sunac 融創中國

2019 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" and together with its subsidiaries, collectively referred to as the "Group") is a company listed on Main Board of the Stock Exchange of Hong Kong. The Group, guided by its brand positioning of "Passion for Perfection", is committed to integrating high-end residential, culture & tourism, culture, commercial facilities and other resources through high-quality products and services. The Group insists on real estate as its core business and has established four strategic deployments: Sunac Real Estate Group, which is known as a "leading high-end lifestyle provider in China"; Sunac Services Group, which is positioned as a "quality life service expert"; Sunac Culture & Tourism Group, which is a "provider of happiness for Chinese families"; and Sunac Culture Group, which strives to be a "creator of wonderful culture".

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」)是香港聯交所主板上市企業。本集團以「至臻，致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合高端居住、文旅、文化、商業配套等資源。本集團堅持地產核心主業，下設四大戰略板塊：作為「中國高端精品生活創領者」的融創地產，作為「品質生活服務專家」的融創服務，作為「中國家庭歡樂供應商」的融創文旅，以及致力於成為「美好文化創造者」的融創文化。

目錄

2
公司資料
4
管理層討論與分析
13
業務回顧與展望
15
業務摘要
18
企業管治及其他資料
27
中期財務資料的審閱報告
28
中期簡明綜合資產負債表
30
中期簡明綜合全面收益表
31
中期簡明綜合權益變動表
33
中期簡明綜合現金流量表
35
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

授權代表

汪孟德先生
高曦先生

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

中國北京市東城區東直門北大街8號
使館壹號院4號樓
郵編：100007

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

主要往來銀行

中國工商銀行
中國銀行
中國農業銀行
中國建設銀行
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

管理層討論與分析

1 收入

截至二零一九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文旅城建設及運營收入、物業管理收入及其他收入。

截至二零一九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完成了中國所有一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域（含北京、濟南及青島等城市）、華北區域（含天津、鄭州及西安等城市）、上海區域（含上海、蘇州及南京等城市）、西南區域（含重慶、成都及昆明等城市）、東南區域（含杭州、合肥及寧波等城市）、廣深區域（含廣州、深圳及佛山等城市）、華中區域（含武漢、長沙及南昌等城市）及海南區域（含三亞、海口及瓊海等城市）。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額為人民幣768.4億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的收入總額人民幣465.8億元大幅增加64.9%。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入（不包含樂視網信息技術（北京）股份有限公司（「樂視網」）、樂融致新電子科技（天津）有限公司（「樂融致新」）、樂視影業（北京）有限公司（「樂視影業」）及金科地產集團股份有限公司，下同）合計為人民幣1,292.7億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣708.9億元大幅增加人民幣583.8億元（約82.4%），其中本公司擁有人應佔人民幣1,004.8億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣587.5億元大幅增加人民幣417.3億元（約71.0%）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣億元	**%**	人民幣億元	%
物業銷售收入	**734.2**	**95.55%**	443.4	95.19%
文旅城建設及運營收入	**10.8**	**1.40%**	10.6	2.28%
物業管理收入及其他收入	**23.4**	**3.05%**	11.8	2.53%
合計	**768.4**	**100.00%**	465.8	100.00%
已交付總建築面積（萬平方米）	**536.0**		354.1	

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加人民幣290.8億元（約65.6%）。物業交付總面積較截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加181.9萬平方米（約51.4%），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於截至二零一九年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零一八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。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣574.8億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的銷售成本人民幣350.5億元增加人民幣224.3億元（約64.0%）。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

3 毛利

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利為人民幣193.5億元，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的毛利人民幣115.3億元增加人民幣78.2億元（約67.9%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為25.2%，較截至二零一八年六月三十日止六個月期間的毛利率24.7%增加了約0.5個百分點，此乃主要由於於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團來自毛利率較高的物業項目的收入佔全部物業銷售收入的比例較截至二零一八年六月三十日止六個月期間有所上升。

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本期間的攤銷減少了毛利人民幣46.1億元。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間的毛利為人民幣239.6億元，毛利率為31.2%。

此外，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利、毛利率、本公司擁有人應佔毛利均取得增長。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣345.1億元，毛利率為26.7%，其中本公司擁有人應佔人民幣259.2億元。於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團連同其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。

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二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣19.2億元增加33.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣25.6億元。本集團的行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.3億元增加38.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣40.7億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的業務規模持續擴大，物業項目數量增加導致員工成本增長。

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣53.5億元減少人民幣1.6億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣51.9億元。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的其他收入及收益主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入人民幣19.8億元，投資物業公允價值變動收益人民幣9.6億元，及業務合併收益人民幣5.7億元。

6 其他開支及虧損

本集團其他開支及虧損由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣1.3億元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣10.6億元，主要由於本集團對於樂視網的股權投資進一步計提減值撥備人民幣7.0億元。

如本公司於二零一七年一月十三日的公告所述，本集團以約人民幣60.4億元的代價收購樂視網8.61%的股權。如相關年度報告所述，截至二零一七年十二月三十一日止年度，基於評估結果，對該樂視網股權投資計提了減值撥備，撥備後股權投資的公允價值約為人民幣13.3億元，截至二零一八年十二月三十一日止年度，對該樂視網股權投資進一步計提了減值撥備，撥備後股權投資的公允價值約為人民幣8.5億元。

二零一九年五月十日樂視網發佈公告，披露樂視網的股票將於二零一九年五月十三日起暫停於深圳證券交易所上市，並存在被終止上市的風險。考慮到樂視網自身經營情況並未出現明顯好轉，且若其股票被終止上市，股票流通性的惡化將進一步導致其市場價值的下跌。經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，本集團對確認了於截至二零一九年六月三十日止六個月期間按權益法核算的應佔虧損約人民幣1.5億元後的對樂視網股權投資尚餘淨額人民幣7.0億元進行了全額補充撥備。本次撥備後，本集團於樂視網股權投資的淨額已減值撥備至人民幣0元。

7 金融資產及合約資產減值虧損淨額

本集團金融資產及合約資產減值虧損淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣1.4億元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣11.5億元，主要由於本集團對二零一七年十一月及二零一八年向樂視網提供的借款及應計利息進一步計提預期信用損失撥備人民幣4.4億元，及對二零一九年上半年向樂融致新提供的借款及應計利息計提預期信用損失撥備人民幣5.6億元。

A. 樂視網

如本公司於二零一七年十一月十六日的公告所述，本集團向樂視網提供借款人民幣12.9億元，樂視網將其持有的樂融致新13.54%股權質押給本集團。如相關年度報告所述，截至二零一七年十二月三十一日止年度，基於評估結果，對該等借款及應計利息計提了預期信用損失撥備，撥備後該等借款的淨額為人民幣3億元，截至二零一八年十二月三十一日止年度，對該等借款及於截至二零一八年十二月三十一日止年度新增的借款及應計利息進一步計提了預期信用損失撥備，撥備後該等借款的淨額為人民幣4億元。

基於在「其他開支及虧損」部分敘述的理由，經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，於截至二零一九年六月三十日止六個月期間對該等借款及應計利息尚未計提信用損失撥備的部分計提了全額補充撥備。本次撥備後，本集團應收樂視網款項的淨額已減值撥備至人民幣0元。

由於該借款未按期還本付息，本集團已向中國國際經濟貿易仲裁委員會提起了仲裁申請，截至本報告刊發日期，該仲裁案已經開庭審理，正在等候仲裁結果。

B. 樂融致新

截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團向樂融致新累計提供了人民幣約9.3億元的借款，用於支持其日常運營及業務發展。

i. 向樂融致新提供借款的原因

(a) 在中國消費升級的大趨勢下，本集團對文化娛樂行業的發展前景和空間持續看好，二零一九年初本集團以東方影都、樂融致新和樂視影業的資產為基礎成立了文化集團，作為本集團四大戰略板塊之一，致力於打造家庭娛樂平臺及提供優質內容。樂融致新以智能電視為終端是文化集團的重要組成部分；

