

# 2015

## INTERIM REPORT

### 2015 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”, and together with 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 have covered a diverse range of property types, such as high-rise and mid-rise residences, detached villas, townhouses, commercial 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 a leader of the PRC real estate industry, 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（簡稱為「本公司」，及連同其附屬公司統稱為「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、商業、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。

公司資料	2
財務概要	4
管理層討論及分析	5
業務回顧與展望	12
企業管治及其他資料	27
簡明合併中期財務資料	40
中期簡明合併資產負債表	41
中期簡明合併全面收益表	43
中期簡明合併權益變動表	44
中期簡明合併現金流量表	45
簡明合併中期財務資料附註（未經審核）	46

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

孫宏斌先生 (主席)

(於二零一五年九月七日辭任行政總裁)

汪孟德先生

(於二零一五年九月七日獲委任為行政總裁)

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

荊宏先生

#### 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

黃書平先生 (於二零一五年九月七日辭任)

莫明慧女士

高曦先生 (於二零一五年九月七日獲委任)

### 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

2座36層

### 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](http://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)
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	
收入	5,442,722	9,066,998	(40%)
毛利	618,051	2,033,673	(70%)
經營溢利	2,152,813	1,502,582	43%
溢利	1,257,663	697,843	80%
本公司擁有人應佔溢利	951,399	812,612	17%
每股盈利			
– 基本 (人民幣)	0.28	0.24	17%
– 攤薄 (人民幣)	0.28	0.24	17%



## 財務回顧

### 收入

截至二零一五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及位於天津的投資物業出租收入。

截至二零一五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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入總額為人民幣5,442.7百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的收入總額人民幣9,067.0百萬元下降40.0%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截止六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	5,221,649	95.94	8,926,521	98.45
物業管理服務收入及其他	218,058	4.00	128,560	1.42
投資物業租金收入	3,015	0.06	11,917	0.13
<b>合計</b>	<b>5,442,722</b>	<b>100.00</b>	<b>9,066,998</b>	<b>100.00</b>
已交付總建築面積 （「建築面積」）（平方米）	<b>283,574</b>		519,921	
已售平均售價（「平均售價」） （人民幣元／平方米）	<b>18,414</b>		17,169	

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業銷售額為人民幣5,221.6百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售額減少人民幣3,704.9百萬元（或41.5%），此乃主要由於已交付的物業總建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的519,921平方米減少45.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的283,574平方米，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月來自天津奧城、北京西山壹號院、無錫理想城市及天津洞庭路壹號的物業交付，因該等物業已於二零一四年底交付完畢或於截至二零一五年六月三十日止六個月無新增竣工物業而減少所致。

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收入合計為人民幣15,725.2百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣8,524.0百萬元。於截至二零一四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則為人民幣18,834.5百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣12,218.2百萬元。

### 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及租賃成本。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣4,824.7百萬元（包括有關所收購物業的估值盈餘人民幣526.1百萬元），較二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本人民幣7,033.3百萬元減少人民幣2,208.6百萬元（或31.4%），主要由於交付總建築面積的減少。

### 毛利

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣618.1百萬元，較截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,033.7百萬元減少69.6%，主要由於物業銷售減少所致。

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人民幣2,972.0百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣1,445.3百萬元。於截至二零一四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則為人民幣3,998.1百萬元，其中本公司擁有人應佔人民幣2,920.1百萬元。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的毛利率為11.4%，而截至二零一四年六月三十日止六個月則為22.4%，此乃歸因於截至二零一五年六月三十日止六個月，來自毛利率偏低的物業項目（主要為無錫香樟園及蘇州禦園）的物業收入所佔比重較高，引起本集團整體毛利率下降。此外，剔除公允價值重新計量及物業減值撥備的影響，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利率為23.6%。

### 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二零一四年六月三十日止六個月的人民幣266.8百萬元小幅增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣284.6百萬元。

本集團的行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣278.4百萬元小幅增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣298.8百萬元。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣23.1百萬元大幅增加人民幣2,197.5百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,220.6百萬元，主要由以下原因所致：

- (i) 來自本集團合營公司及聯營公司的利息收入增加人民幣608.2百萬元；
- (ii) 因出售本集團一附屬公司上海華浙外灘置業有限公司股權及本集團的若干聯營公司股權和債權而錄得淨收益人民幣1,452.4百萬元；及
- (iii) 因企業合併而錄得收益人民幣137.9百萬元。

## 其他開支及虧損

本集團的其他開支及虧損由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣9.0百萬元增加人民幣93.4百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣102.4百萬元，主要由於處置投資性物業損失人民幣81.3百萬元所致。

## 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,502.6百萬元增加人民幣650.2百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,152.8百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利減少人民幣1,415.6百萬元；
- (ii) 其他收入及收益增加人民幣2,197.5百萬元及其他開支及虧損增加人民幣93.4百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣38.2百萬元。

## 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣509.6百萬元增加人民幣189.0百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣698.6百萬元，總利息成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,522.6百萬元減少人民幣160.4百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,362.2百萬元，主要由於截至二零一五年六月三十日止六個月的加權平均實際利率及加權平均借貸餘額的下降所致。資本化利息則由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,074.3百萬元減少人民幣406.3百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣668.0百萬元。

本集團通過不斷優化債務結構，控制再融資成本並替換已經存在的高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。本集團加權平均實際利率由截至二零一四年六月三十日止六個月的9.0%下降至截至二零一五年六月三十日止六個月的7.7%。

## 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由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣281.2百萬元增加人民幣170.7百萬元至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣451.9百萬元。有關變動主要歸因於本集團的合營公司及聯營公司的應佔除稅後溢利增加，此乃由於新竣工物業交付而開始錄得收入所致。

## 管理層討論及分析

### 溢利

得益於本集團經營規模的高質量均衡發展，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣812.6百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣951.4百萬元。

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內溢利／（虧損）	1,257,663	697,843
應佔：		
本公司擁有人	951,399	812,612
非控股權益	306,264	(114,769)
	1,257,663	697,843

剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，於截至二零一五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人民幣1,003.0百萬元，而於截至二零一四年六月三十日止六個月則為人民幣1,023.0百萬元。

### 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及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）由二零一四年十二月三十一日的人民幣25,041.4百萬元下降33.0%至二零一五年六月三十日的人民幣16,784.6百萬元，其中非受限制現金由二零一四年十二月三十一日的人民幣20,657.3百萬元下降至二零一五年六月三十日的人民幣12,435.0百萬元。

於二零一五年六月三十日非受限制現金的下降乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣410.9百萬元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣1,760.7百萬元，主要是由於本集團分別在天津、上海、濟南及南京等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣6,871.4百萬元，主要歸因於借貸及支付利息成本流出淨額人民幣3,912.6百萬元、歸還非控股權益投資、向非控股權益支付股息及與非控股權益交易流出淨額人民幣2,992.3百萬元及因期權行權而增發股份流入淨額人民幣43.8百萬元。

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二零一四年十二月三十一日的人民幣34,383.8百萬元，減少人民幣3,210.7百萬元至二零一五年六月三十日的人民幣31,173.1百萬元，此乃主要由於自銀行及其他各方獲得的貸款淨減少所致。

於二零一五年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣31,127.1百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣34,337.8百萬元），乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業（合計為人民幣28,140.9百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣32,182.7百萬元））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。於二零一五年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為13.7%，而於二零一四年十二月三十一日則為8.3%。

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。於二零一五年六月三十日，本集團的資產負債比率為41.4%，而於二零一四年十二月三十一日則為30.8%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一五年六月三十日，本集團的淨負債率為70.7%，而於二零一四年十二月三十一日則為44.5%。本集團認為上述財務比率仍處於良好且健康的水平，並仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持著持續關注與管理。

## 管理層討論及分析

### 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賬的負債。

	於二零一五年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零一四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元
<b>浮息</b>		
不足12個月	5,780	5,406
1至5年	6,151	9,258
小計	11,931	14,664
<b>定息</b>		
不足12個月	6,706	8,434
1至5年	12,536	11,286
小計	19,242	19,720
合計	31,173	34,384

於二零一五年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

### 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於二零一五年六月三十日，倘人民幣兌其他貨幣升值或貶值1%而其他變數保持不變，則期內溢利將增加或減少人民幣100.2百萬元（二零一四年十二月三十一日：增加或減少人民幣74.0百萬元）。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。於二零一五年六月三十日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將繼續密切監察及管理外幣匯率波動風險。

### 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。截至二零一五年六月三十日，金額為人民幣2,974.2百萬元，而截至二零一四年十二月三十一日的金額為人民幣5,090.8百萬元。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

於二零一五年六月三十日，本集團已進行合共71個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一五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。

截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	447,803	334,892	100%	2013年6月
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	49%	2014年9月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	154,156	125,078	49%	2016年9月
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	340,009	49.5%	2015年12月
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	515,335	284,700	51%	2017年12月
北京壹號院	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	58,560	51%	2016年6月
西長安壹號	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	101,831	490,251	370,205	48%	2017年12月
門頭溝新城項目	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	33,987	151,815	118,031	71%	2016年12月

