



SUNAC 融創中國 | 15<sup>th</sup>

# 2018 INTERIM REPORT 中期報告

---

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 股票代碼: 01918.HK





## ABOUT SUNAC

# 融創中國控股有限公司

SUNAC China Holdings Limited (the “Company” or “our Company” and together with its subsidiaries, collectively referred to as the “Group”) is specialised in the integrated development of residential and commercial properties and is one of the leading real estate developers in the PRC. In line with its regional focus and high-end positioning strategy, the Company has developed or is developing many high-quality property projects ranging from high-rise residences, townhouses, retail properties and offices in tier 1 cities, tier 2 cities and surrounding cities of tier 1 cities in the PRC.

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

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線、二線及環一線城市已發展或正發展眾多優質物業項目，項目涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業、寫字樓等多種物業類型。

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

12

業務回顧與展望

14

業務摘要

19

企業管治及其他資料

28

中期財務資料的審閱報告

29

中期簡明綜合資產負債表

31

中期簡明綜合全面收益表

32

中期簡明綜合權益變動表

34

中期簡明綜合現金流量表

36

簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生 (主席)  
汪孟德先生 (行政總裁)  
荊宏先生  
遲迅先生  
田強先生  
商羽先生  
黃書平先生  
孫喆一先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 公司秘書

高曦先生  
莫明慧女士 (於二零一八年九月七日辭任)

## 授權代表

汪孟德先生  
高曦先生 (於二零一八年九月七日起獲委任)  
莫明慧女士 (於二零一八年九月七日辭任)

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
竺稼先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 薪酬委員會

竺稼先生 (主席)  
孫宏斌先生  
潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

## 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  
中環  
畢打街1-3號  
中建大廈  
9樓972室

## 中國總部及主要營業地點

北京辦公區

中國北京市朝陽區望京東園  
融科望京中心B座26樓  
郵編：100102

天津辦公區

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

## 開曼群島註冊辦事處

190 Elgin Avenue  
George Town  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House - 3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586  
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17M樓

## 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  
香港執業會計師

## 主要往來銀行

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

## 股份代號

香港聯交所：01918

## 本公司網址

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

# 財務概要

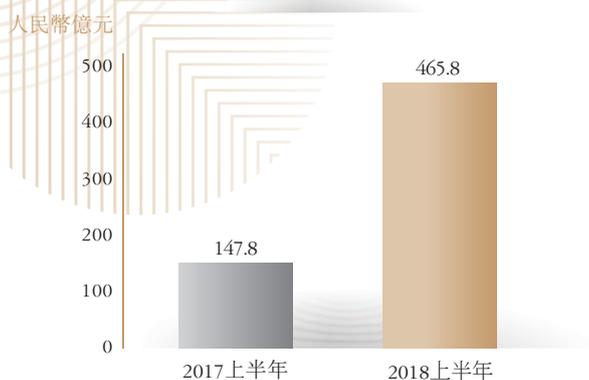
截至六月三十日止六個月  
(未經審核)

	二零一八年	二零一七年 (重述後)	漲幅
收入 (人民幣億元)	<b>465.8</b>	147.8	215.3%
毛利 (人民幣億元)	<b>115.3</b>	32.8	251.0%
本公司擁有人應佔溢利 (人民幣億元)	<b>63.6</b>	16.4	287.7%
本公司擁有人應佔核心溢利 (人民幣億元)	<b>66.1</b>	16.9	292.3%

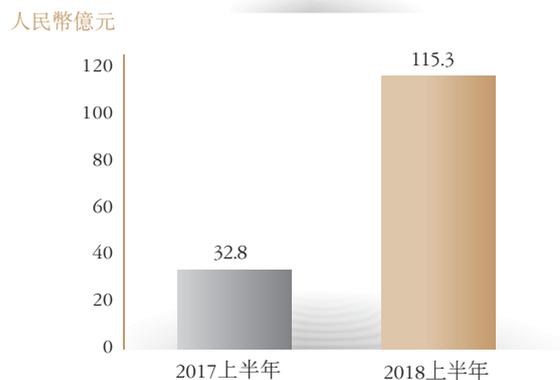
  

	二零一八年	二零一七年 (重述後)	變動
毛利率 (%)	<b>24.7%</b>	22.2%	2.5%

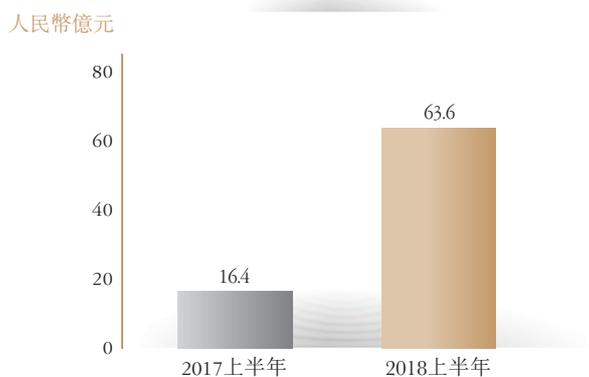
收入



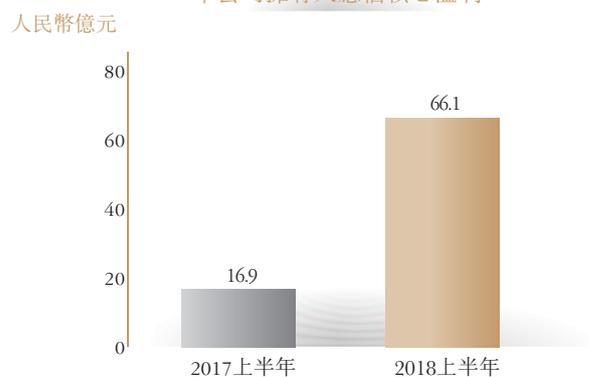
毛利



本公司擁有人應佔溢利



本公司擁有人應佔核心溢利



## 財務回顧

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

### 1 收入

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

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

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

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

下表載列有關本集團收入的若干資料：

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

## 管理層討論與分析

於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加人民幣300.6億元（或210.5%），物業交付總面積較截至二零一七年六月三十日止六個月期間增加265.5萬平方米（或299.7%），此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目（尤其是位於重慶、蘇州及廣州的物業項目）於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零一七年六月三十日止六個月期間大幅增加。

### 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

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

### 3 毛利

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

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

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

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

### 4 銷售及市場推廣成本及行政開支

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

### 5 其他收入及收益

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

### 6 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月期間的人民幣46.7億元大幅增加人民幣70.7億元至截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣117.4億元，此乃主要由於：

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

### 7 財務成本

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

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

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的加權平均利率為6.74%。

## 管理層討論與分析

### 8 按權益法入賬的投資的應佔業績

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

### 9 溢利

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

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

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

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

### 10 現金狀況

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

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

非受限制現金的減少乃主要由於：

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

目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

### 11 借貸及抵押品

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

於二零一八年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣1,797.4億元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,876.0億元），乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產（合計為人民幣1,802.3億元（於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,644.1億元））及本集團若干附屬公司的股權（包括該等作為抵押物被合法轉讓者）作出抵押或共同抵押。

# 管理層討論與分析

## 12 債務淨額與資產總額比率及資本負債比率

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

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

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

## 13 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

於二零一八年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

### 14 外匯風險

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

### 15 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一八年六月三十日，該等擔保金額為人民幣692.5億元，而截至二零一七年十二月三十一日的金額為人民幣497.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

# 業務回顧與展望

## 二零一八年上半年回顧

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

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

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

二零一八年上半年，本集團繼續延續二零一六年第四季度開始的謹慎保守態度，並進一步提高土地獲取標準，控制土地獲取節奏和規模，有效發揮產品、操盤和品牌優勢，整合、利用合作夥伴的資源，以更少的投入獲取了部分優質項目。截至二零一八年八月三十日，二零一八年新增土地儲備約2,920萬平方米，權益土地儲備約1,545萬平方米，平均土地成本3,620元/平方米。包含上述新獲取項目及舊改等協議狀態的土地，土地儲備共計約2.31億平方米，總貨值約人民幣3.29萬億元，並且主要分佈於一二線及環一線城市，充足高質量的土地儲備將支持本集團未來幾年的穩健發展。