(b) 樂融致新所在大屏運營和內容領域仍屬於公司長期看好的發展方向，樂融致新擁有良好的業務能力及發展基礎，本集團長期看好其未來發展；

(c) 為保護公司已有投資，解決樂融致新短期面臨的困難，給予樂融致新階段性的資金支持，有助於促進樂融致新業務運營盡快恢復及發展。

並且，在本集團的資金幫助下，樂融致新的業務運營開始呈現恢復的趨勢。二零一九年上半年成功推出第五代超級電視，產品研發正在逐步步入正軌。電視銷量也在逐步提升，二零一九年上半年電視銷量較去年同期增長60%以上。

ii. 應收樂融致新款項的評估方法

於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，雖然樂融致新的業務運營在不斷恢復，但其財務狀況較截至二零一八年十二月三十一日止年度並無明顯好轉。因此，本集團聘請外部評估師對本集團應收樂融致新款項的預期信用損失進行評估，據此確認損失撥備。

評估師本次評估所使用的評估方法、關鍵假設與二零一八年度減值評估中所使用的方法及假設並無重大變化（二零一八年度所採用的評估方法及假設可參見本公司於二零一九年四月二十九日刊發的本公司《2018年度報告》，「管理層討論與分析」中「金融資產及合約資產減值虧損淨額」一節）。

iii. 應收樂融致新款項的減值撥備結果

基於評估結果，經與本公司核數師溝通，出於謹慎性考慮，對二零一九年上半年向樂融致新的借款及應計利息計提了減值撥備人民幣5.6億元。

8 經營溢利

鑑於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣117.4億元增加人民幣39.6億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣157.0億元，此乃主要由於：

(i) 毛利增加人民幣78.2億元；

(ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣17.8億元；及

(iii) 其他收入及收益減少人民幣1.6億元、其他開支及虧損增加人民幣9.3億元，以及金融及合約資產減值虧損淨額增加人民幣10.0億元。

9 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣29.5億元減少人民幣17.2億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣12.3億元，此乃主要由於：

(i) 相比截至二零一八年六月三十日止六個月期間，雖然本集團總利息成本有所增加，但本集團業務規模持續擴大，在建物業項目數量持續增加，因而資本化利息佔總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣25.2億元減少人民幣14.3億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣10.9億元；及

(ii) 匯兑損失由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣4.3億元減少人民幣2.8億元至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣1.5億元。

10 按權益法入賬的投資的應佔除税後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除税後溢利淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣11.1億元大幅增加226.4%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣36.3億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的收入較截至二零一八年六月三十日止六個月期間大幅增加。

11 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的人民幣63.6億元增加61.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣102.9億元。剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失等事項影響後的本公司擁有人應佔溢利為人民幣126.6億元，與去年同期可比金額約人民幣55.4億元相比增長128.4%。

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣億元	人民幣億元
期內溢利	**112.9**	67.8
應佔：		
本公司擁有人	**102.9**	63.6
永續資本證券持有人	**1.7**	3.4
其他非控股權益	**8.3**	0.8
	112.9	67.8

12 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）由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元增加14.8%至二零一九年六月三十日的人民幣1,380.0億元，其中非受限制現金由二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元增加至二零一九年六月三十日的人民幣992.4億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

(i) 經營業務的現金流入淨額人民幣430.8億元，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630.4億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；及

(iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣428.0億元，主要歸因於支付利息人民幣109.8億元，以及借貸流入淨額人民幣579.2億元。

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。

13 借貸及抵押品

本集團借貸總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元增加至二零一九年六月三十日的人民幣3,020.8億元，主要由於銷售物業開工面積增加、文旅城建設及營運等事項導致新增借貸有所增加，及因收購物業開發項目導致納入合併報表的借貸增加。

本集團大部分借貸以發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產、受限貨幣資金及若干附屬公司的股權作抵押或共同抵押。

14 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。於二零一九年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為18.9%，較於二零一八年十二月三十一日的15.2%有所上升。

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。於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率為67.3%，較於二零一八年十二月三十一日的59.9%有所上升。

雖然本集團負債比率短期內有所波動，但本集團依然保持充裕的流動性，二零一九年六月底現金餘額（包括受限制現金）覆蓋下半年到期有息負債超3.1倍。此外本集團於二零一九年下半年將繼續快速銷售，釋放經營現金流，並嚴控土地投資，努力使二零一九年年底的負債比率下降，並保持長期下降的趨勢。

15 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。

	二零一九年六月三十日人民幣億元	二零一八年十二月三十一日人民幣億元
浮息		
不足12個月	**233.5**	187.8
1至5年	**379.6**	385.2
5年以上	**29.8**	25.9
小計	**642.9**	598.9
定息		
不足12個月	**979.3**	732.7
1至5年	**1,387.2**	953.8
5年以上	**11.4**	8.7
小計	**2,377.9**	1,695.2
合計	**3,020.8**	2,294.1

於二零一九年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會考慮通過再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

16 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、港元或歐元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，隨着市場匯率波動，本集團錄得匯兑損失人民幣1.5億元，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。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

17 或然負債

本集團就物業的若干買家的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。於二零一九年六月三十日，該等擔保金額為人民幣929.3億元，而於二零一八年十二月三十一日的金額為人民幣886.0億元。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。

二零一九年上半年回顧

二零一九年上半年，雖然面臨外部環境的波動，但由於政府採取積極應對措施，中國經濟保持了較為平穩的發展態勢。對房地產行業而言，政府堅持「房住不炒」，對房地產行業的流動性密切監測，保持動態收緊態勢，並且限購限價等政策繼續嚴格實施，調控效果明顯，大部分核心城市房價維持穩定，部分城市房價出現下降的壓力。

二零一九年上半年，在充足高質量可售資源及行業領先產品力的支持下，本集團連同其合營公司及聯營公司堅決去化實現合同銷售金額約人民幣2,141.6億元，同比增長約11.8%，穩居行業前五。

二零一九年上半年，得益於往年銷售業績的快速增長及於本期間內交付面積的增加，本集團收入大幅提升，達約人民幣768.4億元，同比增長約64.9%；毛利達約人民幣193.5億元，同比增長約67.9%，毛利率穩步提升至25.2%；本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣102.9億元，同比增長61.7%，剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失等事項影響後的本公司擁有人應佔溢利達到約人民幣126.6億元，較去年同期可比金額增長約128.4%。

二零一九年上半年，本集團繼續保持着充裕的流動性，截至六月底賬面現金達約人民幣1,380.0億元，較去年年底增長約14.8%，覆蓋一年內到期有息負債超1.1倍，覆蓋下半年到期有息負債超3.1倍。

二零一九年上半年，本集團深刻理解中央政策精神，堅決不以預期房價上漲為假設來制定土地獲取標準，僅在土地市場出現短期低位時在核心城市審慎補充了價格合理的土地，並從五月份開始大部分城市的土地市場恢復至高位時，本集團基本停止了招拍掛獲取土地，有效規避了拿貴地的風險。截至二零一九年八月二十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備[1]約2.13億平方米，土地儲備[1]貨值預計約人民幣2.82萬億，其中超過83%位於一二線城市，平均土地成本約人民幣4,307元／平米，充足高質量的土地儲備支持快速銷售、釋放經營現金流和利潤，對流動性充裕和槓桿率下降提供有力支持。

本集團穩健良好的經營態勢、充裕的流動性及槓桿率長期下降的趨勢獲得國際評級機構的一致認可，在二零一八年剛剛調高信用評級的基礎上，二零一九年四月三家國際評級機構均再次提升本公司評級，穆迪將公司主體評級由B1上調至Ba3，展望穩定，標普將公司主體評級由B+上調至BB-，展望穩定，惠譽將公司主體評級由BB-上調至BB，展望穩定。

註1： 指確權土地儲備，不包含舊改等協議狀態的土地。數據截至二零一九年六月三十日，另包括二零一九年七月一日至二零一九年八月二十一日新獲取的土地。

業務回顧與展望

本集團於二零一八年成功整合了萬達文旅團隊，形成了從設計、建造到運營的完整文旅體系架構。二零一九年上半年，本集團對文旅產品持續調整優化，不斷提升經營效率，效果明顯，呈現良好的發展態勢。並且，六月份，廣州、無錫兩個旗艦文旅城均實現超預期的精彩開業，充分説明了本集團已經建立了完整的文旅體系能力，是未來持續提升本集團文旅資產的長期價值、打造成為本集團新的長期增長點的堅實基礎。

二零一九年下半年展望

二零一九年下半年，本集團預計政府對房地產的調控政策將延續上半年的收緊態勢，尤其是對房地產行業融資將進一步收緊，這種形勢預計將使目前整體較高的土地價格逐漸回歸合理，並將使得行業分化和整合進一步加劇。對本集團而言，將充分重視下半年市場可能的變化，繼續實施控投資、降槓桿、穩健發展的經營策略。