截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
使館壹號院	北京	高層公寓、寫字樓及 泊車位	14,297	122,534	110,186	40%	2016年12月
財富中心	濟南	高層公寓、零售物業及 泊車位	138,351	533,280	503,417	30%	2018年5月
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及 泊車位	460,840	1,247,860	1,188,902	100%	2013年12月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	497,501	813,704	751,224	100%	2012年12月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	121,412	307,706	307,706	100%	2013年12月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	268,421	768,908	702,458	100%	2017年9月
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	70,600	244,354	227,050	100%	2014年12月
海河大觀	天津	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	111,446	393,706	387,512	49%	2018年10月
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	219,935	50%	2018年4月

## 截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓、及泊車位	17,161	209,687	196,064	80%	2017年10月
蘭園	天津	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓及 泊車位	15,742	86,649	84,841	47%	2017年6月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	121,214	447,919	447,919	47%	2020年9月
河與海	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	59,660	286,860	282,563	47%	2018年7月
融創半灣半島	天津	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業、寫字樓 及泊車位	248,119	599,831	562,991	54%	2018年12月
融創洞庭路壹號	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	109,537	269,124	253,700	100%	2015年12月
天拖項目	天津	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	370,698	1,332,702	1,303,167	51%	2018年6月
天拖北項目	天津	高層公寓、零售物業 及泊車位	56,791	230,900	230,900	51%	2018年12月
複康路十一號	天津	多層公寓及泊車位	60,088	97,634	83,984	51%	2017年6月

截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
全運村	天津	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	321,417	860,021	860,021	39.2%	2019年12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	1,713,641	2,579,673	2,080,219	100%	2015年12月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	179,204	405,901	303,940	100%	2014年12月
融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 零售物業、酒店式公寓 及泊車位	159,793	563,089	449,719	100%	2015年12月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	397,844	1,366,343	1,163,336	81%	2017年12月
融創亞太商榷	重慶	高層公寓、 酒店式公寓、 零售物業、寫字樓 及泊車位	118,912	741,346	616,518	100%	2014年6月
融創歐麓花園 城西	重慶	高層公寓、聯排別墅、 酒店式公寓、 零售物業及泊車位	469,927	1,278,258	1,053,879	100%	2019年6月
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅及零售物業	147,400	163,375	128,662	90%	2016年12月

## 截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
白象街	重慶	高層公寓、零售物業、 酒店式公寓及泊車位	75,258	489,844	400,316	51%	2018年12月
歐麓花園城東	重慶	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業、 寫字樓及泊車位	813,401	2,095,972	1,733,140	51%	2022年6月
重慶玫瑰園	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	135,179	172,202	158,451	90%	2016年12月
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	1,496,832	1,267,860	51%	2019年12月
康田項目	重慶	高層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	138,735	470,263	406,120	36.8%	2018年6月
特鋼廠地塊	重慶	高層及多層公寓、 零售物業、 酒店式公寓及泊車位	95,974	497,354	410,616	50.1%	2019年6月
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	100%	2013年6月
玉蘭花園臻園	上海	多層公寓、 零售物業及泊車位	72,803	162,914	146,727	49%	2015年6月

截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
玉蘭公館	上海	多層公寓、零售物業 及泊車位	60,206	118,731	98,138	50%	2015年10月
融創上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	138,413	100%	2014年11月
上海禦園	上海	高層及多層公寓、 零售物業及泊車位	75,091	167,384	153,503	49%	2015年10月
融創盛世濱江	上海	高層公寓、零售物業、 寫字樓、酒店式公寓及 泊車位	105,045	656,865	581,523	100%	2018年12月
外灘188	上海	零售物業、 酒店式公寓及泊車位	10,239	57,866	49,889	51%	2016年6月
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	608,427	511,152	100%	2019年4月
大寧北玉蘭公館	上海	高層公寓、 零售物業及泊車位	66,170	170,403	151,492	51%	2017年5月
上海玫瑰公館	上海	高層公寓、零售物業 及泊車位	45,710	126,100	81,980	50%	2017年5月
富源濱江項目	上海	高層公寓、 酒店式公寓、零售物業 及泊車位	36,988	159,107	146,894	47%	2018年12月
華楓項目	上海	高層及多層公寓、 零售物業、寫字樓 及泊車位	626,200	1,115,947	1,010,100	18.9%	2025年12月

## 截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創佛手湖項目	南京	多層公寓、 聯排別墅、 獨棟別墅	406,970	139,007	71,681	51%	2018年9月
融創常州玉蘭 廣場	常州	高層公寓、 零售物業及泊車位	413,253	1,031,766	940,214	97%	2020年11月
桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,930	126,746	56.7%	2018年12月
融創蘇州禦園	蘇州	多層公寓、獨棟別墅	155,664	215,266	121,360	100%	2013年12月
獅山御園	蘇州	多層公寓及泊車位	104,401	180,514	147,395	51%	2017年12月
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	100%	2015年12月
無錫玉蘭花園西	無錫	高層公寓、 零售物業及泊車位	171,572	533,068	511,546	85%	2018年12月
融創沕園	宜興	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、零售物業 及泊車位	268,945	465,986	403,959	100%	2017年6月
融創蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、 零售物業及泊車位	203,070	694,363	579,570	51%	2019年7月
融創天鵝湖	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	1,285,058	100%	2015年12月

截至二零一五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)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預期竣工 時間
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、 聯排別墅、零售物業 及泊車位	555,861	1,023,538	914,904	100%	2017年11月
融創西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅 及泊車位	59,360	123,527	82,344	75%	2014年12月
之西湖	杭州	高層公寓、 零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	58,184	278,554	156,593	49%	2017年10月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	20,480	89,259	65,441	50%	2015年5月
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	153,400	108,374	60%	2016年10月
融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、 零售物業及泊車位	98,024	167,197	123,813	100%	2017年5月
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	62,760	221,976	170,070	65%	2016年6月
融創河濱之城 二期	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	80,587	262,457	195,345	100%	2016年6月
候潮府	杭州	高層公寓、零售物業 及泊車位	32,200	123,665	92,335	25.5%	2017年6月
合計			14,992,688	35,567,243	30,505,565		

## 業務回顧與展望

截至二零一五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／	尚未出售／	可銷售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 總建築面積 (平方米)	可出租尚未出售 ／持作出租 建築面積 (平方米)
融創西山壹號院	北京	447,803	334,892	16,834	12,589
亞奧•金茂悅	北京	253,074	169,941	11,487	7,713
望京•金茂府	北京	102,438	77,563	12,604	9,543
楓丹壹號	北京	297,812	254,753	159,197	136,179
融創奧城	天津	1,247,860	1,188,902	34,230	32,613
融創海逸長洲	天津	813,704	751,224	24,892	22,981
融創君瀾	天津	307,706	307,706	106,842	106,842
融創中央學府	天津	323,006	298,902	30,267	28,009
融創王府壹號	天津	244,354	227,050	69,760	64,820
海河大觀	天津	219,263	218,992	26,894	26,861
融公館	天津	117,368	106,171	42,081	38,066
河與海	天津	94,364	94,364	9,121	9,121
融創洞庭路壹號	天津	138,887	126,944	13,694	12,517
融創奧林匹克花園	重慶	2,560,628	2,062,023	253,921	204,419
融創伊頓莊園	重慶	405,901	303,940	26,499	19,843
融創嘉德莊園	重慶	240,853	195,423	22,588	18,327
凡爾賽花園	重慶	366,586	314,160	93,481	80,112
融創亞太商榷	重慶	741,346	616,518	101,309	84,250
融創歐麓花園城西	重慶	90,740	78,408	59,348	51,282
融創上海玉蘭花園	上海	126,092	116,738	12,922	11,963

截至二零一五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／	尚未出售／	可銷售／
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 總建築面積 (平方米)	可出租尚未出售 ／持作出租 建築面積 (平方米)
玉蘭花園臻園	上海	162,914	146,727	30,095	27,105
融創上海玫瑰園	上海	240,040	138,413	6,006	3,463
融創盛世濱江	上海	203,826	188,287	94,758	87,534
融創香溢花城	上海	353,751	307,377	33,597	29,193
融創常州玉蘭廣場	常州	191,637	182,672	52,601	50,140
融創蘇州禦園	蘇州	215,266	121,360	58,712	33,100
融創無錫玉蘭花園	無錫	443,671	429,778	51,555	49,941
無錫玉蘭花園西	無錫	31,450	31,450	6,152	6,152
融創汎園	宜興	367,073	316,028	60,316	51,929
融創蠡湖香樟園	無錫	325,514	244,884	94,466	71,067
融創天鵝湖	無錫	1,280,982	1,181,134	111,060	102,404
融創理想城市	無錫	866,808	788,147	65,846	59,871
融創西溪融莊	杭州	123,527	82,344	21,245	14,162
之西湖	杭州	126,129	88,506	7,914	5,553
望江府	杭州	89,259	65,441	8,582	6,292
<b>合計</b>		<b>14,161,633</b>	<b>12,157,161</b>	<b>1,830,877</b>	<b>1,575,975</b>