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

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

### 二零一八年下半年展望

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

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

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

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

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

# 業務摘要

## 1 土地儲備概覽

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

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

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

## 業務摘要

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

區域	城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
華中區域	武漢	499.28	402.77
	長沙	150.54	148.61
	南昌	192.80	173.80
	宜昌	45.30	24.91
	景德鎮	10.37	10.37
	吉安	19.84	10.12
	<b>小計</b>	<b>918.13</b>	<b>770.58</b>
海南區域	三亞	42.16	27.75
	海口	134.86	99.70
	萬寧	84.62	42.31
	瓊海	128.47	64.24
	定安	20.14	10.27
	屯昌	20.08	12.05
	文昌	9.54	2.43
	<b>小計</b>	<b>439.87</b>	<b>258.75</b>
	<b>總計</b>	<b>15,593.99</b>	<b>10,935.15</b>

於二零一八年八月三十日，本集團及其聯屬公司土地儲備<sup>註1</sup>總面積約為1.60億平方米，權益土地儲備面積約為1.12億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團及其聯屬公司土地儲備<sup>註1</sup>總面積約為2.31億平方米。

註1：土地儲備數據截至二零一八年六月三十日，另包括二零一八年七月一日至八月三十日新獲取的土地。

# 業務摘要

## 2 合同銷售

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

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

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

### 企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一八年六月三十日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

### 董事資料變動

獨立非執行董事潘昭國先生（「潘先生」）於二零一八年六月六日辭任創建集團（控股）有限公司（於香港聯交所主板上市，股份代號：1609）的非執行董事。

自刊發本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告以來，除本報告所披露事項外，概無董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 購股權計劃

本公司於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」，與二零一一年購股權計劃合稱「購股權計劃」）。購股權計劃旨在激勵本集團僱員，並表彰其貢獻。

#### 1 二零一一年購股權計劃

於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃。於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上，本公司股東批准及採納二零一一年購股權計劃的修訂，修訂的詳情載於本公司日期為二零一四年二月二十八日的通函內。

## 企業管治及其他資料

截至二零一八年六月三十日，二零一一年購股權計劃授出及變動詳情如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股行使價 (港元)	授出日前的 收市價 (港元)	自授出日期		自授出日期		自授出日期		於 二零一八年 六月三十日 止六個月 尚未行使的數量	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已行使數目	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 加權平均收 市價 (港元)
						授出數量	累計行權數量	至二零一八年 六月三十日	至二零一八年 六月三十日	至二零一八年 六月三十日	至二零一八年 六月三十日			
30/9/2011	30/9/2011	30%	28/4/2017	1.484	1.44	39,900,000	39,333,800	339,000	227,200	-	-	-	-	
29/4/2012	29/4/2012	30%												
29/4/2013	29/4/2013	40%												
21/5/2012	21/5/2012	30%	28/4/2018	2.33	2.22	29,100,000	28,355,000	651,000	94,000	-	3,824,000	32.29		
29/4/2013	29/4/2013	30%												
29/4/2014	29/4/2014	40%												
2/5/2013	2/5/2013	30%	28/4/2019	6.32	6.26	30,900,000	19,886,976	731,404	1,398,000	8,883,620	570,000	35.48		
29/4/2014	29/4/2014	30%												
29/4/2015	29/4/2015	40%												
合計						99,900,000	87,575,776	1,721,404	1,719,200	8,883,620	4,394,000			

截至二零一八年六月三十日止六個月，二零一一年購股權計劃項下的董事及僱員的購股權授出及變動如下：

承授人姓名	授出數目				截至				
	於 二零一一年 九月三十日 授出數目	於 二零一二年 五月三十一日 授出數目	於 二零一三年 五月二日 授出數目	授出數目合計	於 二零一八年 一月一日 尚未行使數目	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已行使數目	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已註銷數目	截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 已失效數目	於 二零一八年 六月三十日 尚未行使數目
<b>董事</b>									
孫宏斌先生	2,600,000	400,000	-	3,000,000	-	-	-	-	-
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	2,900,000	1,300,000	-	-	1,600,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	900,000	-	-	-	900,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	5,100,000	-	-	-	-	-
田強先生	-	1,200,000	1,300,000	2,500,000	600,000	600,000	-	-	-
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	2,500,000	1,200,000	-	-	1,300,000
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	3,820,000	950,000	-	-	-	950,000
<b>高級管理層及僱員</b>	25,400,000	21,830,000	23,150,000	70,380,000	5,499,620	1,294,000	-	72,000	4,133,620
<b>合計</b>	<b>39,900,000</b>	<b>29,100,000</b>	<b>30,900,000</b>	<b>99,900,000</b>	<b>13,349,620</b>	<b>4,394,000</b>	<b>-</b>	<b>72,000</b>	<b>8,883,620</b>

## 2 二零一四年購股權計劃

於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准及採納二零一四年購股權計劃。

截至二零一八年六月三十日，二零一四年購股權計劃授出及變動詳情如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數量	自授出日期	自授出日期	自授出日期	於 二零一八年 六月三十日	截至	截至
							至二零一八年 六月三十日	至二零一八年 六月三十日	至二零一八年 六月三十日		二零一八年 六月三十日	二零一八年 六月三十日
5/6/2014	5/6/2014	30%	4/6/2019	4.07	3.96	33,267,000	21,413,500	1,363,400	359,000	10,131,100	710,000	35.91
	5/6/2015	30%										
	5/6/2016	40%										
9/7/2015	9/7/2015	30%	8/7/2020	7.27	6.34	33,267,000	11,315,500	900,280	914,520	20,136,700	313,200	35.25
	9/7/2016	30%										
	9/7/2017	40%										
20/6/2016	20/6/2016	30%	19/6/2021	4.62	4.56	39,920,000	8,988,000	590,000	120,000	30,222,000	618,000	31.36
	20/6/2017	30%										
	20/6/2018	40%										
22/12/2017	22/12/2017	30%	21/12/2022	30.25	30.25	59,920,246	164,000	-	-	59,756,246	164,000	35.99
	22/12/2018	30%										
	22/12/2019	40%										
合計						166,374,246	41,881,000	2,853,680	1,393,520	120,246,046	1,805,200	

## 企業管治及其他資料

截至二零一八年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃項下的董事及僱員的購股權授出及變動如下：

承授人姓名	於	於	於	於	授出數目合計	截至	截至	截至	於	
	二零一四年 六月五日	二零一五年 七月九日	二零一六年 六月二十日	二零一七年 十二月二十二日		於二零一八年 一月一日	二零一八年 六月三十日 止六個月	二零一八年 六月三十日 止六個月	二零一八年 六月三十日 止六個月	二零一八年 六月三十日
	授出數目	授出數目	授出數目	授出數目		尚未行使數目	已行使數目	已註銷數目	已失效數目	尚未行使數目
<b>董事</b>										
孫宏斌先生	1,300,000	-	-	-	1,300,000	1,300,000	-	-	-	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	2,800,000	7,300,000	7,300,000	-	-	-	7,300,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	5,400,000	-	-	-	5,400,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	6,000,000	-	-	-	6,000,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	5,600,000	-	-	-	5,600,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	6,300,000	-	-	-	6,300,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	5,830,082	-	-	-	5,830,082
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>25,267,000</b>	<b>26,067,000</b>	<b>28,820,000</b>	<b>44,590,164</b>	<b>124,744,164</b>	<b>84,509,564</b>	<b>1,805,200</b>	<b>60,000<sup>#</sup></b>	<b>128,400</b>	<b>82,515,964</b>
<b>合計</b>	<b>33,267,000</b>	<b>33,267,000</b>	<b>39,920,000</b>	<b>59,920,246</b>	<b>166,374,246</b>	<b>122,239,646</b>	<b>1,805,200</b>	<b>60,000<sup>#</sup></b>	<b>128,400</b>	<b>120,246,046</b>

<sup>#</sup> 已註銷的60,000份購股權的行使價為每股4.62港元。

## 股份激勵計劃

為激勵本集團僱員對本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，本集團進一步優化僱員的薪酬體系，將原有的薪金結合購股權計劃的薪酬體系調整為薪金結合股份激勵計劃的薪酬體系，因此，董事會於二零一八年五月八日（「採納日期」）決議採納一份股份激勵計劃（「二零一八年股份激勵計劃」）。

除非經董事會決定提早終止，否則二零一八年股份激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據二零一八年股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按二零一八年股份激勵計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。受託人可購買的最高股份數目累計不得超過本公司於採納日期已發行股本總數的5%。

截至二零一八年六月三十日止六個月內，二零一八年股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共1,241.2萬股股份，總代價約為3.6億港元。截至二零一八年八月三十日，二零一八年股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共3,924.5萬股股份，總代價約為10.4億港元。