二零一九年下半年，本集團將一如既往的繼續確保流動性的充裕，同時也將努力使二零一九年年底的槓桿率下降，並保持長期下降的趨勢。下半年，本集團預計將有超過420個項目在售，總可售資源預計超過人民幣5,700億元，其中超過80%位於一二線城市，充足且佈局合理的可售資源將支持本集團全年的銷售去化，為本集團貢獻大量經營現金流；而截至二零一九年六月底，本集團賬面現金餘額達到人民幣1,380億元，下半年到期的貸款僅有約人民幣442億元，因此本集團有充足的把握確保流動性的充裕；同時，本集團將繼續嚴控投資，放緩拿地的節奏，僅在確保流動性充裕及槓桿率保持長期下降趨勢的前提下，把握少數特別優質的機會。

二零一九年下半年，本集團將繼續堅持產品和服務領先戰略，不斷鞏固並提升高品質產品和服務競爭優勢。本集團繼已投入使用的上海和重慶產品研發基地後，正在建設天津研發基地，針對不同細分客戶全面提升客戶使用功能和精研工藝不斷夯實產品營造體系，支持融創高品質產品的持續升級和領先；不斷升級產品理念，從客戶需求出發，以交互、共享、全齡、成長為核心，打造融創「歸心社區」；及持續堅持客戶視角、專注營造匠心服務，在客戶滿意度已達標桿水平基礎上，繼續不斷提升服務能力，保持行業領先地位。

本集團對於非房地產開發的其他業務，將繼續嚴格控制投資規模，重點是提升現有資產的運營和盈利能力，並着眼於長期價值，不斷積累競爭力，培育成為公司未來新的增長點。

1 物業概覽

於二零一九年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司在開發的物業項目共計632個，總佔地面積約9,932.93萬平方米，估計總建築面積約2.74億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約2.46億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總佔地面積（萬平方米）	估計總建築面積（萬平方米）	估計可銷售／可出租建築面積（萬平方米）
重慶	1,095.41	3,177.22	3,060.07
青島	864.48	1,871.87	1,766.73
天津	718.53	1,630.59	1,474.23
濟南	350.43	1,204.74	1,179.52
無錫	451.48	1,124.13	1,015.14
成都	365.28	1,037.31	924.92
武漢	227.17	929.74	851.88
杭州	333.90	982.89	737.22
西安	208.96	760.90	694.69
鄭州	268.90	780.34	599.03
合肥	152.32	617.83	579.06
昆明	139.62	628.48	549.81
上海	289.38	629.89	547.67
哈爾濱	173.91	562.41	542.66
南昌	152.18	476.27	448.30
海南	353.53	501.54	424.70
廣州	91.87	409.54	408.06
蘇州	218.87	507.26	377.58
太原	87.86	469.34	340.70
西雙版納	216.20	372.69	319.71
北京	153.90	378.61	314.18
江門	82.10	292.70	275.20
煙台	123.65	283.94	252.41
瀋陽	126.63	264.02	242.52
大連	97.09	268.91	241.66
石家莊	69.57	258.86	240.57
桂林	93.66	246.46	240.52
南寧	46.87	255.00	236.39
銀川	63.14	242.78	227.30
清遠	87.19	234.76	223.37
佛山	50.94	220.46	207.61

城市	總佔地面積（萬平方米）	估計總建築面積（萬平方米）	估計可銷售／可出租建築面積（萬平方米）
徐州	95.94	210.66	192.23
長沙	84.81	213.95	173.12
寧波	81.12	211.86	170.34
貴陽	51.72	172.24	162.65
廊坊	65.26	203.86	161.06
湖州	82.14	173.76	139.98
肇慶	39.97	135.45	126.48
昭通	29.54	137.25	120.95
紹興	50.74	158.24	116.47
長春	57.72	149.44	107.92
惠州	40.17	115.73	104.69
中山	32.90	97.68	95.48
珠海	21.34	96.28	80.37
其他城市	1,444.54	3,718.04	3,286.26
總計	**9,932.93**	**27,415.92**	**24,581.41**

2 土地儲備概覽

於二零一九年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.04億平方米，權益土地儲備面積約為1.36億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總土地儲備（萬平方米）	權益土地儲備（萬平方米）
重慶	1,885.59	1,282.21
青島	1,557.09	1,159.68
天津	1,084.39	790.36
濟南	1,003.05	647.01
武漢	759.36	543.15
成都	640.60	511.97
鄭州	697.31	431.52
昆明	543.66	378.58
西安	648.49	378.57
杭州	654.53	356.19
哈爾濱	453.86	306.36
無錫	376.61	275.66
江門	292.66	275.24
上海	419.71	250.04
海南	415.04	236.64

城市	總土地儲備（萬平方米）	權益土地儲備（萬平方米）
大連	247.52	236.59
西雙版納	251.23	228.62
太原	401.35	226.34
合肥	242.96	221.09
桂林	221.25	209.13
清遠	233.51	207.71
廣州	270.62	196.53
蘇州	372.41	162.03
銀川	191.33	160.79
南昌	182.56	154.25
長春	149.44	149.44
煙台	246.61	144.29
瀋陽	230.42	125.23
昭通	137.25	123.52
南寧	185.78	118.18
長沙	113.44	112.87
肇慶	129.98	110.73
寧波	188.92	109.94
廊坊	203.86	100.45
貴陽	166.59	99.95
佛山	135.64	94.57
中山	91.78	87.54
湖州	160.42	86.84
惠州	86.74	86.74
紹興	145.13	84.16
徐州	210.66	84.00
北京	102.86	82.51
珠海	96.28	81.21
石家莊	224.69	78.79
其他城市	3,366.66	1,768.57
總計	**20,419.84**	**13,557.79**

於二零一九年八月二十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為2.13億平方米，權益土地儲備面積約為1.42億平方米。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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二零一九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。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)知悉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

自刊發本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告以來，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。

截至二零一九年六月三十日，二零一一年購股權計劃授出的詳情及變動如下：

授出日	歸屬日	歸屬比例	到期日	每股行使價（港元）	授出日前的收市價（港元）	授出數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已行使數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已註銷數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已失效數目	於二零一九年六月三十日尚未行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月行使日前的加權平均收市價（港元）
	30/9/2011	30%										
30/9/2011	29/4/2012	30%	28/4/2017	1.484	1.44	39,900,000	39,333,800	339,000	227,200	-	-	-
	29/4/2013	40%										
	21/5/2012	30%										
21/5/2012	29/4/2013	30%	28/4/2018	2.33	2.22	29,100,000	28,355,000	651,000	94,000	-	-	-
	29/4/2014	40%										
	2/5/2013	30%										
2/5/2013	29/4/2014	30%	28/4/2019	6.32	6.26	30,900,000	28,770,596	731,404	1,398,000	-	8,793,620	34.98
	29/4/2015	40%										
		合計				**99,900,000**	**96,459,396**	**1,721,404**	**1,719,200**	**-**	**8,793,620**	

截至二零一九年六月三十日止六個月，二零一一年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年九月三十日授出數目	於二零一二年五月二十一日授出數目	於二零一三年五月二日授出數目	授出數目合計	於二零一九年一月一日尚未行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已註銷數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已失效數目	於二零一九年六月三十日尚未行使數目
董事									
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	1,600,000	1,600,000	-	-	-
荆宏先生	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	-	-	-	-	-
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	1,300,000	1,300,000	-	-	-
黃書平先生	2,100,000	770,000	950,000	3,820,000	950,000	950,000	-	-	-
高級管理層及僱員	25,400,000	21,830,000	23,150,000	70,380,000	4,043,620	4,043,620	-	-	-
合計	**39,900,000**	**29,100,000**	**30,900,000**	**99,900,000**	**8,793,620**	**8,793,620**	**-**	**-**	**-**