## 截至二零一五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)	估計可銷售／ 可出租未預售／	
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)
望京•金茂府	北京	51,718	47,515	31,430
楓丹壹號	北京	105,629	85,256	9,594
紫禁壹號院	北京	515,335	284,700	100,112
北京壹號院	北京	100,843	58,560	58,560
西長安壹號	北京	420,303	320,068	234,438
門頭溝新城項目	北京	151,815	118,031	118,031
使館壹號院	北京	122,534	110,186	110,186
財富中心	濟南	235,434	235,434	152,245
融創中央學府	天津	445,902	403,556	229,663
海河大觀	天津	174,443	168,519	151,048
融公館	天津	79,132	68,505	53,555
融創藍色海岸	天津	106,486	99,300	99,300
蘭園	天津	86,649	84,841	82,460
河與海	天津	136,115	135,914	112,583
融創半灣半島	天津	222,467	208,208	115,175
融創洞庭路壹號	天津	130,237	126,756	71,954
天拖項目	天津	462,680	453,557	243,455
融創奧林匹克花園	重慶	19,045	18,196	12,846
融創嘉德莊園	重慶	322,236	254,295	138,945
凡爾賽花園	重慶	714,276	607,769	458,799
融創歐麓花園城西	重慶	298,568	264,152	171,615
紫泉楓丹	重慶	163,375	128,662	99,584
白象街	重慶	296,211	244,797	219,790
歐麓花園城東	重慶	421,943	342,513	277,589
重慶玫瑰園	重慶	70,418	66,209	48,644
國博城	重慶	423,849	364,435	328,911
玉蘭公館	上海	118,731	98,138	17,280
上海禦園	上海	167,384	153,503	11,566
融創盛世濱江	上海	388,284	337,513	264,266
外灘188	上海	57,866	49,889	49,889
大寧北玉蘭公館	上海	170,403	151,492	137,090
融創佛手湖項目	南京	62,477	22,781	22,781
融創常州玉蘭廣場	常州	347,032	315,006	150,346
桃花源	蘇州	191,897	90,568	42,502

截至二零一五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)	估計可銷售／ 可出租未預售／	
			可出租 建築面積 (平方米)	持作出租 建築面積 (平方米)
獅山禦園	蘇州	89,006	74,276	74,276
融創無錫玉蘭花園	無錫	121,240	113,760	51,791
無錫玉蘭花園西	無錫	328,943	318,346	152,659
融創汎園	宜興	56,808	50,345	7,723
融創蠡湖香樟園	無錫	209,639	193,694	161,590
融創天鵝湖	無錫	111,572	103,924	70,665
之西湖	杭州	152,425	68,087	62,659
融創杭州印	杭州	153,400	108,374	87,692
融創富春壹號院	杭州	167,197	123,813	75,511
河濱之城	杭州	221,976	170,070	140,039
融創河濱之城	杭州	262,457	195,345	158,571
候潮府	杭州	123,665	92,335	92,335
<b>合計</b>		<b>9,780,046</b>	<b>8,131,195</b>	<b>5,561,742</b>

## 截至二零一五年六月三十日待建物業

項目	所在地	估計可銷售／可出租	
		總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
融創西長安壹號	北京	69,948	50,137
財富中心	濟南	297,846	267,983
融公館	天津	45,377	45,260
融創藍色海岸	天津	103,201	96,764
R3地塊	天津	447,919	447,919
河與海	天津	56,381	52,285
融創半灣半島	天津	377,364	354,783
天拖項目	天津	870,022	849,610
天拖北項目	天津	230,900	230,900
複康路十一號	天津	97,634	83,984
全運村	天津	860,021	860,021
凡爾賽花園	重慶	285,481	241,407
融創歐麓花園城西	重慶	888,949	711,318
白象街	重慶	193,633	155,519
歐麓花園城東	重慶	1,674,029	1,390,626
重慶玫瑰園	重慶	101,784	92,242
國博城	重慶	1,072,983	903,425
康田項目	重慶	470,263	406,120
特鋼廠地塊	重慶	497,354	410,616
融創盛世濱江	上海	64,755	55,723
融創香溢花城	上海	254,676	203,774
上海玫瑰公館	上海	126,100	81,980
富源濱江項目	上海	159,107	146,894
華楓項目	上海	1,115,947	1,010,100
融創佛手湖項目	南京	76,530	48,900
融創常州玉蘭廣場	常州	493,097	442,535
桃花源	蘇州	72,033	36,178
獅山禦園	蘇州	91,508	73,119
無錫玉蘭花園西	無錫	172,675	161,750
融創汎園	宜興	42,106	37,585
融創蠡湖香樟園	無錫	159,210	140,992
融創理想城市	無錫	156,731	126,758
<b>合計</b>		<b>11,625,564</b>	<b>10,217,209</b>

## 二零一五年上半年回顧

二零一五年上半年，政府出台的一系列調整產業結構、擴大內需等穩定經濟發展的政策，使得中國宏觀經濟在面臨巨大壓力的同時，也保持了相對的穩定。就房地產行業，政府出台了包括稅收優惠、降低住房信貸門檻等一系列政策支持居民合理住房需求的多項政策，同時央行連續三次下調存貸款基準利率，兩次下調存款準備金率，也是對房地產行業強而有力的支持。即使如此，房地產行業只是止住下滑趨勢，並未出現整體復蘇，只有個別一線城市和少數二線城市出現較為明顯的回暖，可見，政策的邊際效用較之以往出現衰減，局部市場的供求關係成為市場走勢的核心因素，行業分化整合的大趨勢已經形成。

本公司多年來一直堅持區域聚焦發展戰略，所開發的項目基本都在供求關係更加健康的一二線核心城市，因此並未受到行業局部市場下行的影響，整體經營業績保持穩定，上半年本公司擁有人應佔溢利達到人民幣951百萬元，比去年同期增長17.0%；上半年合同銷售金額達到人民幣27,259百萬元，與去年同期持平，尤其是權益銷售達到18,631百萬元，同比增長達到16.2%。業績持續穩定增長的同時，本公司的財務繼續保持穩健，截至二零一五年六月三十日，公司賬面現金達到人民幣16,785百萬元，淨負債率為70.7%，保持行業較低水平。

二零一五年上半年，隨著房地產市場的不斷分化，土地市場分化更為明顯，眾多同行公司減少三四線城市的投資，將大量資金聚集在一線城市和少數二線核心城市爭奪優質土地資源，致使這些區域市場的土地市場出現過熱。本公司一直保持審慎的態度，放棄了諸多價格過高的土地，規避了拿錯地的風險；同時，本公司也積極通過併購等靈活的方式把握了市場機會：在一線城市上海，通過併購綠城中國控股有限公司的合營公司Sunac Greentown Investment Holdings Limited股權以及併購上海東郊地塊部分股權獲得了大量優質權益土地儲備，進一步加強了本公司在上海的優勢地位；進入了研究多年的濟南和南京兩個新城市，各獲得了一個項目，進一步完善了公司的區域佈局。上半年，公司謹慎的在現有城市及新進入的濟南和南京獲得優質權益土地儲備約525萬平方米，將有力的支持公司未來持續穩健的發展。截至二零一五年六月三十日，本公司擁有土地儲備約23.24百萬平方米，權益土地儲備共計約14.75百萬平方米。按區域劃分的土地儲備明細詳列如下：

區域	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 (含濟南)	2,271,526	10%	1,051,426	7%
天津	5,290,894	23%	3,059,981	21%
上海區域 (含蘇州、 常州、無錫、宜興、南京)	6,084,837	26%	4,159,896	28%
重慶	8,471,543	36%	5,684,152	39%
杭州	1,118,861	5%	796,304	5%
<b>合計</b>	<b>23,237,661</b>	<b>100%</b>	<b>14,751,759</b>	<b>100%</b>

### 二零一五年下半年展望

二零一五年下半年，本公司預計政府在推動經濟結構調整的同時會採取更多的措施維持經濟的基本穩定，因此，雖然宏觀經濟增長仍將面臨壓力，但也不會出現較大的波動，將保持合理的增長。就房地產政策而言，本公司預計將繼續保持較為寬鬆的方向，而且隨著中國金融改革的深化和資本市場的逐步開放，房地產行業在國內融資渠道也在增多，並且融資成本也在明顯的下降，這將非常有利於房地產市場的長遠發展。下半年，房地產行業整體將繼續保持平穩，但不斷分化的走勢也將繼續，行業將出現更多併購和整合，市場份額不斷向土地儲備質量高、運營能力強、融資有優勢、現金流充裕的中大型公司集中。

下半年，本公司預計將有大約8個全新項目推盤開售，這些項目分別位於北京、天津、上海、杭州和蘇州等目前市場比較活躍的城市，這些全新項目的推出，將使本公司全年整體可售資源超過1000億元，充足高質量的貨源是實現全年銷售目標的有力保障。在土地獲取上，本公司將繼續保持謹慎，在保證現金流安全的前提下，一方面繼續加強和鞏固公司在京、津、滬、渝、杭的領先地位和競爭優勢，同時對進入南京和濟南尋求更多的發展機會，另一方面也將尋求進入其他少數一二線核心城市的機會，進一步完善公司的區域佈局。下半年，公司將一如既往的做好現金流和負債率管理，保證本集團整體財務狀況的安全穩健，同時，本公司將充分利用境內金融改革，融資成本下降的機遇，進一步優化債務結構，降低融資成本，幫助公司提升盈利能力。

### 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二零一五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二零一五年五月十九日舉行的股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納若干企業管治及披露常規，致力提高透明度和問責水平。董事會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。本公司已建立內部匯報制度以監控本公司營運和業務發展的情況。