截至二零一八年六月三十日，自採納日期起，在二零一八年股份激勵計劃下尚無股份已經授予選定員工。

## 董事及主要行政人員之權益

於二零一八年六月三十日，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聯交所的權益及淡倉如下：

### (I) 於本公司股份（「股份」）的權益

董事名稱	權益性質	本公司普通股數目 <sup>(2)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(3)</sup>
孫宏斌先生	受控公司的權益 <sup>(1)</sup>	2,091,329,884 (L)	47.50%
	實益權益	10,090,000 (L)	0.23%
汪孟德先生	實益權益	9,448,000 (L)	0.23%
荊宏先生	實益權益	6,406,000 (L)	0.15%
	配偶權益	609,000 (L)	0.01%
遲迅先生	實益權益	4,384,000 (L)	0.10%
田強先生	實益權益	3,202,000 (L)	0.07%
商羽先生	實益權益	1,550,000 (L)	0.04%

附註：

- (1) 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）所持有，48,706,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司（「天津標的」）所持有。融創國際已發行股份的70%由孫宏斌先生直接持有，已發行股份的剩餘30%由兩個孫氏家族信託（「家族信託」）間接持有。孫氏家族信託分別於2018年5月及6月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。天津標的全部股權由孫宏斌先生所持有。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- (2) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (3) 按於二零一八年六月三十日已發行4,402,653,209股股份的基準計算。

## 企業管治及其他資料

### (II) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	尚未行使的購股權 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(2)</sup>
孫宏斌先生	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	8,900,000	0.20%
荊宏先生	6,300,000	0.14%
遲迅先生	6,000,000	0.14%
田強先生	5,600,000	0.13%
商羽先生	7,600,000	0.17%
黃書平先生	6,780,082	0.15%

附註：

- (1) 尚未行使的購股權為根據二零一一年購股權計劃及二零一四年購股權計劃授出的購股權（按情況而定）。
- (2) 按於二零一八年六月三十日已發行4,402,653,209股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東的權益

據本公司所深知，於二零一八年六月三十日，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（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）：

股東名稱	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(3)</sup>
融創國際	實益擁有人	2,042,623,884 (L)	46.40%
平安銀行股份有限公司	對股份持有		
上海自貿試驗區分行 <sup>(2)</sup>	保證權益的人	1,589,549,451 (L)	36.10%
平安銀行股份有限公司 <sup>(2)</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451 (L)	36.10%
中國平安保險（集團）股份有限公司 <sup>(2)</sup>	受控公司的權益	1,589,549,451 (L)	36.10%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 平安銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行擁有融創國際持有的1,589,549,451股股份的質押權益，其由平安銀行股份有限公司全資擁有，平安銀行股份有限公司由中國平安保險（集團）股份有限公司擁有49.56%的股權。因此，平安銀行股份有限公司及中國平安保險（集團）有限公司均被視為擁有1,589,549,451股股份的質押權益。
- (3) 按於二零一八年六月三十日已發行4,402,653,209股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 中期股息

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

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月內，二零一八年股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共1,241.2萬股股份，總代價約為3.6億港元。截至二零一八年八月三十日，二零一八年股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共3,924.5萬股股份，總代價約為10.4億港元。

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

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

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

如本公司於二零一七年六月二十六日公告所述，於二零一七年六月二十六日，本公司間接全資附屬公司Shining View Investments Limited（「Shining View」）（作為借款人）、本公司（作為擔保人）及本公司直接全資附屬公司Lead Star Holdings Limited（作為質押人）與中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為貸款人）（「貸款人」）訂立融資協議（「融資協議」），據此貸款人同意向Shining View授出人民幣1,000,000,000元的定期貸款融資，期限3年。根據融資協議，倘本公司控股股東孫宏斌先生(i)不再直接或間接為本公司單一最大股東；或(ii)不再控制本公司，則視為發生融資協議下的違約事件。於二零一八年六月三十日，孫宏斌先生的上述特定履行責任繼續存在。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無其他事項須按上市規則第13.21條之規定而披露。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共有24,105名僱員。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣20.5億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業運營效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一一年四月二十九日採納二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納二零一四年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，計劃詳情在本報告第19至22頁披露。此外，本公司於二零一八年五月八日採納二零一八年股份激勵計劃，以授予選定僱員股份，而該等股份將由受託人代為持有，直至該等股份根據二零一八年股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員為止，詳情在本報告第22頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間在招聘員工方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重員工流失或任何重大勞資糾紛。

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

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的指引，經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一八年六月三十日止六個月，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

### 審核委員會及審閱中期業績

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

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

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

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一八年八月三十日

# 中期財務資料的審閱報告



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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第29至82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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一八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中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表,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,就中期財務資料擬備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」擬備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,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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,我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港,二零一八年八月三十日

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)

# 中期簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	47,325,097	39,262,620
投資物業	9	13,942,829	12,821,611
無形資產	10	4,207,379	3,637,131
遞延稅項資產		2,535,060	1,913,730
按權益法入賬的投資	11	62,123,352	58,613,221
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	4(B)	2,361,716	—
可供出售金融資產	4(B)	—	871,578
應收款項	14	608,750	915,750
預付款	15	2,012,413	4,950,793
衍生金融工具	22	69,492	14,865
應收關聯公司款項	35	705,168	500,016
<b>非流動資產總額</b>		<b>135,891,256</b>	<b>123,501,315</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	12	283,935,546	271,514,992
持作出售的竣工物業	13	44,499,334	42,242,613
存貨		8,606	10,771
貿易及其他應收款項	14	28,347,990	18,411,699
合約資產		143,856	263,936
應收關聯公司款項	35	74,903,130	60,582,774
預付款	15	14,795,939	9,855,281
受限制現金	16	24,932,892	28,285,601
現金及現金等價物		62,483,563	68,433,256
<b>流動資產總額</b>		<b>534,050,856</b>	<b>499,600,923</b>
<b>資產總額</b>		<b>669,942,112</b>	<b>623,102,238</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	17	378,107	377,608
其他儲備	18	14,207,003	16,649,452
保留盈餘		33,064,917	26,775,180
永續資本證券	19	47,650,027	43,802,240
其他非控股權益		7,592,227	9,288,432
		8,297,483	7,547,553
<b>權益總額</b>		<b>63,539,737</b>	<b>60,638,225</b>

# 中期簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	21	134,462,072	140,597,186
衍生金融工具	22	102,685	167,634
遞延稅項負債		35,331,004	34,498,436
其他應付款項	20	1,450,738	1,492,327
<b>非流動負債總額</b>		<b>171,346,499</b>	<b>176,755,583</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	75,849,443	68,789,140
合約負債		172,413,787	131,190,587
應付關聯公司款項	35	93,462,197	91,947,252
當期稅項負債		17,399,035	14,411,985
借貸	21	75,304,788	78,672,660
衍生金融工具	22	28,087	53,839
撥備	23	598,539	642,967
<b>流動負債總額</b>		<b>435,055,876</b>	<b>385,708,430</b>
<b>負債總額</b>		<b>606,402,375</b>	<b>562,464,013</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>669,942,112</b>	<b>623,102,238</b>

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第29至82頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一八年八月三十日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 (重述後) 人民幣千元
收入	7	46,582,781	14,775,107
銷售成本	24	(35,054,944)	(11,490,405)
<b>毛利</b>		<b>11,527,837</b>	3,284,702
其他收入及收益	25	5,345,943	4,282,423
銷售及市場推廣成本	24	(1,919,192)	(779,424)
行政開支	24	(2,962,393)	(775,364)
其他開支及虧損	26	(247,456)	(1,337,749)
<b>經營溢利</b>		<b>11,744,739</b>	4,674,588
財務收入	27	324,391	323,016
財務成本	27	(2,947,210)	(2,139,161)
按權益法入賬的投資的應佔業績	11	1,112,198	(176,953)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>10,234,118</b>	2,681,490
所得稅開支	28	(3,456,390)	(707,593)
<b>期內溢利</b>		<b>6,777,728</b>	1,973,897
期內其他全面收入		—	—
<b>期內全面收入總額</b>		<b>6,777,728</b>	1,973,897
應佔：			
— 本公司擁有人		6,361,210	1,640,965
— 永續資本證券持有人	19	339,478	351,537
— 其他非控股權益		77,040	(18,605)
		<b>6,777,728</b>	1,973,897
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	29		
— 每股基本盈利		1.45	0.42
— 每股攤薄盈利		1.43	0.42