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。

截至二零一九年六月三十日，二零一四年購股權計劃授出的詳情及變動如下：

授出日	歸屬日	歸屬比例	到期日	每股行使價（港元）	授出日前的收市價（港元）	授出數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已行使數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已註銷數目	自授出日至二零一九年六月三十日累計已失效數目	於二零一九年六月三十日尚未行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月行使日前的加權平均收市價（港元）
	5/6/2014	30%										
5/6/2014	5/6/2015	30%	4/6/2019	4.07	3.96	33,267,000	31,544,600	1,363,400	359,000	-	9,491,100	34.69
	5/6/2016	40%										
	9/7/2015	30%										
9/7/2015	9/7/2016	30%	8/7/2020	7.27	6.34	33,267,000	15,996,900	900,280	914,520	15,455,300	4,281,400	34.02
	9/7/2017	40%										
	20/6/2016	30%										
20/6/2016	20/6/2017	30%	19/6/2021	4.62	4.56	39,920,000	17,590,500	590,000	152,000	21,587,500	6,252,000	36.60
	20/6/2018	40%										
	22/12/2017	30%										
22/12/2017	22/12/2018	30%	21/12/2022	30.25	30.25	59,920,246	4,523,800	911,000	489,000	53,996,446	4,359,800	38.30
	22/12/2019	40%										
		合計				**166,374,246**	**69,655,800**	**3,764,680**	**1,914,520**	**91,039,246**	**24,384,300**	

截至二零一九年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年六月五日授出數目	於二零一五年七月九日授出數目	於二零一六年六月二十日授出數目	於二零一七年十二月二十二日授出數目	授出數目合計	於二零一九年一月一日尚未行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已行使數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已註銷數目	截至二零一九年六月三十日止六個月已失效數目	於二零一九年六月三十日尚未行使數目
董事										
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	1,200,000	-	-	6,100,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	5,400,000	1,700,000	-	-	3,700,000
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	1,100,000	-	-	5,200,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	5,830,082	1,100,000	-	-	4,730,082
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	78,403,464	17,984,300	428,000[1]	282,000	59,709,164
合計	**33,267,000**	**33,267,000**	**39,920,000**	**59,920,246**	**166,374,246**	**116,133,546**	**24,384,300**	**428,000[1]**	**282,000**	**91,039,246**

註1：已註銷的428,000份購股權的行使價為每股30.25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（「股份激勵計劃」）。

除非經董事會決定提早終止，否則股份激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據股份激勵計劃，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本公司現有普通股股份，並以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按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份總數的5%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，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2,800.4萬股股份，總代價約為9.0億港元。截至二零一九年六月三十日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

截至二零一九年六月三十日，根據股份激勵計劃，已有2,104萬股股份已授予選定員工。

董事及主要行政人員之權益

於二零一九年六月三十日，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) 於本公司股份的權益（好倉）

董事姓名	權益性質	本公司普通股數目	佔本公司權益的概約百分比[2]
孫宏斌先生	受控法團的權益[1]	2,091,329,884	47.11%
	實益擁有人	11,390,000	0.26%
汪孟德先生	實益擁有人	12,748,000	0.29%
荊宏先生	實益擁有人	9,006,000	0.20%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	4,384,000	0.10%
田強先生	實益擁有人	3,202,000	0.07%
商羽先生	實益擁有人	2,650,000	0.06%
黃書平先生	實益擁有人	2,050,000	0.05%

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，其餘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。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信託所持有，其中70%由新家族信託（「新家族信託」）持有，剩餘30%由兩個原家族信託持有。新家族信託於2018年12月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信託的受託人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信託分別於2018年5月和6月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。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 按於二零一九年六月三十日已發行4,439,311,629股股份的基準計算。

(II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	根據購股權計劃授予的尚未行使的購股權	根據股份激勵計劃授予的尚未歸屬股份數目	合計	佔本公司權益的概約百分比[1]
汪孟德先生	6,100,000	1,000,000	7,100,000	0.16%
荊宏先生	3,700,000	1,000,000	4,700,000	0.11%
遲迅先生	6,000,000	900,000	6,900,000	0.16%
田強先生	5,600,000	900,000	6,500,000	0.15%
商羽先生	5,200,000	900,000	6,100,000	0.14%
黃書平先生	4,730,082	500,000	5,230,082	0.12%
孫喆一先生	–	300,000	300,000	0.01%

註1： 按於二零一九年六月三十日已發行4,439,311,629股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

據本公司所知，於二零一九年六月三十日，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)：

於本公司股份的權益(好倉)

股東名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司權益的概約百分比[2]
融創國際	實益擁有人	2,042,623,884	46.01%
South Dakota Trust Company LLC[1]	信託受託人	2,042,623,884	46.01%

註：

1 該等2,042,623,884股股份由融創國際持有，融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌先生新家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌先生新家族信託的受託人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信託，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持2,042,623,884股股份的權益。

2 按於二零一九年六月三十日已發行4,439,311,629股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並未獲知任何人士(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二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一八年六月三十日：無）。

本期間內發行的優先票據

於二零一九年一月十五日，本公司成功發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據。於二零一九年二月十五日，本公司成功發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據。於二零一九年三月二十五日，本公司額外發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據（與二零二三年到期的4.5億美元優先票據合併並組成單一系列）。於二零一九年四月十一日，本公司成功發行二零二三年十月到期的7.5億美元7.95%優先票據。於二零一九年六月十四日，本公司成功發行二零二二年到期的6億美元7.25%優先票據。發行詳情請參閱本公司日期為二零一九年一月十一日，二零一九年二月十三日，二零一九年四月一日，二零一九年四月九日及二零一九年六月十二日公告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，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2,800.4萬股股份，總代價約為9.0億港元。截至二零一九年六月三十日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

除上文所述外，截至二零一九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（「工銀亞洲」）（作為貸款人）訂立融資協議（「融資協議」），據此工銀亞洲同意向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。於二零一九年六月三十日，孫宏斌先生的上述特定履行責任繼續存在。

如本公司於二零一九年八月二十日公告所述，於二零一九年八月二十日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行（國際）有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人（「貸款人」），中國建設銀行（亞洲）股份有限公司作為融資代理人（「融資代理人」），訂立一份融資協議（「二零一九年融資協議」）。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資（「融資」），並且在任何銀行或金融機構根據二零一九年融資協議條款加入二零一九年融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。融資期限為自二零一九年融資協議日期起為期36個月。根據二零一九年融資協議（其中包

括），倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再合共實益持有（無論直接或通過任何人士間接）(a)本公司百分之三十或以上的已發行股本，或(b)在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的已發行股本；(ii)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為本公司董事會主席，則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，取消該融資並且宣佈所有未償還貸款連同應計利息及其他應付款項立即到期及應付。

除上文所披露者外，於二零一九年八月二十一日，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

於二零一九年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共有43,100名僱員。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣42.1億元。

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18至21頁披露。此外，本公司於二零一八年五月八日採納股份激勵計劃，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21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。本集團於截至二零一九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，截至二零一九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

本公司已遵照適用的上市規則及企業管治守則的守則條文成立審核委員會(「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，潘昭國先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會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二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零一九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，二零一九年八月二十一日

pwc

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28至80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」）於二零一九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，就中期財務資料備擬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布的香港會計準則第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布的香港審閱準則第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式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計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 貴集團的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，二零一九年八月二十一日

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

中期簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 （未經審核） 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 （經審核） 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	**58,889,103**	49,224,305
投資物業	9	**19,185,296**	16,195,739
使用權資產	4	**13,120,142**	–
無形資產	10	**6,230,589**	–
土地使用權及無形資產	10	**–**	16,020,807
遞延稅項資產		**5,093,352**	2,984,740
按權益法入賬的投資	11	**84,763,256**	65,496,826
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	**14,843,981**	9,872,592
應收款項	15	**660,501**	558,000
預付款	16	**3,052,486**	2,276,912
衍生金融工具	23	**–**	125,817
應收關聯公司款項	35	**666,452**	666,452
非流動資產總額		**206,505,158**	163,422,190
流動資產			
發展中物業	13	**350,761,552**	291,913,575
持作出售的竣工物業	14	**48,839,964**	47,336,265
存貨		**92,894**	14,967
貿易及其他應收款項	15	**33,555,096**	27,392,266
合約資產	7	**1,987,244**	932,328
衍生金融工具	23	**–**	153,507
應收關聯公司款項	35	**70,643,423**	48,299,169
預付款	16	**12,937,428**	10,414,376
預付所得稅		**6,998,004**	6,449,795
受限制現金	17	**38,762,301**	44,017,011
現金及現金等價物		**99,235,053**	76,181,041
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	**–**	133,500
流動資產總額		**663,812,959**	553,237,800
資產總額		**870,318,117**	716,659,990
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	**381,277**	378,421
其他儲備	19	**10,391,707**	14,259,603
保留盈餘		**52,484,511**	42,198,205
		63,257,495	56,836,229
永續資本證券	20	**4,472,863**	5,526,772
其他非控股權益		**11,966,131**	10,743,568
權益總額		**79,696,489**	73,106,569