### 董事資料變動

本公司非執行董事竺稼先生於二零一五年一月二十八日起，辭任於香港聯交所主板上市的國美電器控股有限公司（股票代碼：493）的非執行董事。

本公司獨立非執行董事謝志偉先生於二零一五年三月十四日獲委任為於香港聯交所主板上市的格菱控股有限公司（股票代碼：1318）的獨立非執行董事。謝先生亦於二零一五年五月二十七日獲委任為於香港聯交所主板上市的中國環保科技控股有限公司（股票代碼：646）的獨立非執行董事。

本公司獨立非執行董事潘昭國先生於二零一五年五月十五日獲委任為於香港聯交所主板上市（股票代碼：2080）的Magnum Entertainment Group Holdings Limited的獨立非執行董事。

除以上所披露者外，自刊發本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一四年度報告」）以來，概無有關本公司董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條及13.51(B)(1)條予以披露。

### 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」）。首次公開發售後購股權計劃於二零一四年三月十七日獲修訂。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」）。

#### 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，佔本公司於二零一五年六月三十日已發行股份總數約1.50%。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（假設本公司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1.51%，各承授人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價為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，且並沒有之前根據首次公開發售前購股權計劃授出的合共51,080,000份購股權於二零一四年十二月三十一日（即二零一四年度報告所涵蓋的財政年度終結日期）尚未行使。

因此，於二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年六月三十日止六個月期初及期末，根據首次公開發售前購股權計劃並無任何已授出尚未行使購股權或任何可供發行的股份。

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無任何首次公開發售前購股權計劃的購股權被行使、註銷或失效。

## 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，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。本公司全體股東於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上批准及採納修訂首次公開發售後購股權計劃，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（「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六年期限內有效及生效；

## 企業管治及其他資料

(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之已發行股份總數（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；

(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
<b>(1) 於首個授出期間授出的購股權</b>	
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%）
<b>(2) 於第二個授出期間授出的購股權</b>	
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%）
<b>(3) 於第三個授出期間授出的購股權</b>	
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六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。

於相關要約日期起計5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。

於截至二零一五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	於	於	於	截至	截至	截至	於
	二零一一年 九月三十日	二零一二年 五月二十一日	二零一三年 五月二日	二零一五年 一月一日	二零一五年 六月三十日 止六個月	二零一五年 六月三十日 止六個月	二零一五年 六月三十日 止六個月	二零一五年 六月三十日
	授出購股權 的數目 (附註1)	授出購股權 的數目 (附註2)	授出購股權 的數目 (附註3)	尚未行使 購股權 的數目	已行使 購股權 的數目	已註銷 購股權 的數目	已失效 購股權 的數目	尚未行使 購股權 的數目
<b>董事</b>								
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
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	—	—	—	4,800,000
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
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	—	—	—	4,650,000
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>25,200,000</b>	<b>22,600,000</b>	<b>24,100,000</b>	<b>42,492,624</b>	<b>14,380,294</b>	<b>183,000<sup>#</sup></b>	<b>—</b>	<b>27,929,330</b>
<b>合計</b>	<b>39,900,000</b>	<b>29,100,000</b>	<b>30,900,000</b>	<b>65,692,624</b>	<b>14,380,294</b>	<b>183,000</b>	<b>—</b>	<b>51,129,330</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

# 已註銷購股權的行使價為每股2.33港元。

附註：

1. 於修訂授出購股權之條款後，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，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的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%的購股權已於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已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。
2. 於修訂授出購股權之條款後，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，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的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%的購股權已於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已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。
3. 於修訂授出購股權之條款後，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，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已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。

於二零一四年十二月三十一日（即二零一四年度報告所涵蓋的財政年度終結日期），首次公開發售後購股權計劃下可供發行的股份總數為65,692,624份股份，相當於本公司於二零一四年十二月三十一日已發行股份的1.94%。

於截至二零一五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，於二零一一年九月三十日授出的購股權行使合共5,136,400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8.25港元。

於截至二零一五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，於二零一二年五月二十一日授出的購股權行使合共4,912,000份購股權，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8.30港元。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司的若干高級管理層及僱員合共行使4,331,894份於二零一三年五月二十一日根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權，行使價為每股6.32港元。緊接行使日期前股份的加權平均收市價為每股8.36港元。

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。該計劃旨在鼓勵本集團的董事、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，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。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（「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) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，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) 授予各承授人的購股權應按以下程序歸屬：
  - 30%該等購股權可於要約函件中指定為要約日期之日（「要約日期」）起行使；
  - 該等購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於要約日期的首個週年日起可予行使；及
  - 該等購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於要約日期的第二個週年日起可予行使；

新購股權一旦歸屬後須於要約日期起計五年期限內獲行使。

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），以其名義登記根據新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）。

於二零一四年六月五日，本公司根據新購股權計劃合共授出33,267,000份購股權，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。

於相關要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納新購股權計劃下購股權時支付／應付予本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

## 企業管治及其他資料

於截至二零一五年六月三十日止六個月，新購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年	於二零一五年	截至	截至	截至	於
	六月五日 授出購股權 的數目 (附註1)	於二零一五年 一月一日 尚未行使 購股權的數目	二零一五年 六月三十日 止六個月 已行使 購股權的數目	二零一五年 六月三十日 止六個月 已註銷 購股權的數目	二零一五年 六月三十日 止六個月 已失效 購股權的數目	二零一五年 六月三十日 尚未行使 購股權的數目
<b>董事</b>						
孫宏斌先生*	1,300,000	1,300,000	—	—	—	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,200,000	—	—	—	1,200,000
李紹忠先生	1,100,000	1,100,000	—	—	—	1,100,000
遲迅先生	1,100,000	1,100,000	—	—	—	1,100,000
商羽先生	1,100,000	1,100,000	—	—	—	1,100,000
荊宏先生	1,100,000	1,100,000	—	—	—	1,100,000
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>26,367,000</b>	<b>24,830,200</b>	<b>2,221,550</b>	<b>224,000<sup>#</sup></b>	<b>—</b>	<b>22,384,650</b>
<b>合計</b>	<b>33,267,000</b>	<b>31,730,200</b>	<b>2,221,550</b>	<b>224,000</b>	<b>—</b>	<b>29,284,650</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

# 已註銷購股權的行使價為每股4.07港元。

附註：

- 行使期由二零一四年六月五日起至二零一六年六月四日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權已於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另30%的購股權已於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權已於二零一六年六月五日歸屬。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3.96港元。

於二零一四年十二月三十一日（即二零一四年度報告所涵蓋的財務年度終結日期），新購股權計劃下可供發行的股份總數為164,837,446份股份，相當於本公司於二零一四年十二月三十一日已發行股份的4.87%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司的若干高級管理層及僱員合共行使2,221,550份於二零一四年六月五日根據新購股權計劃授出的購股權，行使價為每股4.07港元。緊接行使日期前股份的加權平均收市價為每股8.17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11,296,000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，於截至二零一五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，於截至二零一五年六月三十日止六個月並無其他購股權授出、行使、註銷或失效。

**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**

於二零一五年六月三十日，本公司董事及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 <sup>(2)</sup>	本公司	1,589,549,451(L) <sup>(1)</sup>	46.77%
	實益權益	本公司	6,440,000(L) <sup>(1)</sup>	0.19%
	實益權益	融創國際投資控股有限公司 （「融創國際」） <sup>(3)</sup>	1(L) <sup>(1)</sup>	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.10%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L) <sup>(1)</sup>	0.02%

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 <sup>(1)</sup>	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,400,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	5,900,000	0.17%
遲迅先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,000,000	0.18%
商羽先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	4,750,000	0.14%
荊宏先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	5,750,000	0.17%

附註(1)： 相關股份的權益與根據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。

除本報告所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員，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香港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，於二零一五年六月三十日，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	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451 (L)	46.77%
JPMorgan Chase & Co.	實益權益	6,147,841 (L)	0.18%
	實益權益	1,500,000 (S)	0.04%
	投資經理保管人／核准借出	100,399,000 (L)	2.95%
	代理人	63,921,453 (L)	1.88%

附註：

(1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉，「S」指該名人士於有關股份的淡倉。

除本報告所披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）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。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一五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

於截至二零一五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），本公司非全資附屬公司Sunac Greentown Investment Holdings Limited（作為借款人），與（其中包括）中國工商銀行（亞洲）有限公司、德意志銀行倫敦分行、中信銀行（國際）有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行及工銀國際融資有限公司（作為原貸款人）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之條款。根據融資協議之條款，倘（連同其他條件）孫宏斌先生及其聯屬公司不再實益擁有不少於30%之本公司全部實益股權，則將引發強制提前還款責任。倘於到期日後兩個營業日內並無根據融資協議達成融資協議項下之強制提前還款責任，則將構成融資協議項下之違約事項（定義見融資協議）。

根據上市規則第13.18條，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260,000,000美元（在任何其他銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過3.5億美元），自融資協議日期起為期三年。根據融資協議（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）本公司百分之三十或以上的已發行普通股股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對借款人的管理控制權；或(iv)為本公司董事會主席，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，宣佈取消融資協議下的有關承諾及／或聲明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，則視為發生融資協議下的違約事件。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團在香港及中國合共有7,191名僱員。於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣215.8百萬元。