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核						
		本公司擁有人應佔				永續	其他	權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利	總額	資本證券	非控股權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年一月一日的結餘		377,608	16,649,452	26,775,180	43,802,240	9,288,432	7,547,553	60,638,225
會計政策變動	4(B)	—	—	(71,473)	(71,473)	—	—	(71,473)
於二零一八年一月一日的重述後結餘		377,608	16,649,452	26,703,707	43,730,767	9,288,432	7,547,553	60,566,752
截至二零一八年六月三十日止期間的全面收入總額		—	—	6,361,210	6,361,210	339,478	77,040	6,777,728
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益	33	—	—	—	—	—	735,351	735,351
非控股權益出資		—	—	—	—	—	14,000	14,000
出售附屬公司	34	—	—	—	—	—	(20,477)	(20,477)
與非控股權益的交易	32	—	(70,847)	—	(70,847)	—	(55,984)	(126,831)
發行永續資本證券		—	—	—	—	340,600	—	340,600
贖回永續資本證券		—	—	—	—	(1,913,100)	—	(1,913,100)
向永續資本證券持有人分派		—	—	—	—	(463,183)	—	(463,183)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	17,18	—	146,518	—	146,518	—	—	146,518
— 已發行股份所得款項	17,18	499	20,076	—	20,575	—	—	20,575
股份購回		—	(337,423)	—	(337,423)	—	—	(337,423)
計提或已付股息	18	—	(2,200,773)	—	(2,200,773)	—	—	(2,200,773)
		499	(2,442,449)	—	(2,441,950)	(2,035,683)	672,890	(3,804,743)
於二零一八年六月三十日的結餘		378,107	14,207,003	33,064,917	47,650,027	7,592,227	8,297,483	63,539,737

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

附註	未經審核							
	本公司擁有人應佔				永續	其他		
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	資本證券	非控股權益	權益總額	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年一月一日的結餘	331,408	6,737,203	16,200,861	23,269,472	9,957,036	2,184,645	35,411,153	
因採納香港財務報告準則第15號而調整，扣除稅項	—	—	451,560	451,560	—	6,978	458,538	
於二零一七年一月一日的重述後結餘	331,408	6,737,203	16,652,421	23,721,032	9,957,036	2,191,623	35,869,691	
截至二零一七年六月三十日止期間								
全面收入／(虧損)總額(重述後)	4(A)	—	—	1,640,965	1,640,965	351,537	(18,605)	1,973,897
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產生的非控股權益		—	—	—	—	—	1,520,376	1,520,376
非控股權益出資		—	—	—	—	—	60,001	60,001
出售附屬公司		—	—	—	—	—	(1,528,545)	(1,528,545)
與非控股權益的交易		—	(446,814)	—	(446,814)	—	(343,383)	(790,197)
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(306,321)	(306,321)
應佔一間合營公司股本溢價添置	11.1	—	73,715	—	73,715	—	—	73,715
發行永續資本證券		—	—	—	—	959,100	—	959,100
贖回永續資本證券		—	—	—	—	(1,480,900)	—	(1,480,900)
向永續資本證券持有人分派		—	—	—	—	(475,064)	—	(475,064)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	17,18	—	20,389	—	20,389	—	—	20,389
— 已發行股份所得款項	17,18	3,950	152,429	—	156,379	—	—	156,379
計提或已付股息	18	—	(991,341)	—	(991,341)	—	—	(991,341)
		3,950	(1,191,622)	—	(1,187,672)	(996,864)	(597,872)	(2,782,408)
於二零一七年六月三十日的結餘(重述後)		335,358	5,545,581	18,293,386	24,174,325	9,311,709	1,575,146	35,061,180

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動所得現金		<b>44,898,938</b>	31,578,782
已付所得稅		<b>(7,519,829)</b>	(5,367,673)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>37,379,109</b>	26,211,109
<b>投資活動現金流量</b>			
業務合併的付款淨額	33	<b>(2,424,380)</b>	(12,168,891)
出售附屬公司淨額	34	<b>(365,191)</b>	(190,877)
以前年度或未完成股權交易的付款		<b>(5,532,099)</b>	(23,030,805)
於合營公司及聯營公司的投資		<b>(3,982,830)</b>	(22,630,923)
自合營公司收取的股息		—	324,220
可供出售金融資產的付款		—	(2,600,000)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的付款		<b>(1,764,331)</b>	—
購置物業、廠房及設備、無形資產及投資物業		<b>(6,214,254)</b>	(26,573)
贖回按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產收取的所得款項		<b>340,000</b>	—
貸款予合營公司及聯營公司		<b>(13,472,217)</b>	(7,886,810)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		<b>5,518,492</b>	3,154,319
向業務合作夥伴貸款		<b>(645,915)</b>	(21,426)
貸款予非控股權益		<b>(845,750)</b>	—
已收利息		<b>682,572</b>	285,638
其他		<b>13,398</b>	11,186
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(28,692,505)</b>	(64,780,942)

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
發行普通股所得款項		20,575	156,379
就購回股份已付款項		(337,423)	—
發行永續資本證券所得款項		340,600	959,100
贖回永續資本證券		(1,913,100)	(1,480,900)
借貸所得款項	21(F)	53,206,524	78,324,345
償還借貸	21(F)	(64,542,882)	(12,463,448)
衍生金融工具的付款		(28,828)	(31,128)
支付予永續資本證券持有人的股息		(463,183)	(475,064)
已付非控股權益的股息或視作股息		—	(306,321)
來自非控股權益的貸款		1,211,332	—
向非控股權益償還貸款		(1,213,027)	(41,795)
收購附屬公司額外權益		(53,918)	(578,615)
已付利息		(7,090,329)	(4,233,397)
擔保銀行借貸的保證金		6,334,316	12,775
非控股權益出資		—	30,001
其他		5,000	(2,658,380)
<b>融資活動（所用）／所得現金淨額</b>		<b>(14,524,343)</b>	<b>57,213,552</b>
<b>現金及現金等價物（減少）／增加淨額</b>			
現金及現金等價物（減少）／增加淨額		(5,837,739)	18,643,719
期初現金及現金等價物		68,433,256	52,086,050
匯率差異的影響		(111,954)	(69,133)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>62,483,563</b>	<b>70,660,636</b>

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八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」）從事物業開發投資以及物業管理服務和運營服務業務。

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

本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

## 2 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報告已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。中期報告不包括通常載於年度財務報告的所有附註。因此，本報告應與截至二零一七年十二月三十一日止年度報告一併閱讀。

## 3 會計政策

所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採用者一致，惟採納下文所載新訂及經修訂準則除外。

### (A) 本集團採納的新訂及經修訂準則

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

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

採納香港財務報告準則第9號的影響已於下文附註4(B)披露。其他準則對本集團會計政策並無任何影響，且毋須進行追溯調整。

本集團已於二零一七年一月一日提早採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（「香港財務報告準則第15號」），就截至二零一七年六月三十日止六個月的中期財務資料採納香港財務報告準則第15號的影響已於下文附註4(A)披露。

### (B) 已頒佈但尚未被本集團應用的準則的影響

#### (i) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於二零一六年五月頒佈。在經營及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均在資產負債表中確認。根據新準則，以資產（租賃項目的使用權）及金融負債繳納租金均獲確認，惟期限較短及價值較低租賃不在此列。

出租人的會計處理將不會有重大變化。

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

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

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4 會計政策的變動

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

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

## 4 會計政策的變動（續）

### (B) 香港財務報告準則第9號－採納的影響

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

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號，導致會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文附註4(C)。根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文，並無重列比較數字。因此，對金融資產或負債賬面值的任何調整均於本報告期初確認，差額於期初保留盈利確認。減值撥備亦未於比較期間重述。

於二零一八年一月一日，對本集團保留盈餘的影響總額如下：

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4 會計政策的變動（續）

### (B) 香港財務報告準則第9號－採納的影響（續）

#### (i) 金融工具的分類及計量

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

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

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

本集團的金融負債會計處理並無受到影響，原因是本集團並無任何按公允價值計量的非衍生負債。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

#### (ii) 衍生工具及對沖活動

本集團訂立若干列為按公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具而目前不合資格作為對沖會計處理的貨幣衍生合約。於過往期間，整個貨幣衍生合約的公允價值變動於損益中確認。香港財務報告準則第9號下的會計處理並無受到影響。

## 4 會計政策的變動（續）

### (B) 香港財務報告準則第9號－採納的影響（續）

#### (iii) 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守香港財務報告準則第9號新預期信用虧損模式的金融資產：

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

本集團須就各該等類別資產根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。減值方法變動對集團保留盈利及股權的影響變動披露於上文附註4(B)。

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

#### 合約資產及貿易及其他應收款項（不包括第三方貸款）

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，就合約資產及貿易及其他應收款項（不包括第三方貸款）使用整個存續期內的預期虧損撥備。