中期簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零一八年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	22	**180,795,522**	137,363,520
衍生金融工具	23	**42,244**	79,509
租賃負債		**431,595**	–
遞延稅項負債		**35,366,553**	33,383,440
其他應付款項	21	**80,081**	1,474,373
非流動負債總額		**216,715,995**	172,300,842
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	**112,174,848**	92,786,353
合約負債	7	**215,946,381**	199,378,610
應付關聯公司款項	35	**96,540,331**	62,663,166
當期稅項負債		**27,069,404**	23,753,921
借貸	22	**121,280,208**	92,045,543
租賃負債		**187,457**	–
衍生金融工具	23	**4,860**	14,017
撥備	24	**702,144**	610,969
流動負債總額		**573,905,633**	471,252,579
負債總額		**790,621,628**	643,553,421
權益及負債總額		**870,318,117**	716,659,990

上述簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第28頁至第80頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一九年八月二十一日獲董事會批准，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

截至二零一九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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶合約收入	7	**76,837,895**	46,582,781
銷售成本	25	**(57,484,437)**	(35,054,944)
毛利		**19,353,458**	11,527,837
其他收入及收益	26	**5,189,148**	5,345,943
銷售及市場推廣成本	25	**(2,563,053)**	(1,919,192)
行政開支	25	**(4,074,070)**	(2,933,233)
其他開支及虧損	27	**(1,058,495)**	(132,721)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	25	**(1,147,332)**	(143,895)
經營溢利		**15,699,656**	11,744,739
財務收入	28	**620,088**	324,391
財務成本	28	**(1,233,268)**	(2,947,210)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額	11	**3,630,399**	1,112,198
除所得稅前溢利		**18,716,875**	10,234,118
所得稅開支	29	**(7,425,766)**	(3,456,390)
期內溢利		**11,291,109**	6,777,728
期內其他全面收益		**–**	–
期內全面收益總額		**11,291,109**	6,777,728
應佔：			
– 本公司擁有人		**10,286,306**	6,361,210
– 永續資本證券持有人	20	**173,183**	339,478
– 其他非控股權益		**831,620**	77,040
		11,291,109	6,777,728
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	30		
– 每股基本盈利		**2.37**	1.45
– 每股攤薄盈利		**2.34**	1.43

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

		未經審核						
		本公司擁有人應佔				永續	其他	
	附註	股本	其他儲備	保留盈餘	總計	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（附註20）	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘		378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569
會計政策變動	4	–	–	–	–	–	–	–
於二零一九年一月一日的經重列結餘		378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569
截至二零一九年六月三十日止期間的全面收益總額		–	–	10,286,306	10,286,306	173,183	831,620	11,291,109
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	–	–	–	–	–	177,243	177,243
非控股權益出資		–	–	–	–	–	367,278	367,278
與非控股權益的交易		–	(25,595)	–	(25,595)	–	26,422	827
一間附屬公司的減資		–	–	–	–	–	(180,000)	(180,000)
贖回永續資本證券		–	–	–	–	(980,300)	–	(980,300)
向永續資本證券持有人分派		–	–	–	–	(246,792)	–	(246,792)
僱員購股權計劃：								
－僱員服務價值	19	–	59,121	–	59,121	–	–	59,121
－已發行股份所得款項	18,19	2,856	243,589	–	246,445	–	–	246,445
股份激勵計劃：								
－僱員服務價值	19	–	294,257	–	294,257	–	–	294,257
購買股份激勵計劃股份	19	–	(794,630)	–	(794,630)	–	–	(794,630)
二零一八年股息	19	–	(3,644,638)	–	(3,644,638)	–	–	(3,644,638)
		2,856	(3,867,896)	–	(3,865,040)	(1,227,092)	390,943	(4,701,189)
於二零一九年六月三十日的結餘		381,277	10,391,707	52,484,511	63,257,495	4,472,863	11,966,131	79,696,489

中期簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		未經審核						
		本公司擁有人應佔				永續	其他	
	附註	股本	其他儲備	保留盈餘	總計	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	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		–	–	(71,473)	(71,473)	–	–	(71,473)
於二零一八年一月一日的經重列結餘		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益總額		–	–	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		–	–	–	–	–	735,351	735,351
非控股權益出資		–	–	–	–	–	14,000	14,000
出售附屬公司		–	–	–	–	–	(20,477)	(20,477)
與非控股權益的交易		–	(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	19	–	146,518	–	146,518	–	–	146,518
－已發行股份所得款項		499	20,076	–	20,575	–	–	20,575
購買股份激勵計劃股份	19	–	(337,423)	–	(337,423)	–	–	(337,423)
二零一七年股息	19	–	(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

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

截至二零一九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 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		**51,745,484**	44,898,938
已付所得稅		**(8,668,378)**	(7,519,829)
經營活動所得現金淨額		**43,077,106**	37,379,109
投資活動現金流量			
業務合併的付款淨額	33	**(14,708,290)**	(2,424,380)
出售附屬公司淨額	34	**(762,362)**	(365,191)
出售及減資合營公司及聯營公司的所得款項		**434,280**	–
股權交易的付款		**(11,216,811)**	(5,532,099)
就潛在股權交易支付的現金墊款		**(312,107)**	–
於合營公司及聯營公司的投資		**(11,248,430)**	(3,982,830)
自合營公司及聯營公司收取的股息		**252,043**	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		**(3,569,789)**	(1,764,331)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		**(10,567,327)**	(6,214,254)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項		**173,373**	340,000
貸款予合營公司及聯營公司		**(18,106,155)**	(13,472,217)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		**6,036,108**	5,518,492
貸款予股權投資夥伴		**–**	(645,915)
貸款予非控股權益		**–**	(845,750)
已收利息		**593,507**	682,572
其他		**(38,571)**	13,398
投資活動所用現金淨額		**(63,040,531)**	(28,692,505)

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 **人民幣千元**	二零一八年 人民幣千元
融資活動現金流量		
發行普通股所得款項	**246,445**	20,575
就購買股份激勵計劃股份已付款項	**(794,630)**	(337,423)
發行永續資本證券所得款項	**–**	340,600
贖回永續資本證券	**(980,300)**	(1,913,100)
借貸所得款項	**132,101,426**	53,206,524
償還借貸	**(74,185,610)**	(64,542,882)
衍生金融工具的所得款項／(付款)	**56,576**	(28,828)
已付予永續資本證券持有人的分派	**(246,792)**	(463,183)
已付非控股權益的股息或視作分派	**(237,072)**	–
來自非控股權益的貸款	**1,734,057**	1,211,332
向非控股權益償還貸款	**(1,321,676)**	(1,213,027)
與非控股權益交易的所得款項／(付款)	**827**	(53,918)
已付利息	**(10,980,793)**	(7,090,329)
擔保銀行借貸的保證金	**(2,656,684)**	6,334,316
非控股權益出資	**128,807**	–
租賃付款額本金部分	**(65,862)**	–
其他	**–**	5,000
融資活動所得／(所用)現金淨額	**42,798,719**	(14,524,343)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	**22,835,294**	(5,837,739)
期初現金及現金等價物	**76,181,041**	68,433,256
匯率差異的影響	**218,718**	(111,954)
期末現金及現金等價物	**99,235,053**	62,483,563

上述簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資、文旅城建設及運營以及物業管理服務業務。

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣為單位呈列。

2 編製基準

截至二零一九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，本報告應與截至二零一八年十二月三十一日止年度報告及本公司於中期報告期間刊發的任何公開公告一併閱讀。

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) 本集團採納新訂及經修訂的準則

以下新訂及經修訂的準則於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期生效，並由本集團於二零一九年中期報告首次採納：

- 香港財務報告準則第16號*租賃*（「香港財務報告準則第16號」），
- *二零一五年至二零一七年週期的年度改進*，
- 香港（國際財務報告解釋公告）第23號*所得稅處理的不確定性*，
- *具有負補償的預付款項特性* — 香港財務報告準則第9號*金融工具修訂*，
- *在聯營公司及合營企業的長期權益* — 香港會計準則第28號*於聯營公司及合營企業的投資修訂*，及
- *計劃修訂、縮減或結清* — 香港會計準則第19號*僱員福利修訂*。

本集團因採納香港財務報告準則第16號須變動其會計政策，並作出調整。採納香港財務報告準則第16號的影響及新會計政策於下列附註4披露。上列大部分其他準則修訂並無對本集團的會計政策造成重大影響，且毋須作出追溯調整。