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及於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會上採納的新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28頁至第34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。本集團於截至二零一五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。

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，於截至二零一五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（「審核委員會」），並制訂書面職權範圍。審核委員會由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序及內部監控之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及財務申報的事項，包括審閱本集團截至二零一五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，二零一五年八月二十四日



羅兵咸永道

## 中期財務資料審閱報告

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41至72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」）於二零一五年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明合併全面收益表、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核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，二零一五年八月二十四日

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](http://www.pwchk.com)

# 中期簡明合併資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	75,106	61,815
投資物業	8	—	239,000
無形資產	7	215,296	148,905
按權益法入賬的投資	9	13,103,434	12,048,789
投資的預付款	13(b)	3,925,479	944,991
遞延所得稅資產		1,582,995	1,451,953
<b>非流動資產總額</b>		<b>18,902,310</b>	14,895,453
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	34,003,186	35,700,545
持作出售的竣工物業	11	12,415,059	13,682,451
貿易及其他應收款項	12	5,733,709	2,474,809
應收關聯公司款項	30	14,486,914	17,999,418
預付款	13(a)	3,013,576	2,568,194
受限制現金	14	4,349,694	4,384,145
現金及現金等價物		12,434,953	20,657,285
<b>流動資產總額</b>		<b>86,437,091</b>	97,466,847
<b>資產總額</b>		<b>105,339,401</b>	112,362,300
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	291,273	289,963
儲備			
— 建議末期股息	31	—	644,414
— 其他	16	16,713,139	15,418,561
		<b>17,004,412</b>	16,352,938
非控股權益		<b>3,333,906</b>	4,629,695
<b>權益總額</b>		<b>20,338,318</b>	20,982,633

## 中期簡明合併資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	18	18,687,168	20,544,113
遞延所得稅負債		4,194,462	5,886,751
<b>非流動負債總額</b>		<b>22,881,630</b>	26,430,864
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	11,795,336	11,615,723
客戶預付款項		14,108,707	12,270,841
應付關聯公司款項	30	16,938,365	20,713,919
當期所得稅負債		6,791,065	6,508,638
借貸	18	12,485,980	13,839,682
<b>流動負債總額</b>		<b>62,119,453</b>	64,948,803
<b>負債總額</b>		<b>85,001,083</b>	91,379,667
<b>權益及負債總額</b>		<b>105,339,401</b>	112,362,300
<b>流動資產淨值</b>		<b>24,317,638</b>	32,518,044
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>43,219,948</b>	47,413,497

第46至72頁的附註為簡明合併中期財務資料的組成部份。

第41至72的簡明合併中期財務資料已於二零一五年八月二十四日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

## 中期簡明合併全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	5,442,722	9,066,998
銷售成本		(4,824,671)	(7,033,325)
<b>毛利</b>		<b>618,051</b>	<b>2,033,673</b>
其他收入及收益	20	2,220,585	23,117
銷售及市場推廣成本		(284,602)	(266,819)
行政開支		(298,842)	(278,407)
其他開支及虧損	21	(102,379)	(8,982)
<b>經營溢利</b>		<b>2,152,813</b>	<b>1,502,582</b>
財務收入	22	83,095	213,211
財務成本	22	(698,577)	(509,586)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利，淨額	9	451,871	281,238
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,989,202</b>	<b>1,487,445</b>
所得稅開支	23	(731,539)	(789,602)
<b>期內溢利</b>		<b>1,257,663</b>	<b>697,843</b>
期內其他全面收入		—	—
<b>期內全面收入總額</b>		<b>1,257,663</b>	<b>697,843</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司擁有人		951,399	812,612
— 非控股權益		306,264	(114,769)
		<b>1,257,663</b>	<b>697,843</b>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：</b>	24		
— 每股基本盈利		0.28	0.24
— 每股攤薄盈利		0.28	0.24
股息	31	—	—

第46至72頁的附註為簡明合併中期財務資料的組成部份。

## 中期簡明合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		未經審核				
		本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
附註		普通股 人民幣千元 (附註15)	儲備 人民幣千元 (附註16)	總額 人民幣千元		
	於二零一五年一月一日的結餘	289,963	16,062,975	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					
	非控股權益股息	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
	與非控股權益的交易	27	(354,985)	(354,985)	530,043	175,058
	出售一間附屬公司	27, 29	—	—	(432,259)	(432,259)
	僱員購股權計劃：					
	— 僱員服務價值	16	11,296	11,296	—	11,296
	— 已發行股份所得款項	15, 16	1,310	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	16,713,139	17,004,412	3,333,906	20,338,318
	於二零一四年一月一日的結餘	285,055	13,320,248	13,605,303	4,606,015	18,211,318
	截至二零一四年六月三十日止期間 的全面收入總額	—	812,612	812,612	(114,769)	697,843
	於權益直接確認與擁有人的交易					
	僱員購股權計劃：					
	— 僱員服務價值	16	12,317	12,317	—	12,317
	— 已發行股份所得款項	16	13,733	14,369	—	14,369
	出售一間附屬公司		—	—	13,122	13,122
		636	26,050	26,686	13,122	39,808
	於二零一四年六月三十日的結餘	285,691	14,158,910	14,444,601	4,504,368	18,948,969

第46至72頁的附註為簡明合併中期財務資料的組成部份。

# 中期簡明合併現金流量表

截至二零一五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	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		<b>1,395,598</b>	9,390,601
已付所得稅		(984,736)	(1,839,551)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>410,862</b>	7,551,050
<b>投資活動現金流量</b>			
於合營公司及聯營公司的投資		(1,546,326)	(2,161,496)
投資的預付款	1(a), 13(b)	(4,701,321)	(1,042,500)
收回股權交易的預付款	1(a)	1,939,479	—
向合營公司及聯營公司的貸款		(659,039)	(2,468,401)
收回合營公司及聯營公司的貸款		2,150,288	454,590
自股權交易預付款所得的利息收入	1(a)	35,124	—
出售投資物業的所得款項	8	175,000	—
業務合併的現金影響淨額	28	80,264	—
出售一間附屬公司的現金影響淨額	29(c)	292,730	(582,419)
自合營公司及聯營公司所收取的利息		72,231	—
應付合營夥伴款項	17	350,000	—
購買金融資產		—	(226,000)
其他		50,825	(78,923)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,760,745)</b>	(6,105,149)
<b>融資活動現金流量</b>			
借貸所得款項	18(b)	11,354,825	9,869,972
償還借貸	18(b)	(13,898,156)	(2,492,154)
發行普通股所得款項		43,764	14,369
支付予非控股權益的股息		(956,092)	—
償還非控股權益的貸款		(1,153,361)	—
向非控股權益貸款		(80,000)	—
從非控股權益貸款		252,582	—
就與非控股權益交易的預付款	13(b)	(1,055,396)	—
支付利息		(1,369,313)	(1,464,517)
擔保銀行借款的受限制現金		(10,258)	(138,010)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>(6,871,405)</b>	5,789,660
<b>現金及現金等價物 (減少) / 增加淨額</b>		<b>(8,221,288)</b>	7,235,561
期初現金及現金等價物		20,657,285	13,414,017
匯兌差額的影響		(1,044)	16,819
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>12,434,953</b>	20,666,397

第46至72頁的附註為簡明合併中期財務資料的組成部份。

# 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五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。

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。

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二零一五年八月二十四日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

### 主要事項

#### (A) 終止與佳兆業集團有關的建議交易

於二零一五年一月三十日，本集團簽訂一份收購協議，據此，本集團建議收購第三方佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業集團」）旗下四間項目公司的股權及債務。相關收購已於二零一五年六月十六日予以終止，本集團的預付人民幣1,012.43百萬元之代價連同合共人民幣35.12百萬元之利息總費用已於二零一五年六月十六日接獲。

於二零一五年一月三十日，本集團亦與佳兆業集團的三名股東（均為獨立第三方）簽訂一份股份購買協議。根據該協議，本集團擬收購賣方所持佳兆業集團的已發行股份（佔佳兆業集團全部股本的約49.25%）。根據該協議，本集團支付預付款總額2,325百萬港元（相等於人民幣1,843.8百萬元）。於二零一五年五月二十六日，本次建議交易因本集團與賣方簽訂終止協議而予終止。根據終止協議，50%的預付款於二零一五年五月二十九日退還給本集團。餘下50%之預付款已獲同意不遲於二零一五年十二月二十八日前償還本集團，及以由賣方擁有的700百萬股佳兆業集團已發行股份作為擔保。於二零一五年六月三十日，本集團已取得首筆退款1,163百萬港元（相等於人民幣927.05百萬元）。人民幣916.76百萬元之餘下款項記錄為二零一五年六月三十日之流動資產之應收款項，並協定不遲於二零一五年十二月二十八日償還（附註12）。

#### (B) 本公司附屬公司之間轉讓項目實體的股權

於二零一五年六月三十日，本公司全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司（「天津奧城」）與本公司擁有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」）間完成一項收購，據此，天津奧城收購上海融創綠城所有從事房地產開發業務的若干附屬公司、合營公司及聯營公司的股權以及該等附屬公司欠付上海融創綠城的若干債務，總代價為人民幣6,846.66百萬元。