為計量預期信用虧損，合約資產以及貿易及其他應收款項（不包括第三方貸款）已根據共同信用風險特徵及逾期日進行分組。合約資產涉及未入賬的進行中項目，與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損比率與合約資產的虧損比率合理相若。

基於此，於二零一八年一月一日的虧損撥備人民幣51.53百萬元（先前虧損撥備為人民幣81.84百萬元）於保留盈餘中確認，截至二零一八年六月三十日止六個月撥備進一步增加人民幣8.40百萬元。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4 會計政策的變動（續）

### (B) 香港財務報告準則第9號－採納的影響（續）

#### (iii) 金融資產減值（續）

合約資產以及貿易及其他應收款項（不包括第三方貸款）於並無合理可收回預期時撇銷。

#### 關聯方及第三方貸款

對二零一八年一月一日已經存在的關聯方及第三方貸款，本集團認為在每項關聯方及第三方貸款的初始確認時可靠地評估壞賬的可能性會產生不必要的成本及工作。香港財務報告準則第9號准許貸款撥備僅由每個報告日的信貸風險高低決定直至該貸款終止確認，而於期內確認的虧損撥備因此以12個月預期虧損為限。管理層認為，當金融工具違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時乃屬「低信用風險」。

本集團將貸款分為四類用以分別反映其信貸風險，貸款虧損撥備如何就各該等類別進行釐定。

本集團預期信貸虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
正常	客戶違約風險較低且有能力滿足合約現金流量需求	未來12個月的預期虧損。對於到期日在12個月之內的資產，預期虧損基於計量。
關注	貸款的信用風險顯著增加；若利息及／或本金逾期超過30天則推定為信用風險顯著增加	預期使用年期虧損
不良	利息及／或本金逾期超過90天	預期使用年期虧損
撇銷	利息及／或本金逾期超過120天且並無合理可收回預期	撇銷資產

## 4 會計政策的變動（續）

### (B) 香港財務報告準則第9號－採納的影響（續）

#### (iii) 金融資產減值（續）

基於貸款的條款，本集團通過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類貸款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

應用預期信用風險模式導致於二零一八年一月一日確認虧損撥備人民幣43.8百萬元（先前虧損撥備為零），截至二零一八年六月三十日止六個月撥備進一步增加人民幣54.77百萬元。

### (C) 香港財務報告準則第9號－於二零一八年一月一日起應用的會計政策

#### (i) 投資及其他金融資產

##### 分類

於二零一八年一月一日，本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後以公允價值計量（包括變動計入其他綜合收益和變動計入損益）的金融資產；以及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式。

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損或計入損益或計入其他綜合收益。對於並非持作買賣的股本工具的投資，這將取決於本集團於初始確認時是否作出不可撤銷選擇，列為按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資。

當且僅當管理該等資產的業務模式發生變化時本集團重新分類債務投資。

##### 計量

初步確認時，本集團按其公允價值另加直接歸因於收購金融資產的交易成本（如屬並非按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產）計量。按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 4 會計政策的變動（續）

### (C) 香港財務報告準則第9號－於二零一八年一月一日起應用的會計政策（續）

#### (i) 投資及其他金融資產（續）

##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／（虧損）列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。賬面值變動乃透過其他綜合收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／（虧損）中確認。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 按公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合攤銷成本標準或按公允價值計量且其變動計入當期損益計量標準的資產按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。其後按公允價值計量且其變動計入當期損益的債務投資產生的收益或虧損於損益內確認並於其產生期間的其他收益／（虧損）以淨值列示。

## 4 會計政策的變動（續）

### (C) 香港財務報告準則第9號－於二零一八年一月一日起應用的會計政策（續）

#### (i) 投資及其他金融資產（續）

##### 股本工具

本集團其後按公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他綜合收益呈列股本投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公允價值收益及虧損其後不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入当期損益的金融資產的公允價值變動於損益表（如適用）其他收益／（虧損）中確認。按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公允價值的其他變動分開呈報。

##### 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具相關的預期信貸虧損。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就合約資產、貿易及其他應收款項（不包括第三方貸款）而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期使用年期虧損將自初步確認應收款項起確認。

## 5 估計

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

編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出的重大判斷及估計與截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同，惟金融資產減值除外。

對於金融資產減值，金融資產的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。本集團基於集團的過往經驗、現有市況及截至報告期末的前瞻性估計於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時應用判斷。有關主要假設及輸入數據的詳情披露於附註4(B)。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 6 財務風險管理及金融工具

### 6.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一七年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零一七年十二月三十一日以來風險或風險管理政策並無任何重大變動。

### 6.2 金融工具公允價值計量

本附註載列本集團自上一年度財務報告起於釐定金融工具公允價值時所作出的判斷及估計的最新資料。

#### (i) 公允價值層級

為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三個層級。每個層級的說明列於下表。

下表載列截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公允價值計量及確認的本集團金融資產及金融負債（按經常性基準）：

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年六月三十日				
<b>金融資產</b>				
按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	—	—	2,361,716	2,361,716
衍生金融工具	—	69,492	—	69,492
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	130,772	—	130,772
於二零一七年十二月三十一日				
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產	—	—	871,578	871,578
衍生金融工具	—	14,865	—	14,865
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	221,473	—	221,473

## 6 財務風險管理及金融工具（續）

### 6.2 金融工具公允價值計量（續）

#### (i) 公允價值層級（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月，不同層級間並無轉移。

**第1層：**在活躍市場買賣的金融工具（如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券）的公允價值乃基於報告期末的市場報價（未經調整）。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當前買盤價。該等工具列入第1層。

**第2層：**並非於活躍市場買賣的金融工具（如場外衍生工具）的公允價值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價值所需的全部重大輸入數據均為可觀察，則該工具列入第2層。

**第3層：**倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

#### (ii) 用以釐定公允價值的估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 外幣合約的公允價值乃採用期權定價模式及該等合約所載估計未來溢價付款的現值計算
- 公司債券合約內含的期權的公允價值採用期權定價模式釐定
- 股本工具的公允價值採用並無市場折讓及直接市場報價的市賬率法釐定，並就對手方或自身信貸風險作出調整
- 餘下金融工具的公允價值採用貼現現金流量分析釐定。

分類為第2層的金融工具指與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合約及公司債券合約內含的期權。合約並不符合對沖會計法，因此在資產負債表上分類為衍生金融工具，其公允價值變動於損益中確認。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 6 財務風險管理及金融工具（續）

### 6.2 金融工具的公允價值計量（續）

#### (iii) 其他金融工具的公允價值（未確認）

本集團亦擁有並非於資產負債表按公允價值計量的多項金融工具。就大多數該等工具而言，公允價值與其賬面值的差異並不重大，乃因應收／應付利息近乎現時市場費率或工具屬短期性質所致。本集團發現截至二零一八年六月三十日的下列工具存在重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非即期借款		
— 公司債券（附註21）	9,932,887	9,638,639
— 非公開發行境內公司債券（附註21）	14,946,444	15,423,778
	24,879,331	25,062,417

## 7 分部資料

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

執行董事評估本集團業績，有關業績劃分如下：

- 物業開發
- 其他所有分部

其他服務包括物業管理、文旅項目運營、物業租賃以及裝修服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。該等經營分部的業績按除所得稅前溢利／（虧損）的計量予以評估。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產（二零一七年：可供出售金融資產）、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 7 分部資料（續）

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	物業發展 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	44,342,656	3,042,034	47,384,690
隨着時間確認	13,026,653	2,665,139	15,691,792
於某個時間點確認	31,316,003	376,895	31,692,898
分部間收入	—	(801,909)	(801,909)
外部客戶收入	44,342,656	2,240,125	46,582,781
除所得稅前溢利	10,000,970	206,198	10,207,168

	二零一八年六月三十日		
	物業發展 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	594,068,611	67,211,706	661,280,317
分部負債總額	539,104,035	13,838,990	552,943,025

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 7 分部資料（續）

	截至二零一七年六月三十日止六個月（重述後）		
	物業發展 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	14,282,433	577,819	14,860,252
隨着時間確認	3,743,288	577,819	4,321,107
於某個時間點確認	10,539,145	—	10,539,145
分部間收入	—	(85,145)	(85,145)
外部客戶收入	14,282,433	492,674	14,775,107
除所得稅前溢利	4,120,968	62,645	4,183,613

	二零一七年十二月三十一日		
	物業發展 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	565,926,857	52,318,793	618,245,650
分部負債總額	502,291,456	11,040,663	513,332,119