(B) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

若干已頒佈及本集團相關的新會計準則及修訂在目前年度尚未生效，且本集團並無提早採納。

	於下列日期或之後開始的財務年度生效
二零一八年財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號*修訂業務的定義*	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號*修訂重大的定義*	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號*保險合同*	二零二一年一月一日

本集團正在評估上述新訂及經修訂的準則對本集團綜合財務報表的影響。該等準則及修訂預計不會對本集團的會計政策造成重大影響。

4 會計政策的變動

本集團自二零一九年一月一日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的特定過渡條款，未重述二零一八報告期間的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重分類及調整在二零一九年一月一日期初資產負債表內確認。

(A) 採納香港財務報告準則第16號確認的調整

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據《香港會計準則第17號–*租賃*》的原則歸入「經營租賃」的相關租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。承租人於二零一九年一月一日應用至租賃負債的加權平均增量借款利率為10.03%。

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	**336,845**
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	**275,002**
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	**(10,565)**
加：自二零一九年一月一日起生效的租賃合同	**168,725**
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	**433,162**
負債項目為：	
流動租賃負債	**151,304**
非流動租賃負債	**281,858**
	433,162

相關使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。自二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號起，土地使用權重分類至使用權資產。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

4 會計政策的變動*(續)*

(A) 採納香港財務報告準則第16號確認的調整*(續)*

已確認的使用權資產與以下資產類別有關：

	二零一九年一月一日人民幣千元	增加人民幣千元	攤銷費用人民幣千元	**二零一九年六月三十日人民幣千元**
土地使用權	9,851,328	2,825,498	(160,369)	**12,516,457**
物業	427,049	249,026	(79,757)	**596,318**
汽車	6,113	2,726	(1,472)	**7,367**
使用權資產合計	10,284,490	3,077,250	(241,598)	**13,120,142**

會計政策變更影響二零一九年一月一日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 – 增加人民幣10,284.49百萬元
- 土地使用權 – 減少人民幣9,851.33百萬元
- 租賃負債 – 增加人民幣433.16百萬元

應用香港財務報告準則第16號後，二零一九年一月一日留存收益淨額未受影響。

4 會計政策的變動（續）

(A) 採納香港財務報告準則第16號確認的調整（續）

(i) 對分部披露及每股盈利的影響

於二零一九年六月三十日，分部資產和分部負債均因會計政策變更而增加。會計政策變更影響以下分部：

	分部資產 人民幣千元	分部負債 人民幣千元
物業開發	599,128	615,312
文旅城建設及運營	4,557	3,740
	603,685	619,052

於截至二零一九年六月三十日止六個月，因採納香港財務報告準則第16號，分部業績及每股盈利未受到重大影響。

(ii) 所應用的實務簡易處理方法

在首次應用香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的，
- 截至二零一九年一月一日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理，以及
- 首次應用日計量使用權資產時扣除初始直接費用。

本集團已選擇不在首次應用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據《香港會計準則第17號 — *租賃*》和《香港（國際財務報告解釋公告）第4號 — *確定一項安排是否包含租賃*》評估。

4 會計政策的變動（續）

(B) 本集團的租賃業務及其會計處理

本集團從政府取得了40年產權的土地使用權。除此之外，本集團租賃了多處辦公室及車輛，租賃合同一般為1-15年的固定期限。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在二零一八財政年度以前，土地、辦公室和車輛租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項（扣除出租人提供的任何租賃激勵）在租賃期內按照直線法計入損益。

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務成本之間分攤。財務成本在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債為固定租賃付款額（包括實質固定付款額）的淨現值。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，
- 任何初始直接成本，以及
- 復原成本。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢私。

5 估計

在編製中期財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設以影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額。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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

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，故應與本集團於二零一八年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零一八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 財務風險管理及金融工具(續)

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) 公允價值架構

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。每個層級的説明列於下表。

下表載列截至二零一九年六月三十日及二零一八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)：

於二零一九年六月三十日	附註	**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**
金融資產					
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	**189,457**	**–**	**14,654,524**	**14,843,981**
金融負債					
衍生金融工具	23	**–**	**47,104**	**–**	**47,104**

於二零一八年十二月三十一日	附註	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
金融資產					
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	302,296	–	9,703,796	10,006,092
衍生金融工具	23	–	153,507	125,817	279,324
金融負債					
衍生金融工具	23	–	93,526	–	93,526

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) 公允價值架構*(續)*

截至二零一九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(如公開買賣衍生工具及股本證券)買賣的金融工具的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層：並非於活躍市場(如場外衍生工具)買賣的金融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獲得的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全部重大輸入數據均為可觀察數據，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3層。非上市股本證券即屬此情況。

(ii) 釐定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對同類工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；
- 股權分配模型及市賬率法，運用可觀察及不可觀察輸入數據包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的折現率、市場倍數等；
- 貨幣衍生合約－期權定價模型及該等合約所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合約內含的期權－期權定價模式(如柏力克－舒爾斯期權定價模式)。

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。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的第3層工具包括非上市股權投資、債務工具及收購合約內含的遠期合約。

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)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表列示截至二零一九年六月三十日止期間第3層項目的變動：

		按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	衍生金融工具	非上市股本證券	債務工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年一月一日期初結餘	**125,817**	**8,915,657**	**788,139**	**9,703,796**
收購	–	4,600,880	–	4,600,880
出售	–	–	(133,500)	(133,500)
轉移	(125,817)	125,817	–	125,817
於其他收入確認的收益	–	357,531	–	357,531
二零一九年六月三十日期末結餘	**–**	**13,999,885**	**654,639**	**14,654,524**

下表概述有關經常性公允價值計量第3層所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值方法載於上文第(ii)項。

	公允價值				重大不可觀察輸入數據的範圍	
描述	**二零一九年六月三十日人民幣千元**	二零一八年十二月三十一日人民幣千元	**估值方法**	**重大不可觀察輸入數據**	**二零一九年**	二零一八年
非上市股本證券及收購合約內含的遠期合約	13,999,885	9,041,474	股權價值分配模型及市賬率法	缺乏市場流通性的貼現率	10%-18%	12%-25%
				預期波動率	34.69%-54.41%	48.91%-55.38%
其他金融工具	654,639	788,139	貼現現金流量	貼現率	6.50%-10%	6.50%-10%

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)*

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係*(續)*

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 貼現率越高，公允價值越低；
- 缺乏市場流通性的貼現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括貼現率、缺乏市場流通性的貼現率及預期波動率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(iv) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。於二零一九年六月三十日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非流動借貸：		
— 公司債券(附註22)	7,817,345	7,776,034
— 非公開發行境內公司債券(附註22)	16,991,400	17,988,887
	24,808,745	25,764,921

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，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 其他所有分部

截至二零一八年六月三十日止六個月中期財務資料披露的可呈報分部有兩種。其後，本集團成立了融創文旅集團並開始直接負責文旅城的酒店、購物商場及主題公園等的運營（包含文旅城的設計、建設及營運）。文旅城建設及運營已於截至二零一八年十二月三十一日止年度被識別為一個新的獨立可呈報分部。由於分部報告有此變動，截至二零一八年六月三十日止六個月的分部資料相應重列。

其他分部主要包括物業管理、物業租賃及裝修服務等。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支的利潤（釐定為分部業績）評估。分部業績不包括集中管理的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動收益或虧損、衍生金融工具的公允價值變動收益或虧損、若干非核心業務投資按權益法入賬的投資的應佔損益及減值虧損。

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損益的金融資產、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。

本集團收入主要來自於中國大陸市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國大陸。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，單一客戶均未貢獻本集團收入的10%或以上。

7 分部資料（續）

分部業績如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月			
		文旅城		
	物業開發	建設及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	73,416,826	1,077,030	5,777,886	80,271,742
於某個時間點確認	50,707,028	267,843	–	50,974,871
隨著時間確認	22,709,798	809,187	5,777,886	29,296,871
分部間收入	–	–	(3,433,847)	(3,433,847)
外部客戶收入	73,416,826	1,077,030	2,344,039	76,837,895
分部毛利	18,653,496	392,842	675,479	19,721,817
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(60,369)	–	–	(60,369)
銷售及市場推廣成本	(2,316,401)	(166,506)	(48,680)	(2,531,587)
行政開支	(2,726,694)	(570,862)	(424,321)	(3,721,877)
其他收入及收益	4,080,433	727,651	29,533	4,837,617
其他開支及虧損	(297,956)	(10,518)	(1,184)	(309,658)
財務收入	620,088	–	–	620,088
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司的除稅後溢利淨額	3,754,245	–	31,376	3,785,621
分部業績	21,706,842	372,607	262,203	22,341,652