同日，本公司另一全資附屬公司Lead Sunny Investment Ltd.（「Lead Sunny」）完成向本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城」）收購其全資附屬公司優勢有限公司（「優勢」）的全部股權以及優勢欠付融創綠城的若干債務，總代價為人民幣6,433.05百萬元。

該等交易由本公司的附屬公司作出，實際致使非控股權益變動。進一步詳情載於附註27。

## 1. 一般資料（續）

### 主要事項（續）

#### (C) 與綠城集團的股權交易

於二零一五年五月十五日，本公司與獨立第三方綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）訂立框架協議，向綠城中國或其若干附屬公司（連同綠城中國稱為「綠城集團」）收購或出售本集團與綠城集團共同投資的若干實體的若干股權及股東貸款，框架協議亦規定本集團與綠城集團之間就位於天津的一個新物業項目的日後共同開發。總而言之，框架協議中包括以下交易：

- (i) 本集團向綠城集團收購本公司聯營公司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%股權，代價為人民幣104.54百萬元，連同上海森林高爾夫、本集團及綠城集團之間完成一系列資產轉讓及債務轉讓；
- (ii) 本集團向綠城集團出售本公司附屬公司上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙外灘」）51%股權對應的投資回報，總代價為人民幣1,970.28百萬元；
- (iii) 本集團向綠城集團出售本公司聯營公司北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」）45%股權以及北京興業萬發欠付人民幣870.77百萬元的股東貸款，總代價為人民幣1,062.14百萬元；
- (iv) 本集團以人民幣1,000百萬元及人民幣1,638.49百萬元向綠城集團收購上海融創綠城及融創綠城（均為本公司擁有50%權益的附屬公司）各自50%股權；
- (v) 本集團向綠城集團收購本公司附屬公司杭州融創綠城房地產開發有限公司（「杭州融創綠城」）25%股權，總代價為28.73百萬美元（相等於人民幣175.6百萬元）；以及
- (vi) 本集團及綠城集團未來聯合開發天津全運村項目，分別由本集團及綠城集團出資人民幣39.2百萬元及人民幣40.8百萬元。

有關該等交易的進一步詳情載於本公司於二零一五年六月二十八日刊發的通函。本公司股東已於二零一五年七月十五日批准該等交易。

# 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料（續）

### 主要事項（續）

#### (C) 與綠城集團的股權交易（續）

於二零一五年六月三十日，本公司及綠城中國就上述交易(i)、(ii)及(iii)訂立過渡期管理協議（「過渡期協議」），據此，由二零一五年六月三十日至合法轉讓股權（連同本公司及綠城中國股東之分別批准）之日，任何由相關實體之董事或股東作出的決議，賣方公司將隨買方公司表決。本公司董事認為，上述交易(i)、(ii)及(iii)，已於二零一五年六月三十日實際完成。有關財務影響的進一步詳情可分別參閱附註28、附註29及附註20。

直至本報告日期，其餘交易尚待完成。

## 2 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明合併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。本簡明合併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」）而編製的截至二零一四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，本集團在編製合併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。

## 3 會計政策

所採用的會計政策與截至二零一四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。

於截至二零一五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。

中期期間就收入應繳的稅項乃使用預期年度盈利總額適用的稅率累計。

概無任何其他於本中期期間首次生效的修訂準則或詮釋預期會對本集團產生重大影響。

## 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。

編製此等簡明合併中期財務資料時，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二零一四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。

簡明合併中期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，故應與本集團於二零一四年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險並無任何重大變動，風險管理政策自二零一四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分析如下：

	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

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 6 分部資料（續）

	於二零一五年六月三十日		
	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	103,589,597	166,809	103,756,406
分部負債總額	73,686,002	329,554	74,015,556

  

	截至二零一四年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	8,938,438	136,713	9,075,151
分部間收入	—	(8,153)	(8,153)
外部客戶收入	8,938,438	128,560	9,066,998
除所得稅前溢利／（虧損）	1,533,095	(45,650)	1,487,445

  

	於二零一四年十二月三十一日		
	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	110,725,396	184,951	110,910,347
分部負債總額	78,651,367	332,911	78,984,278

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五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	其他無形資產 人民幣千元	
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>				
賬面淨值				
於二零一五年一月一日期初金額	61,815	147,985	920	148,905
添置	8,047	—	—	—
收購附屬公司	19,230	66,266	312	66,578
出售一間附屬公司	(1,623)	—	—	—
出售	(1,404)	—	—	—
折舊及攤銷	(10,959)	—	(187)	(187)
於二零一五年六月三十日期末金額	75,106	214,251	1,045	215,296
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>				
賬面淨值				
於二零一四年一月一日期初金額	65,381	233,694	540	234,234
添置	9,374	—	648	648
出售附屬公司	(1,718)	—	—	—
出售	(1,063)	—	—	—
折舊及攤銷	(11,766)	—	(243)	(243)
於二零一四年六月三十日期末金額	60,208	233,694	945	234,639

### 8 投資物業

按公允價值的商業物業及泊車位：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日的期初結餘	239,000	252,000
出售（附註(a)）	(239,000)	—
於六月三十日的期末結餘	—	252,000

附註(a)：

本集團的投資物業均位於本集團在中國天津開發的一個項目內。於二零一五年二月，本集團以人民幣175百萬元的價格向獨立第三方出售全部投資物業，造成虧損淨額為人民幣81.3百萬元（附註21）。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 9 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	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	9,132,231	7,927,863
聯營公司	3,971,203	4,120,926
	<b>13,103,434</b>	<b>12,048,789</b>

按權益法於損益表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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司	464,081	(75,696)
聯營公司	(12,210)	356,934
	<b>451,871</b>	<b>281,238</b>

#### 9.1 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初	7,927,863	4,925,337
轉變為合營公司的附屬公司	325,474	104,708
於新合營公司的投資（附註(a)）	1,284,371	978,751
於現有合營公司的投資增加	236,000	—
應佔合營公司業績淨額	464,081	(75,696)
轉變為附屬公司的合營公司	(229,873)	—
來自一間合營公司的股息	(875,685)	—
期末	<b>9,132,231</b>	<b>5,933,100</b>

附註(a)：

於新合營公司的投資主要包括投資上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「上海楓丹」）。於二零一五年二月十三日，本公司的全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司以總代價人民幣1,254百萬元自四個第三方賣方收購上海楓丹總計37.855%的股權。

## 9 按權益法入賬的投資（續）

### 9.1 於合營公司的投資（續）

由於直至本報告日期，尚未完成可識別資產及負債的估值，根據香港財務報告準則，本集團於中期簡明財務資料中報告可識別資產及負債的公允價值的臨時金額，允許計量期不超過一年。本集團將追溯調整於現時期間確認的臨時金額，以反映所獲取的關於存在於取得共同控制之日的事實及情形的新資料，而該等資料將影響於該日期確認的金額計量。

### 9.2 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初	4,120,926	2,983,527
於新聯營公司的投資（附註(a)）	977,375	—
應佔聯營公司業績淨額	(12,210)	356,934
轉變為附屬公司的聯營公司（附註28(a)）	(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	3,971,203	3,340,461

附註(a)：

於二零一五年二月，上海融綠睿江置業有限公司（「上海融綠睿江」，本集團擁有75.5%的附屬公司）通過公開招標程序以總代價人民幣1,575百萬元自獨立第三方收購上海富源濱江開發有限公司（「上海富源濱江」）47%的股權及若干債務，其中人民幣977百萬元為股權代價，人民幣598百萬元為債務代價。於二零一五年六月三十日，人民幣342百萬元的股權代價尚未繳清。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 10 發展中物業（「發展中物業」）

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	20,701,667	24,735,044
建築成本及資本化開支	8,893,553	7,433,155
資本化財務成本	4,608,953	3,637,130
減：可變值虧損撥備	(200,987)	(104,784)
	<b>34,003,186</b>	35,700,545
於12個月內竣工	12,153,714	12,157,060
於12個月後竣工	21,849,472	23,543,485
	<b>34,003,186</b>	35,700,545

發展中物業均位於中國。

於二零一五年六月三十日，合共為人民幣23,579百萬元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣23,879百萬元）的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註18）。

### 11 持作出售的竣工物業

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	13,186,253	14,406,993
減：可變值虧損撥備	(771,194)	(724,542)
	<b>12,415,059</b>	13,682,451

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一五年六月三十日，合共為人民幣4,562百萬元若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（於二零一四年十二月三十一日：人民幣8,303百萬元）（附註18）。

## 12 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
股權交易應收款項（附註1(c)）	2,515,083	—
來自非控股權益應收款項	297,493	1,392,778
貿易應收款項（附註(a)）	462,471	368,868
應收票據	5,511	4,110
出售發展中物業應收款項	—	335,000
其他應收款項		
— 終止股權交易將予退還的預付款（附註1(a)）	916,759	—
— 代客付款	134,907	140,171
— 按金	178,397	166,587
— 應收利息	216,825	—
— 來自一間合營公司及一間聯營公司的應收股息	945,000	—
— 其他	88,941	94,973
減：其他應收款項的壞賬撥備	(27,678)	(27,678)
	<b>5,733,709</b>	<b>2,474,809</b>

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 於截至二零一五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。