可呈報分部之除所得稅前溢利與溢利總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
分部除所得稅前溢利總額	10,207,168	4,183,613
行政開支	34,007	—
其他開支及虧損	(119,434)	(1,110,225)
其他收入及收益	229,323	—
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	(116,946)	(391,898)
除所得稅前溢利總額	10,234,118	2,681,490

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 7 分部資料（續）

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	661,280,317	618,245,650
遞延稅項資產	2,535,060	1,913,730
其他資產	6,126,735	2,942,858
<b>資產總額</b>	<b>669,942,112</b>	<b>623,102,238</b>
分部負債總額	552,943,025	513,332,119
遞延稅項負債	35,331,004	34,498,436
其他負債	18,128,346	14,633,458
<b>負債總額</b>	<b>606,402,375</b>	<b>562,464,013</b>

### 8 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
成本	21,987,326	112,827	227,274	208,665	17,058,907	39,594,999
累計折舊	(244,722)	(44,051)	(2,181)	(41,425)	—	(332,379)
賬面淨值	21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
截至二零一八年六月三十日止半年						
期初賬面淨值	21,742,604	68,776	225,093	167,240	17,058,907	39,262,620
收購附屬公司（附註33）	85,256	2,246	2,336	1,577	1,682,802	1,774,217
添置	179,575	9,904	38,930	29,924	7,221,526	7,479,859
轉撥	3,915,876	—	—	—	(4,686,044)	(770,168)
出售附屬公司（附註34）	—	—	(1,305)	—	—	(1,305)
出售	—	(1,048)	(11,680)	(528)	—	(13,256)
折舊費用	(329,088)	(10,475)	(38,984)	(28,323)	—	(406,870)
期末賬面淨值	25,594,223	69,403	214,390	169,890	21,277,191	47,325,097
於二零一八年六月三十日						
成本	26,168,033	122,021	250,388	239,962	21,277,191	48,057,595
累計折舊	(573,810)	(52,618)	(35,998)	(70,072)	—	(732,498)
賬面淨值	25,594,223	69,403	214,390	169,890	21,277,191	47,325,097

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 9 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇及商業物業：

	竣工投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	8,835,107	3,986,504	12,821,611
添置	—	1,121,218	1,121,218
於二零一八年六月三十日	8,835,107	5,107,722	13,942,829

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇及商業物業。

於二零一八年六月三十日，所有投資物業均歸入公允價值層級的3層。

### 10 無形資產

	土地使用權 人民幣千元	商譽 <sup>(a)</sup> 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
成本	2,818,800	906,791	224,181	3,949,772
累計攤銷及減值	(21,099)	(267,279)	(24,263)	(312,641)
賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
截至二零一八年六月三十日止半年				
期初賬面淨值	2,797,701	639,512	199,918	3,637,131
收購附屬公司（附註33）	20,124	58,909	15	79,048
添置	—	—	20,927	20,927
轉撥自在建工程	558,914	—	—	558,914
折舊費用	(71,017)	—	(17,624)	(88,641)
期末賬面淨值	3,305,722	698,421	203,236	4,207,379
於二零一八年六月三十日				
成本	3,397,838	965,700	245,123	4,608,661
累計攤銷及減值	(92,116)	(267,279)	(41,887)	(401,282)
賬面淨值	3,305,722	698,421	203,236	4,207,379

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 10 無形資產（續）

- (a) 商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。所有現金產生單位可收回金額乃根據公允價值減出售成本計算釐定。於二零一八年六月三十日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅前折現率為20%（二零一七年除稅前折現率：20%）。

概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。商譽主要歸屬於物業發展分部。

## 11 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

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

按權益法於損益確認的投資應佔業績金額如下：

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.1 於合營公司的投資

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
年初，採納香港財務報告準則第15號後 添置：	<b>32,302,811</b>	24,817,460
— 向成立時的合營公司注資	<b>775,418</b>	1,226,790
— 收購合營公司	<b>1,961,731</b>	7,088,070
— 進一步投資至現有合營公司	<b>142,180</b>	911,936
— 轉變為合營公司的附屬公司（附註34）	<b>131,470</b>	21,280
出售：		
— 出售於合營公司的投資	<b>(340,138)</b>	—
— 轉變為附屬公司的合營公司（附註33(A)）	<b>(255,995)</b>	(1,132,211)
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	(56,890)
應佔合營公司溢利淨額	<b>613,372</b>	18,495
應佔合營公司股本溢價添置	—	73,715
來自合營公司的股息	—	(363,677)
期末	<b>35,330,849</b>	32,604,968

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 11 按權益法入賬的投資（續）

### 11.2 於聯營公司的投資

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

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

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 12 發展中物業

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	221,773,134	213,382,393
建築成本及資本化開支	44,953,912	43,223,371
資本化財務成本	17,407,574	15,071,910
	<b>284,134,620</b>	271,677,674
減：可變值虧損撥備	(199,074)	(162,682)
	<b>283,935,546</b>	271,514,992
將於12個月內竣工	73,718,829	82,915,216
將於12個月後竣工	210,216,717	188,599,776
	<b>283,935,546</b>	271,514,992

發展中物業均位於中國。

於二零一八年六月三十日，合共為人民幣142,420百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣122,596百萬元）的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註21）。

### 13 持作出售的竣工物業

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	45,410,419	42,987,485
減：可變值虧損撥備	(911,085)	(744,872)
	<b>44,499,334</b>	42,242,613

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一八年六月三十日，合共為人民幣14,756百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣13,974百萬元）的若干持作出售竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品（附註21）。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 14 貿易及其他應收款項

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

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 14 貿易及其他應收款項（續）

附註：

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

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

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

(b) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。

## 15 預付款

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

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

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 16 受限制現金

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款作為儲備的擔保按金	6,480,117	12,078,030
預售物業所得受限制現金（附註(a)）	14,290,500	13,900,549
股權交易所受限制現金	—	664,962
按揭擔保按金	1,525,928	427,677
其他	2,636,347	1,214,383
	<b>24,932,892</b>	<b>28,285,601</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分根據市政規定存為擔保銀行存款，並隨若干開發進度里程碑事項的達成解除限制。

### 17 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足	10,000,000	1,000,000	
於二零一八年一月一日	4,396,454	439,651	377,608
行使僱員購股權時發行股份所得款項（附註(a)）	6,199	620	499
於二零一八年六月三十日	4,402,653	440,271	378,107

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（「二零一一年購股權計劃」）及於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。

有關於損益內確認的截至二零一八年六月三十日止六個月授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣146.52百萬元（二零一七年：人民幣20.39百萬元）（附註18）。

截至二零一八年六月三十日止六個月，二零一一年購股權計劃有關的4,394,000股股份及二零一四年購股權計劃有關的1,805,200股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣0.5百萬元及股份溢價增加人民幣20.1百萬元（附註18）。

於二零一八年六月三十日，二零一一年購股權計劃中的8,884千股股份及二零一四年購股權計劃中的78,302千股股份（二零一七年十二月三十一日：二零一一年購股權計劃中的13,350千股股份及二零一四年購股權計劃中的64,707千股股份）可獲行使。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 18 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>					
於二零一八年一月一日		<b>12,959,681</b>	<b>469,935</b>	<b>3,219,836</b>	<b>16,649,452</b>
與非控股權益的交易	32	—	—	<b>(70,847)</b>	<b>(70,847)</b>
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	<b>146,518</b>	—	<b>146,518</b>
— 行使僱員購股權		<b>20,076</b>	—	—	<b>20,076</b>
股份回購		<b>(337,423)</b>	—	—	<b>(337,423)</b>
已撥備或派付股息		<b>(2,200,773)</b>	—	—	<b>(2,200,773)</b>
於二零一八年六月三十日		<b>10,441,561</b>	<b>616,453</b>	<b>3,148,989</b>	<b>14,207,003</b>
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>					
於二零一七年一月一日		3,717,227	259,565	2,760,411	6,737,203
與非控股權益的交易	32	—	—	(446,814)	(446,814)
應佔合營公司股本溢價添置		—	—	73,715	73,715
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	20,389	—	20,389
— 行使僱員購股權		152,429	—	—	152,429
已撥備或派付股息		(991,341)	—	—	(991,341)
於二零一七年六月三十日		2,878,315	279,954	2,387,312	5,545,581

### 19 永續資本證券

於二零一八年六月三十日，本集團附屬公司（「工具發行人」）發行的六份永續債券仍未償還，其本金及應計利息總計人民幣7,592百萬元。其中一項永續債券合約由本公司一家間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）提供擔保，並以股東於其中一名工具發行人擁有的股權作為抵押。另一項永續債券合約由融創房地產提供擔保，並以其中一名工具發行人於若干合營公司擁有的股權作為抵押。永續債券並無到期日。