	於二零一九年六月三十日			
		文旅城		
	物業開發	建設及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	735,386,058	91,027,298	16,302,972	842,716,328
分部負債總額	693,473,240	21,952,940	12,157,611	727,583,791

7 分部資料(續)

	截至二零一八年六月三十日止六個月(經重列)			
	物業開發	文旅城建設及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	44,342,656	1,060,879	1,981,155	47,384,690
於某個時間點確認	31,316,003	376,895	–	31,692,898
隨著時間確認	13,026,653	683,984	1,981,155	15,691,792
分部間收入	–	–	(801,909)	(801,909)
外部客戶收入	44,342,656	1,060,879	1,179,246	46,582,781
分部毛利	10,941,861	483,513	406,875	11,832,249
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(63,167)	–	–	(63,167)
銷售及市場推廣成本	(1,771,140)	(93,140)	(25,647)	(1,889,927)
行政開支	(2,292,586)	(311,920)	(166,893)	(2,771,399)
其他收入及收益	5,075,990	37,505	3,125	5,116,620
其他開支及虧損	(126,387)	(556)	(1,079)	(128,022)
財務收入	324,391	–	–	324,391
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司的除稅後溢利淨額	1,212,704	–	16,440	1,229,144
分部業績	13,301,666	115,402	232,821	13,649,889

	於二零一八年十二月三十一日			
	物業開發	文旅城建設及運營	其他所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	605,541,049	78,928,979	15,599,444	700,069,472
分部負債總額	566,196,937	6,627,296	13,023,807	585,848,040

7 分部資料（續）

可呈報分部業績與溢利總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
		（經重列）
分部業績總額	**22,341,652**	13,649,889
金融資產及合約資產減值虧損淨額	**(1,086,963)**	(80,728)
折舊及攤銷	**(752,018)**	(495,511)
財務成本	**(1,233,268)**	(2,947,210)
其他收入及收益	**351,531**	229,323
其他開支及虧損	**(748,837)**	(4,699)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	**(155,222)**	(116,946)
所得稅開支	**(7,425,766)**	(3,456,390)
期內溢利	**11,291,109**	6,777,728

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	**842,716,328**	700,069,472
遞延稅項資產	**5,093,352**	2,984,740
其他資產	**22,508,437**	13,605,778
資產總額	**870,318,117**	716,659,990
分部負債總額	**727,583,791**	585,848,040
遞延稅項負債	**35,366,553**	33,383,440
其他負債	**27,671,284**	24,321,941
負債總額	**790,621,628**	643,553,421

7 分部資料(續)

與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認下述與客戶合約有關的資產及負債：

	二零一九年六月三十日人民幣千元	二零一八年十二月三十一日人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關：		
流動合約資產	**231,628**	19,333
獲取合約成本	**1,755,766**	913,030
虧損撥備	**(150)**	(35)
合約資產總值	**1,987,244**	932,328
合約負債	**215,946,381**	199,378,610

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	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日						
成本	27,516,754	149,880	374,827	301,086	22,018,929	50,361,476
累計折舊	(909,076)	(70,216)	(67,036)	(90,843)	–	(1,137,171)
賬面淨值	26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
截至二零一九年六月三十日止半年						
期初賬面淨值	26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
收購附屬公司(附註33)	3,411	4,951	5,584	9,575	–	23,521
添置	259,078	7,449	64,171	22,238	9,742,055	10,094,991
轉撥	11,987,748	–	–	–	(11,987,748)	–
出售附屬公司(附註34)	–	–	(14)	–	–	(14)
出售	–	(362)	(6,741)	–	–	(7,103)
折舊費用	(333,956)	(7,944)	(72,433)	(32,264)	–	(446,597)
期末賬面淨值	38,523,959	83,758	298,358	209,792	19,773,236	58,889,103
於二零一九年六月三十日						
成本	39,766,991	158,370	433,723	332,899	19,773,236	60,465,219
累計折舊	(1,243,032)	(74,612)	(135,365)	(123,107)	–	(1,576,116)
賬面淨值	38,523,959	83,758	298,358	209,792	19,773,236	58,889,103

9 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

	竣工投資物業	發展中投資物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	12,024,113	4,171,626	16,195,739
收購附屬公司（附註33）	861,000	–	861,000
添置	27,805	1,141,827	1,169,632
公允價值變動	918,651	40,274	958,925
轉撥	5,065,349	(5,065,349)	–
於二零一九年六月三十日	18,896,918	288,378	19,185,296

本集團的投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

於二零一九年六月三十日，所有投資物業均歸入公允價值架構的第3層。管理層獲得對投資物業（包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業）的獨立估值。由戴德梁行有限公司執行該等樓宇的獨立估值。期內估值技術並無變動。

10 無形資產（二零一八年土地使用權及無形資產）

	無形資產			
	土地使用權	商譽[A]	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
成本	9,989,804	5,537,776	1,524,511	17,052,091
累計攤銷及減值	(138,476)	(456,299)	(436,509)	(1,031,284)
賬面淨值	9,851,328	5,081,477	1,088,002	16,020,807
會計政策變更（附註4）	(9,851,328)	–	–	(9,851,328)
採納香港財務報告準則第16號後於二零一九年一月一日的賬面淨額	–	5,081,477	1,088,002	6,169,479
截至二零一九年六月三十日止半年				
期初賬面淨值	–	5,081,477	1,088,002	6,169,479
收購附屬公司（附註33）	–	103,303	254	103,557
添置	–	–	21,376	21,376
攤銷費用	–	–	(63,823)	(63,823)
期末賬面淨值	–	5,184,780	1,045,809	6,230,589
於二零一九年六月三十日				
成本	–	5,641,079	1,546,141	7,187,220
累計攤銷及減值	–	(456,299)	(500,332)	(956,631)
賬面淨值	–	5,184,780	1,045,809	6,230,589

10 無形資產(二零一八年土地使用權及無形資產)*(續)*

(A) 商譽減值測試

商譽產生自業務合併，會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各項目組合。截至二零一九年六月三十日止六個月，商譽分配並無重大變動。

各項目確認為現金產生單位，現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值法釐定。於二零一九年六月三十日，管理層按個別現金產生單位或現金產生單位組別檢討業務表現並監察商譽。由於並無任何現金產生單位(包括分攤商譽)的減值跡象，故管理層並未更新任何減值計算。

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：

	二零一九年六月三十日人民幣千元	二零一八年十二月三十一日人民幣千元
合營公司	**60,094,572**	40,009,448
聯營公司	**24,668,684**	25,487,378
	84,763,256	65,496,826

於收益表確認的按權益法核算的投資應佔溢利金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年人民幣千元	二零一八年人民幣千元
應佔合營公司溢利	**2,483,515**	613,372
應佔聯營公司溢利	**984,086**	463,607
收購合營公司及聯營公司收益	**162,798**	35,219
	3,630,399	1,112,198

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	**40,009,448**	32,302,811
添置：		
— 向成立時的合營公司注資	**10,169,882**	775,418
— 收購合營公司	**1,478,619**	1,961,731
— 進一步投資至現有合營公司	**1,334,926**	142,180
— 轉變為合營公司的附屬公司（附註34）	**1,031,840**	131,470
— 業務合併收購（附註33(B)）	**5,531,988**	–
出售：		
— 出售於合營公司的投資	**(629,865)**	(340,138)
— 轉變為附屬公司的合營公司（附註33(A)）	**(233,291)**	(255,995)
合營公司的減資	**(977,550)**	–
應佔合營公司溢利淨額	**2,483,515**	613,372
來自合營公司的股息	**(104,940)**	–
期末	**60,094,572**	35,330,849

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期初	**25,487,378**	26,310,410
添置：		
— 向本集團成立的聯營公司注資	**200,700**	132,000
— 收購聯營公司	**268,155**	148,044
— 於現有聯營公司額外投資	**257,835**	313,961
— 轉變為聯營公司的附屬公司（附註34）	**288,830**	–
出售：		
— 轉變為附屬公司的聯營公司	**–**	(575,519)
於聯營公司的投資減值撥備	**(698,328)**	–
應佔聯營公司溢利淨額	**984,086**	463,607
聯營公司的減資	**(1,399,530)**	–
來自聯營公司的股息	**(720,442)**	–
期末	**24,668,684**	26,792,503