經考慮物業出售合約的條款，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	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	373,783	243,987
90-180天	30,657	52,477
181-365天	46,133	72,404
365天以上	11,898	—
	<b>462,471</b>	<b>368,868</b>

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，而於二零一五年六月三十日並無計提撥備（二零一四年十二月三十一日：無）。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 13 預付款

#### (A) 預付款的流動部份

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
— 土地增值稅	1,104,537	985,483
— 企業所得稅	906,113	499,671
— 營業稅及附加	794,009	699,397
收購土地使用權的預付款項	165,969	342,109
項目開發成本的預付款項	42,948	41,534
	<b>3,013,576</b>	<b>2,568,194</b>

#### (B) 投資的預付款

- (i) 於二零一五年六月三十日，本公司全資附屬公司北京融創建投房地產有限公司向第三方支付的人民幣1,263.8百萬元預付款，其目的為根據計劃未來共同開發位於中國濟南的新項目而獲取的土地使用權。
- (ii) 如附註1(c)(vi)所披露，本公司全資附屬公司天津融創置地有限公司（「融創置地」）與天津奧城作為業務夥伴就開發天津全運村項目預付人民幣1,206.29百萬元。
- (iii) 如附註1(c)(iv)所披露，本集團已向綠城集團支付按金人民幣1,055.4百萬元，相當於協定總代價人民幣2,638.49百萬元的40%。
- (iv) 於二零一五年五月，上海融創房地產開發有限公司（「上海融創房地產」）與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，上海融創房地產同意收購南京佛手湖建築藝術發展有限公司（「南京佛手湖」）51%股權，總現金代價為人民幣506百萬元。於二零一五年六月三十日，交易尚待完成，而相關預付款人民幣400百萬元已於非流動資產中記錄為投資預付款。

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 14 受限制現金

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	2,814,327	3,038,476
預售物業所得受限制現金（附註(a)）	1,040,806	1,276,274
其他	494,561	69,395
	<b>4,349,694</b>	<b>4,384,145</b>

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份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。

### 15 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		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			
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一四年十二月三十一日	3,382,196	338,220	289,963
行使僱員購股權時所發行股份（附註(a)）	16,602	1,660	1,310
於二零一五年六月三十日	3,398,798	339,880	291,273

附註(a)：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新購股權計劃。

截至二零一五年六月三十日止六個月，僱員根據首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃行使購股權所涉及的股份分別為14,380,294股及2,221,550股，致使股本增加人民幣1.31百萬元及股份溢價增加人民幣42.25百萬元（附註16）。

於二零一五年六月三十日，首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃所涉及的可行使股份分別為51,129,330股及15,977,850股（二零一四年十二月三十一日：首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃所涉及的股份分別為55,004,228股及8,782,100股）。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 16 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
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>					
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	12,859,974	16,062,975
期內全面收入總額		—	—	951,399	951,399
與非控股權益的交易	27	—	(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	15	42,454	—	—	42,454
於二零一五年六月三十日		2,597,713	304,053	13,811,373	16,713,139
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>					
於二零一四年一月一日		3,070,058	43,859	10,206,331	13,320,248
期內全面收入總額		—	—	812,612	812,612
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	12,317	—	12,317
— 行使僱員購股權計劃		13,733	—	—	13,733
法定儲備		—	339,143	(339,143)	—
於二零一四年六月三十日		3,083,791	395,319	10,679,800	14,158,910

### 17 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	5,499,027	6,258,615
應付票據	126,199	765,284
與綠城集團進行股權交易的應付款項（附註1(c)）	2,786,505	—
應付非控股權益款項	1,187,000	3,217,086
權益交易代價的應付款項	452,806	48,026
應付一位合營公司夥伴金額（附註(a)）	350,000	—
其他應付稅項	347,469	312,936
應付利息	288,635	307,188
保證金	257,151	34,754
客戶預付契稅	126,478	284,214
工資及應付福利	67,944	186,778
其他	306,122	200,842
	<b>11,795,336</b>	<b>11,615,723</b>

附註(a)：指來自一位合營公司夥伴的墊款以共同開發一個擬開發的物業項目。該擬定開發於二零一五年六月三十日之前已終止，而相應墊款其後已償還。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 17 貿易及其他應付款項（續）

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,822,893	3,382,318
90-180天	240,114	285,542
181-365天	877,358	744,725
365天以上	2,558,662	1,846,030
	<b>5,499,027</b>	<b>6,258,615</b>

### 18 借貸

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行借貸	13,980,849	16,608,622
— 其他借貸	6,745,580	5,150,000
優先票據（附註(a)）	7,878,987	7,869,165
	<b>28,605,416</b>	<b>29,627,787</b>
減：長期借貸的即期部份（附註(b)）	(9,918,248)	(9,083,674)
	<b>18,687,168</b>	<b>20,544,113</b>
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行借貸	1,572,732	1,514,708
— 其他借貸	949,000	3,195,300
無抵押		
— 其他借貸	46,000	46,000
長期借貸的即期部份（附註(b)）	9,918,248	9,083,674
	<b>12,485,980</b>	<b>13,839,682</b>
借貸總額	<b>31,173,148</b>	<b>34,383,795</b>

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五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。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
二零一二年十月十九日	400	12.5%
二零一三年四月五日	500	9.375%
二零一四年十二月五日	400	8.75%
	1,300	

根據優先票據的條款，分別於二零一五年十月十六日、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十月十六日、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），贖回全部或部份票據。

贖回金額列示如下：

贖回時間	贖回價
400百萬美元：	
二零一五年十月十六日前	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：	
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%
400百萬美元：	
二零一七年十二月五日前	
— 贖回多達35%	108.75%
— 贖回全部但非部份（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) 適用溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.7%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之和於贖回日期之現值超出贖回日期的本金部份，而提早贖回選擇權的公允價值於初始確認及於二零一五年六月三十日並不重大。
- (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於贖回日期之現值超出贖回日期之本金部份，而上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於二零一五年六月三十日並不重大。

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。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於二零一五年六月三十日並不重大。

- (B) 於二零一五年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣4,006百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣7,081百萬元）將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到70%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756百萬元的借貸（二零一四年十二月三十一日：人民幣1,756百萬元）於截至二零一六年六月三十日止十二個月內到期償還，因此列示在二零一五年六月三十日的流動負債中。

- (C) 借貸變動的分析如下：

	人民幣千元
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>	
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（附註29(b)）	(1,616,095)
收購附屬公司	900,000
償還借貸	(13,898,156)
融資成本攤銷	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
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>	
於二零一四年一月一日的期初金額	28,706,290
借貸增加	9,869,972
出售一間附屬公司	(556,000)
償還借貸	(2,492,154)
融資成本攤銷	23,705
匯兌虧損	75,107
於二零一四年六月三十日的期末金額	35,626,920

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 18 借貸（續）

(D) 於二零一五年六月三十日，本集團合共人民幣31,127百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣34,338百萬元）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28,141百萬元（二零一四年十二月三十一日：人民幣32,182百萬元）及本集團若干附屬公司的股權及受限制現金作為抵押或共同抵押。

### 19 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已交付竣工物業成本	4,319,723	6,366,667
營業稅及其他徵費	294,961	521,960
物業價值下跌的撥備	142,855	271,701
員工成本	215,753	246,517
廣告及推廣成本	159,281	120,589
折舊及攤銷	11,146	10,585

### 20 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益（附註29）	1,129,390	—
出售一間聯營公司的收益（附註(a)）	172,967	—
債權轉讓的收益（附註1(c)(i)）	150,000	—
業務合併所得收益（附註28(a)(2)）	137,882	—
貸款所得利息收入	608,249	—
政府補助	530	18,870
其他	21,567	4,247
	2,220,585	23,117

附註(a)：如附註1(c)(iii)所披露，於二零一五年六月三十日，本公司出售北京興業萬發45%股權，代價為人民幣191.37百萬元，帶來人民幣172.97百萬元的收益淨額。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 21 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售投資物業的虧損（附註8）	81,284	—
其他	21,095	8,982
	<b>102,379</b>	<b>8,982</b>

### 22 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
— 利息收入	(83,095)	(213,211)
<b>財務成本</b>		
下列各項的利息成本		
— 銀行借貸	717,553	622,161
— 自非銀行金融機構借貸	211,395	589,791
— 優先票據	433,225	310,660
	<b>1,362,173</b>	<b>1,522,612</b>
匯兌虧損	4,434	61,313
	<b>1,366,607</b>	<b>1,583,925</b>
減：資本化利息	(668,030)	(1,074,339)
	<b>698,577</b>	<b>509,586</b>

### 23 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）費用		
— 當期所得稅	899,165	471,054
— 遞延所得稅	(197,116)	(161,743)
	<b>702,049</b>	<b>309,311</b>
土地增值稅（「土地增值稅」）	29,490	480,291
	<b>731,539</b>	<b>789,602</b>

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 23 所得稅開支（續）

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。截至二零一五年六月三十日止六個月使用的估計平均年度稅率為25%（二零一四年：25%）。

年內估計應課稅溢利已按16.5%（二零一四年：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。

#### (A) 企業所得稅

根據開曼群島及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%的適用稅率及截至二零一五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。

### 24 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	
	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	951,399	812,612
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,389,687	3,327,321