工具發行人可選擇延後利息付款，並且可以延後利息付款的次數並無任何限制。工具發行人可以贖回永續債券。

由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 20 貿易及其他應付款項

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

附註：

(a) 本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

(b) 應付非控股權益款項為無抵押、無息且無固定償還日期。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 21 借貸

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 21 借貸（續）

### (A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據（「優先票據」），須每半年派息一次。於二零一八年六月三十日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	期限	本金 百萬美元	利率
二零一四年十二月五日	5年	400	8.75%
二零一七年八月八日	3年	400	6.875%
二零一七年八月八日	5年	600	7.95%
二零一八年四月十九日	3.25年	650	7.35%
二零一八年四月十九日	5年	450	8.35%
		<u>2,500</u>	

根據優先票據的條款，於下文所載贖回日期或之後，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期（不包括該日）的累計未付利息（如有），贖回全部或部分優先票據。

贖回價列示如下：

贖回時間	贖回價
(i) 400百萬美元： 二零一七年十二月五日之前 — 贖回至35% — 贖回全部而並非部分（附註(i)）	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%
二零一八年及之後	102.2%
(ii) 400百萬美元： 二零二零年八月八日之前 — 贖回至35% — 贖回全部而並非部分（附註(ii)）	106.88% 100%+慣常提前 贖回補償溢價

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 21 借貸（續）

### (A) 優先票據（續）

贖回價列示如下：（續）

贖回時間	贖回價
(iii) 600百萬美元：	
二零二零年八月八日之前	
— 贖回至35%	107.95%
— 贖回全部而並非部分（附註(iii)）	100%+慣常提前 贖回補償溢價
二零二零年八月八日至二零二零年十二月三十一日	103.98%
二零二零年及之後	101.99%
(iv) 650百萬美元：	
二零二零年七月十九日之前	
— 贖回至35%	107.35%
— 贖回全部而並非部分（附註(iv)）	100%+慣常提前 贖回補償溢價
二零二零年七月十九日之後	103.675%
(v) 450百萬美元：	
二零二一年四月十九日之前	
— 贖回至35%	108.35%
— 贖回全部而並非部分（附註(v)）	100%+慣常提前 贖回補償溢價
二零二一年四月十九日至二零二一年十二月三十一日	104.175%
二零二二年及之後	102.0875%

附註：

- (i) 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當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。
- (ii) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金加上自贖回日期起至二零二零年八月八日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。
- (iii) 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103.98%加上自贖回日期起至二零二零年八月八日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。

## 21 借貸（續）

### (A) 優先票據（續）

附註：（續）

- (iv) 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103.675%加上自贖回日期起至二零二零年七月十九日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。
- (v) 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104.175%加上自贖回日期起至二零二一年四月十九日止期間的累計未付利息之和於贖回當時之現值超出於贖回當時之本金的部分。

提早贖回選擇權被視為與主合約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步確認時及二零一八年六月三十日並不重大。

### (B) 公司債券

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

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一五年八月十五日	2,500,000	4.50%	5年
二零一五年八月十五日	2,500,000	5.70%	5年
二零一五年九月一日	1,000,000	4.48%	5年
二零一六年八月十六日	1,200,000	3.44%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	7年
	<u>10,000,000</u>		

除於二零一五年八月十五日發行的利率為5.7%的債券外，就所有其他公司債券而言，發行人可選擇在第三或第五年末提高票息率，而投資者有權賣回債券。

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零一八年六月三十日按公允價值確認（附註22）。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 21 借貸（續）

#### (C) 非公開發行境內公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所發行非公開發行境內公司債券。詳情列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
二零一七年七月五日	1,000,000	6.50%	3年
二零一八年四月十一日	500,000	9.50%	3年
	<u>15,000,000</u>		

除二零一七年及二零一八年發行的債券外，所有其他非公開發行債券，發行人均可選擇於第二、第三或第五年年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零一八年六月三十日按公允價值確認（附註22）。

#### (D) 資產支持證券

本集團與第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。該等資產支持證券分別以收取物業管理服務費的權利或物業銷售的若干合約應收款項權利為支持。該等證券由融創房地產提供擔保。於二零一八年六月三十日，資產支持證券的詳情列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年四月二十六日	707,000	5.30%-5.70%	2-5年
二零一六年十月十一日	2,280,000	4.28%	3年
二零一八年三月十六日	149,219	6.80%	1年
	<u>3,136,219</u>		

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 21 借貸（續）

### (E) 長期借貸

於二零一八年六月三十日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣61,725百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣64,864百萬元）將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣3,356百萬元的借貸（二零一七年十二月三十一日：人民幣10,400百萬元）於截至二零一九年六月三十日止十二個月期間內到期，因此列示在流動負債中。

### (F) 借貸的變動

	人民幣千元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>	
於二零一八年一月一日的期初金額	219,269,846
增加	53,206,524
收購附屬公司（附註33）	1,309,000
償還	(64,542,882)
使用實際利率調整財務成本	206,246
匯兌虧損	318,126
於二零一八年六月三十日的期末金額	209,766,860
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>	
於二零一七年一月一日的期初金額	112,844,019
增加	78,324,345
出售附屬公司	(588,971)
收購附屬公司	3,096,272
償還	(12,463,448)
使用實際利率調整財務成本	88,028
匯兌收益	(3,266)
於二零一七年六月三十日的期末金額	181,296,979

於二零一八年六月三十日，本集團人民幣179,744百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣187,604百萬元）的借貸乃以本集團若干流動資產及非流動資產以及若干附屬公司的股權作為抵押或共同抵押。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 22 衍生金融工具

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
金融資產		
— 貨幣衍生合約(i)	38,994	14,865
— 選擇權衍生合約	30,498	—
	69,492	14,865
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權（附註21）	130,772	221,473

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。有關釐定衍生工具公允價值所用方法及假設的資料，請參閱附註6.2。

(i) 於二零一八年六月三十日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為600百萬美元（二零一七年十二月三十一日：600百萬美元）。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

### 23 撥備

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
對提供予聯營公司財務擔保的撥備	457,438	352,286
對虧損合約的撥備	141,101	290,681
	598,539	642,967

### 24 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
已售物業成本	33,405,558	10,888,689
營業稅及其他徵費	374,294	167,684
員工成本	2,052,262	751,404
物業減值虧損淨額	202,605	106,868
金融資產減值虧損淨額	29,160	—
應收款項減值撥回	—	(157,212)
廣告及推廣成本	1,035,295	383,563
折舊及攤銷	495,511	28,434

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 25 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
業務合併所得收益（附註33）	3,282,786	3,513,332
出售附屬公司的收益（附註34）	85,737	—
利息收入	1,233,384	696,035
衍生金融工具公允價值收益	121,200	66,001
金融資產公允價值收益	65,807	—
其他	557,029	7,055
	<b>5,345,943</b>	<b>4,282,423</b>

### 26 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (重述後)
以下各項的減值撥備：		
— 向一間聯營公司提供財務擔保	114,735	—
— 於聯營公司投資（附註11.2）	—	1,110,225
業務收購的虧損（附註33）	31,975	646
出售一間附屬公司的虧損（附註34）	5,787	120,305
衍生金融工具的公允價值虧損	4,699	43,853
其他	90,260	62,720
	<b>247,456</b>	<b>1,337,749</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 27 財務收入及成本

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

### 28 所得稅開支

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

## 28 所得稅開支（續）

### (A) 企業所得稅

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一八年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

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

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

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

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就中國成立的附屬公司就自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

### (B) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於收益表內列作所得稅開支。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 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，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

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

#### (B) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值（按年內每股平均市價釐定）可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

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

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 30 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發支出		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	42,488,438	41,508,503
— 物業、廠房及設備	8,515,597	7,888,754
— 投資物業	2,797,138	3,958,371
— 無形資產	7,028	26,170
	<b>53,808,201</b>	<b>53,381,798</b>

(B) 股權交易

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	1,250,300	3,505,319

(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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	56,706	77,059
1年以上5年以內	81,415	104,138
5年以上	49	4,638
	<b>138,170</b>	<b>185,835</b>

(D) 財務擔保承擔

於二零一七年十一月，本集團訂立委託擔保協議，據此，本集團有條件同意接受樂視相關公司的委託，就彼等的外部借款提供總額不超過人民幣30億元的擔保。於二零一八年六月三十日，本集團已就樂視相關公司的銀行借款提供財務擔保人民幣563百萬元。該協議下的餘下結餘人民幣24.37億元尚未提取。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 31 或然負債

### (A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	69,253,026	49,779,582

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後平均六個月內移交；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小。

此外，本集團已聯同業務夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣148.4億元（二零一七年十二月三十一日：人民幣167.2億元）的擔保。

### 32 與非控股權益的交易

下列與非控股權益進行的交易導致非控股權益合共減少人民幣55.98百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值合共減少人民幣70.85百萬元。

- (a) 於二零一八年一月，本集團完成再收購其擁有95%附屬公司中山市華裕房地產開發有限公司的5%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣3.77百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣6.37百萬元。
- (b) 於二零一八年一月，本集團完成再收購其擁有90%附屬公司海南勝麗實業有限公司的10%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣6.64百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣66.28百萬元。
- (c) 於二零一八年三月，本集團完成再收購其擁有60%附屬公司上海家瑞投資有限公司的40%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣0.77百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣7.48百萬元。
- (d) 於二零一八年四月，本集團完成再收購其擁有75%附屬公司天津融創元浩置業有限公司的25%股權。該交易導致非控股權益增加人民幣7.44百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值減少人民幣32.44百萬元。
- (e) 於二零一八年五月，本集團完成再收購其擁有95%附屬公司佛山市融騰房地產有限公司的5%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣12.46百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣7.46百萬元。
- (f) 於二零一八年六月，本集團完成再收購其擁有51%附屬公司佛山市融興房地產有限公司的49%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣39.78百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣34.26百萬元。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 33 業務合併

#### (A) 收購附屬公司

截至二零一八年六月三十日止六個月，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	重慶萬達 人民幣千元 (附註(i))	佛岡昌川 及廣和 人民幣千元 (附註(ii))	南京金宏源 人民幣千元 (附註(iii))	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收購權益總額的公允價值	6,421,514	820,605	315,126	4,246,174	11,803,419
收購以下各項的現金代價					
— 股權	3,635,534	380,772	118,200	3,052,515	7,187,021
— 應付股東債項	—	—	—	592,982	592,982
重新計量過往持有的權益	—	177,947	160,714	573,666	912,327
收購新附屬公司的收益	2,785,980	261,886	36,212	85,920	3,169,998
收購新附屬公司產生的商譽	—	—	—	58,909	58,909
重新計量過往持有的權益	—	177,947	160,714	573,666	912,327
減：過往持有的權益的賬面值	—	177,947	81,400	572,167	831,514
重新計量所得收益	—	—	79,314	33,474	112,788
重新計量所得虧損	—	—	—	(31,975)	(31,975)
下表載列財務影響的概要：					
收購新附屬公司的收益	2,785,980	261,886	115,526	119,394	3,282,786
收購新附屬公司的虧損	—	—	—	(31,975)	(31,975)
收購新附屬公司產生的商譽	—	—	—	58,909	58,909

## 33 業務合併（續）

### (A) 收購附屬公司（續）

附註：

(i) 收購重慶萬達文旅項目公司（「重慶萬達」）

於二零一七年七月，本集團訂立收購協議，自萬達商業收購十四個萬達項目公司91%的股權，總代價為人民幣438.44億元。該等萬達項目公司分別在哈爾濱、合肥、南昌、青島、濟南、廣州、成都、重慶、無錫、昆明、海口、桂林及西雙版納從事房地產物業開發、酒店、購物中心及主題公園運營。

於二零一七年十二月三十一日，除重慶項目外，本集團已取得十三個萬達項目公司的控制權，且所有該等十三個項目公司成為本集團擁有91%的附屬公司。本集團其後於二零一八年一月取得重慶項目的控制權。

(ii) 收購佛岡縣昌川房地產開發有限公司（「佛岡昌川」）及佛岡縣廣和置業有限公司（「佛岡廣和」）

於二零一八年二月，本集團以總代價人民幣380.8百萬元完成收購兩間聯營公司佛岡昌川及佛岡廣和的額外55%股權。於交易完成後，佛岡昌川及佛岡廣和成為本集團擁有90%的附屬公司。

(iii) 收購南京金宏源房地產開發有限公司（「南京金宏源」）

於二零一八年六月，本集團以總代價人民幣118百萬元完成收購其擁有51%合營公司南京金宏源的額外49%股權。於交易完成後，南京金宏源成為本集團全資附屬公司。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 33 業務合併（續）

(b) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值及現金及現金等價物影響簡述如下：

	重慶萬達 人民幣千元	佛岡昌川 及廣和 人民幣千元	南京金宏源 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>(1) 資產淨值之公允價值</i>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	1,772,618	—	208	1,391	1,774,217
無形資產	20,124	—	15	—	20,139
遞延稅項資產	—	—	11,234	25,185	36,419
<b>流動資產</b>					
發展中物業	12,995,053	1,500,295	992,000	5,534,897	21,022,245
持作出售的竣工物業	—	—	112,000	620,000	732,000
受限制現金	490,287	3,768	—	1,119	495,174
現金及現金等價物	82,612	—	260,608	6,691	349,911
其他流動資產	3,971,334	204,909	375,421	1,728,702	6,280,366
<b>非流動負債</b>					
借貸	620,000	—	325,000	164,000	1,109,000
遞延稅項負債	2,035,333	727,231	236,403	1,325,956	4,324,923
<b>流動負債</b>					
借貸	200,000	—	—	—	200,000
其他流動負債	9,420,086	69,958	874,957	2,172,777	12,537,778
<b>資產淨值</b>					
減：非控股權益	(635,095)	(91,178)	—	(9,078)	(735,351)
<b>所收購資產淨值的公允價值</b>	<b>6,421,514</b>	<b>820,605</b>	<b>315,126</b>	<b>4,246,174</b>	<b>11,803,419</b>
<i>(2) 現金影響</i>					
以現金結算的代價	—	—	(73,800)	(2,700,491)	(2,774,291)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	82,612	—	260,608	6,691	349,911
<b>收購的現金淨額影響</b>	<b>82,612</b>	<b>—</b>	<b>186,808</b>	<b>(2,693,800)</b>	<b>(2,424,380)</b>

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 34 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
現金代價	263,290
處置後失去控制權的股權的公允價值	131,470
本集團所擁有權益的賬面值	(314,810)
處置收益淨額	79,950
— 處置收益	85,737
— 處置虧損	(5,787)

(B) 本集團於處置日期擁有的股權賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	1,305
於一間共同控制實體投資	236,226
遞延稅項資產	20,414
<b>流動資產</b>	
發展中物業	2,965,128
持作出售的竣工物業	—
受限制現金	292,438
現金及現金等價物	493,930
其他流動資產	2,813,909
<b>流動負債</b>	(6,488,063)
<b>資產淨值</b>	335,287
減：非控股權益	(20,477)
本集團所擁有權益的賬面值	314,810

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日已收現金代價	128,739
已處置附屬公司現金	(493,930)
淨現金影響	(365,191)

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 35 關連方交易

### (A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）	本公司直接控股股東
孫宏斌先生	本公司最終控股人士及本公司董事會主席

### (B) 與關連方的交易

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

#### (i) 墊付資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(59,147,954)	(63,931,168)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	49,018,854	67,095,395
	(10,129,100)	3,164,227

#### (ii) 利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	935,230	572,194
來自聯營公司的利息收入	94,557	34,572
	1,029,787	606,766

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

## 35 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	40,701	37,049
購股權計劃	23,886	9,592
	<b>64,587</b>	<b>46,641</b>

### (D) 關連方結餘

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
	應收合營公司款項	
— 免息款項	37,564,059	31,051,713
— 計息款項	23,209,642	18,108,512
— 應收利息	1,884,982	1,624,101
	<b>62,658,683</b>	<b>50,784,326</b>
應收聯營公司款項		
— 免息款項	11,031,571	8,946,787
— 計息款項	3,788,452	2,680,889
— 應收利息	197,414	164,045
	<b>15,017,437</b>	<b>11,791,721</b>
減：減值撥備	(2,067,822)	(1,493,257)
	<b>12,949,615</b>	<b>10,298,464</b>
	<b>75,608,298</b>	<b>61,082,790</b>
應付合營公司款項	85,740,318	84,464,115
應付聯營公司款項	7,721,879	7,483,137
	<b>93,462,197</b>	<b>91,947,252</b>

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一八年六月三十日止六個月，按4.35%至14%年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

## 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 36 股息

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

### 37 結算日後事項

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



<http://www.sunac.com.cn/>