## 24 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	
	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	951,399	812,612
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,389,687	3,327,321
就購股權調整（千股）	46,074	43,477
	3,435,761	3,370,798

## 25 承擔

### (A) 現有物業項目的物業開發支出

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	5,055,379	4,673,875
— 已批准但未訂約	22,659,320	30,217,687
	27,714,699	34,891,562

### (B) 權益投資的承擔

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	1,913,582	1,547,994
— 已批准但未訂約	—	—
	1,913,582	1,547,994

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 25 承擔（續）

#### (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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	8,124	6,310
1年以上10年以內	25,261	20,399
	<b>33,385</b>	26,709

### 26 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 二零一五年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一四年 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	2,974,174	5,090,815

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) 本公司以其於一間附屬公司的股權投資為該附屬公司的銀行借貸153百萬美元及1,615百萬港元（二零一四年：170百萬美元及1,794百萬港元）提供擔保。董事認為各附屬公司擁有足夠的財務資源結清其債務。

此外，本集團已按其於若干聯營公司及合營公司的股權份額為該等聯營公司及合營公司的借款提供約人民幣125.1億元的擔保（二零一四年十二月三十一日：人民幣95.7億元）。

## 27 與非控股權益的交易

如附註1(b)所披露，於二零一五年六月三十日，本公司全資附屬公司天津奧城完成向本公司擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城收購多間上海融創綠城之附屬公司、合營企業及聯營公司的股權。本公司另一間全資附屬公司Lead Sunny完成向本公司擁有50%權益的附屬公司融創綠城收購其全資附屬公司優勢的全部股權。因此，該等交易導致非控股權益增加人民幣530百萬元，及本公司擁有人應佔資產淨額減少人民幣355百萬元。

## 28 業務合併

如附註1(c)所披露，在本公司從綠城集團以代價人民幣104.54百萬元收購上海森林高爾夫額外50%股權後，上海森林高爾夫成為本公司全資附屬公司。

在交易前，上海森林高爾夫持有上海昊川置業有限公司（「上海昊川」）39.82%股權，餘下60.18%股權由本集團持有，上海昊川此前為本公司的合營公司。於完成收購上海森林高爾夫後，上海昊川成為本公司全資附屬公司。本公司董事認為，收購上海森林高爾夫的代價亦覆蓋了接管上海昊川控制權的價值，因此將上海森林高爾夫及上海昊川業務合併帶來的財務影響合為一體，簡述如下：

### (A) 商譽

	人民幣千元
目前收購的現金代價	104,540
重新計量之前持有的於上海森林高爾夫的投資	174,808
重新計量之前持有的於上海昊川的投資	279,922
	559,270
減：	
上海森林高爾夫100%股權的公允價值	97,648
上海昊川100%股權的公允價值	(590,652)
	(493,004)
<b>商譽</b>	<b>66,266</b>

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 28 業務合併（續）

#### (B) 重新計量之前持有上海森林高爾夫及上海吳川的收益

人民幣千元

重新計量之前持有的投資：	
－上海森林高爾夫	174,808
－上海吳川	279,922
	454,730
之前持有的投資的賬面值：	
－上海森林高爾夫	86,975
－上海吳川	229,873
	316,848
重新計量的收益	137,882

所收購可識別資產及負債的公允價值簡述如下：

	上海 森林高爾夫 人民幣千元	上海吳川 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17,450	1,780	19,230
無形資產	312	—	312
遞延所得稅資產	87,981	2,343	90,324
<b>流動資產</b>			
持作銷售的竣工物業	572,977	1,082,797	1,655,774
在建物業	—	3,495,000	3,495,000
貿易及其他應收款項	305,985	344,080	650,065
應收關聯公司款項	2,446,595	—	2,446,595
受限制現金	—	86	86
現金及現金等價物	7,775	114,305	122,080
<b>非流動負債</b>			
借款	—	(2,400,000)	(2,400,000)
遞延所得稅負債	(234,074)	(659,110)	(893,184)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	(1,560,629)	(692,268)	(2,252,897)
客戶預付款項	(160,406)	(135,636)	(296,042)
應付關聯公司款項	(1,381,829)	(578,469)	(1,960,298)
當期所得稅負債	(199,785)	15,744	(184,041)
<b>資產／（負債）淨值</b>	<b>(97,648)</b>	<b>590,652</b>	<b>493,004</b>
減：非控股權益	—	—	—
<b>所收購資產／（負債）淨值的公允價值</b>	<b>(97,648)</b>	<b>590,652</b>	<b>493,004</b>

## 28 業務合併（續）

### (C) 對現金流量的影響

	人民幣千元
已付現金代價	(41,816)
已收現金	122,080
	80,264

## 29 出售一間附屬公司

如附註1(c)(ii)所披露，出售上海華浙外灘權益已於二零一五年六月三十日實際完成，財務影響簡述如下：

### (A) 出售事項所得收益

	人民幣千元
以現金支付的代價	1,970,285
本集團持有權益的賬面值	(840,895)
出售事項所得收益	1,129,390

### (B) 本集團持有權益的賬面值

	人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	1,623
遞延所得稅資產	85,793
<b>流動資產</b>	
在建物業	7,101,570
持作出售的竣工物業	103,123
貿易及其他應收款項	338,877
應收關聯公司款項	57,912
受限制現金	234,492
現金及現金等價物	495,384
<b>非流動負債</b>	
借款	(1,616,095)
遞延所得稅負債	(2,399,302)
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	(669,761)
客戶預付款項	(2,299,738)
當期所得稅負債	(160,724)
<b>資產淨值</b>	1,273,154
減：非控股權益	(432,259)
<b>本集團持有權益的賬面值</b>	840,895

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 29 出售一間附屬公司（續）

#### (C) 對現金流量的影響

已收現金代價	788,114
所出售現金	(495,384)
	<hr/>
	292,730

### 30 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	融創國際的控股股東及本公司董事會主席

#### (B) 與關連方的交易

除於簡明合併中期財務資料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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
— 支付予合營公司及聯營公司的現金	(9,629,189)	(10,738,327)
— 收取自合營公司及聯營公司的現金	9,702,255	15,064,180
	<hr/>	
	73,066	4,325,853

##### (ii) 利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	402,873	154,029
來自聯營公司的利息收入	5,474	3,450
	<hr/>	
	408,347	157,479

## 30 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	5,065	5,405
以股份為基礎的付款	2,836	4,640
	<b>7,901</b>	10,045

### (D) 關連方結餘

	於	
	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息	8,661,845	8,420,552
— 計息	4,169,133	7,337,671
— 應收利息	1,077,579	746,931
	<b>13,908,557</b>	16,505,154
應收聯營公司款項		
— 免息	463,903	1,420,043
— 計息	34,765	—
— 應收利息	79,689	74,221
	<b>578,357</b>	1,494,264
	<b>14,486,914</b>	17,999,418
應付合營公司款項	13,159,593	14,070,108
應付聯營公司款項	3,778,772	6,643,811
	<b>16,938,365</b>	20,713,919

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一五年六月三十日止六個月，按6.35%至12%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。

## 簡明合併中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 31 股息

有關截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣644.4百萬元已於二零一五年八月派付（有關二零一三年的末期股息人民幣635.7百萬元已於二零一四年派付）。

董事會不建議派付截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

### 32 結算日後事項

- (A) 於二零一五年七月九日，董事會根據其於二零一四年五月十九日採納的購股權計劃向若干董事及本集團僱員（統稱「承授人」）授出合共33,267,000份購股權（「購股權」），惟須待承授人接納方可作實。購股權將讓承授人可認購合共33,267,000股每股面值0.1港元的新股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本的約1%。有關購股權的詳情載於本公司日期為二零一五年七月九日的公告。
- (B) 於二零一五年七月二十四日，本公司全資附屬公司易勝控股有限公司（作為買方）與（其中包括）獨立第三方妙領投資有限公司（「妙領」，作為賣方）訂立收購協議，收購悅景集團有限公司（「悅景」，該公司正透過其擁有80%股權的附屬公司成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉」）在成都開發一個物業項目）的全部已發行股份，代價約為人民幣1,795百萬元及悅景欠付妙領的未償還股東貸款總金額約1,215.88百萬元（相等於約人民幣960.54百萬元）（「第一項收購事項」）。第一項收購事項的總代價為人民幣2,755.55百萬元。於同日，本公司的另一全資附屬公司重慶融創基業房地產開發有限公司與四川省國嘉地產有限公司（「四川國嘉」）訂立收購協議，收購成都國嘉餘下20%股權，代價為人民幣425.2百萬元及成都國嘉欠付四川國嘉的未償還股東貸款及有關利息總金額人民幣24.8百萬元（「第二項收購事項」）。第二項收購事項的總代價為人民幣450百萬元。因此，第一項收購事項及第二項收購事項的合共總代價為人民幣3,205.55百萬元。成都國嘉將於第一項收購事項及第二項收購事項完成後成為本公司全資附屬公司，有關詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十六日的公告。截至本報告日期，收購事項尚未完成。
- (C) 於二零一五年八月十四日，根據中國證券監督管理委員會於二零一五年八月四日出具的批覆，融創置地發行本金額人民幣50億元五年期無擔保境內公司債券。債券的固定票面利率介乎每年4.5%至5.7%。

**SUNAC** 融創中國



[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)