12 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券	**189,457**	302,296
非上市股本證券	**13,999,885**	8,915,657
債務投資	**654,639**	788,139
	14,843,981	10,006,092

有關用於釐定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註6.2。

(A) 於損益確認的款項

截至二零一九年六月三十日止期間，下述收益於損益確認：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於其他收入確認的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益（附註26）	**274,850**	65,807

13 發展中物業

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	**250,391,726**	215,908,047
建築成本及資本化開支	**66,515,781**	52,109,584
資本化財務成本	**34,486,457**	24,158,377
	351,393,964	292,176,008
減：可變值虧損撥備	**(632,412)**	(262,433)
	350,761,552	291,913,575
將於12個月內竣工	**93,756,925**	91,770,261
將於12個月後竣工	**257,004,627**	200,143,314
	350,761,552	291,913,575

發展中物業（「發展中物業」）均位於中國。

14 持作出售的竣工物業

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	**49,798,293**	48,341,719
減：可變值虧損撥備	**(958,329)**	(1,005,454)
	48,839,964	47,336,265

持作出售的竣工物業均位於中國。

15 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動 –		
應收建築客戶款項	**660,501**	558,000
流動 –		
貿易應收款項(a)	**2,712,543**	1,359,626
應收非控股權益及其關聯方款項(b)	**12,340,790**	11,532,705
應收票據	**34,808**	26,915
應收按金	**9,177,457**	6,024,104
其他應收款項(c)	**9,632,302**	8,755,984
	33,897,900	27,699,334
減：減值準備	**(342,804)**	(307,068)
	33,555,096	27,392,266

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。

15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

(a) 於截至二零一九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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	**2,072,321**	750,092
91至180天	**128,995**	42,911
181至365天	**15,796**	145,901
365天以上	**495,431**	420,722
	2,712,543	1,359,626

(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。

(c) 其他應收款項主要包括獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

16 預付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動 —		
股權交易的預付款	**3,014,843**	2,276,912
購置物業、廠房及設備的預付款	**37,643**	–
	3,052,486	2,276,912
流動 —		
稅金及附加收費	**5,351,885**	6,295,757
獲取土地使用權的預付款項	**5,811,672**	2,459,932
項目開發成本預付款項	**1,294,381**	1,315,828
其他	**479,490**	342,859
	12,937,428	10,414,376

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

17 受限制現金

	二零一九年六月三十日 人民幣千元	二零一八年十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金(a)	**12,223,434**	17,062,937
銀行貸款作為儲備的擔保按金	**18,583,041**	15,617,770
按揭擔保按金	**2,294,997**	2,405,005
銀行承兑擔保按金	**3,680,046**	3,764,298
股權交易所得受限制現金	**60,189**	96,413
土地使用權收購的受限制現金	**–**	2,491,978
其他	**1,920,594**	2,578,610
	38,762,301	44,017,011

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，並根據項目開發若干進度里程碑解除。

18 股本

	股份數目（千股）	股本 千港元	股本 相當於人民幣千元
法定：			
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日，每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	N/A
已發行及悉數繳足：			
於二零一九年一月一日	4,406,134	440,614	378,421
行使僱員購股權時已發行股份(a)	**33,178**	**3,318**	**2,856**
於二零一九年六月三十日	**4,439,312**	**443,932**	**381,277**

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」）（附註19(a)）。

19 儲備

	股份溢價 人民幣千元	購股權及股份激勵計劃儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月				
於二零一九年一月一日	**9,336,620**	**760,970**	**4,162,013**	**14,259,603**
與非控股權益的交易	**–**	**–**	**(25,595)**	**(25,595)**
僱員購股權計劃(a)：				
一 僱員服務價值	**–**	**59,121**	**–**	**59,121**
一 行使僱員購股權	**243,589**	**–**	**–**	**243,589**
股份激勵計劃(b)				
一 僱員服務價值	**–**	**294,257**	**–**	**294,257**
購買股份激勵計劃股份(b)	**(794,630)**	**–**	**–**	**(794,630)**
二零一八年股息	**(3,644,638)**	**–**	**–**	**(3,644,638)**
於二零一九年六月三十日	**5,140,941**	**1,114,348**	**4,136,418**	**10,391,707**
截至二零一八年六月三十日止六個月				
於二零一八年一月一日	12,959,681	469,935	3,219,836	16,649,452
與非控股權益的交易	–	–	(70,847)	(70,847)
僱員購股權計劃：				
一 僱員服務價值	–	146,518	–	146,518
一 行使僱員購股權	20,076	–	–	20,076
購買股份激勵計劃股份	(337,423)	–	–	(337,423)
二零一七年股息	(2,200,773)	–	–	(2,200,773)
於二零一八年六月三十日	10,441,561	616,453	3,148,989	14,207,003

附註：

(a) 截至二零一九年六月三十日止六個月，二零一一年購股權計劃有關的8,794千股股份及二零一四年購股權計劃有關的24,384千股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣2.86百萬元及股份溢價增加人民幣243.59百萬元（附註18）。

於二零一九年六月三十日，二零一四年購股權計劃中的67,775千股股份（二零一八年十二月三十一日：二零一一年購股權計劃中的8,794千股股份及二零一四年購股權計劃中的92,441千股股份）可獲行使。

有關於損益內確認的截至二零一九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59.12百萬元（二零一八年：人民幣146.52百萬元）。

19 儲備*(續)*

附註：*(續)*

(b) 本公司董事會已於二零一八年五月八日批准股份激勵計劃，可據此向合資格僱員授出股份，現金代價為零(「股份激勵計劃」)。根據有關股份激勵計劃的規則，本公司根據股份激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。委託人將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬予選定僱員為止。

截至二零一九年六月三十日止六個月，28,004千股股份已根據股份激勵計劃從公開市場購入，總代價約為人民幣794.6百萬元。於二零一九年六月三十日，本公司委託受託人購買合共94,653千股股份。

於二零一九年六月三十日，有關股份激勵計劃的21,040千股股份已授予合資格的僱員。該等股份的公允價值乃根據本公司股份於授出當日的收市股價釐定(不計及歸屬期間預期股息的影響)。

有關於損益內確認的截至二零一九年六月三十日止六個月授予僱員的股份激勵計劃的開支總額為人民幣294.26百萬元。

20 永續資本證券

於二零一九年六月三十日，本集團附屬公司(「工具發行人」)發行的兩份永續債券仍未償還。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對該等永續債券工具持有人的分派。

21 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期 —		
其他應付款項	**80,081**	1,474,373
即期 —		
貿易應付款項(a)	**54,665,106**	35,933,716
未付股權收購代價	**9,759,528**	9,911,259
應付非控股權益及其關聯方款項(b)	**5,878,956**	5,546,634
應付股息	**3,644,638**	–
應付票據	**6,272,541**	5,650,538
物業、廠房及設備應付款項及投資物業應付款項	**13,470,481**	10,939,331
其他應付稅項	**2,338,315**	4,349,916
應付利息	**3,201,583**	2,901,451
工資及應付福利	**688,907**	2,033,125
其他應付款項(c)	**12,254,793**	15,520,383
	112,174,848	92,786,353

附註：

(a) 於二零一九年六月三十日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天內	**19,895,154**	13,604,385
91至180天	**7,996,040**	5,320,748
181至365天	**10,764,971**	9,037,798
365天以上	**16,008,941**	7,970,785
	54,665,106	35,933,716

(b) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 其他應付款項主要包括客戶按金、客戶代收契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

22 借貸

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	**189,012,666**	156,003,354
— 優先票據(A)	**42,445,266**	22,143,124
— 資產支持證券(D)	**2,450,000**	2,890,353
	233,907,932	181,036,831
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	**1,800,529**	2,089,068
— 公司債券(B)	**7,817,345**	7,792,522
— 非公開發行境內公司債券(C)	**16,991,400**	16,994,986
	26,609,274	26,876,576
	260,517,206	207,913,407
減：長期借貸的即期部份	**(79,721,684)**	(70,549,887)
	180,795,522	137,363,520
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	**39,382,598**	21,169,912
— 資產支持證券(D)	**443,137**	311,755
	39,825,735	21,481,667
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	**1,732,789**	13,989
	41,558,524	21,495,656
長期借貸的即期部份	**79,721,684**	70,549,887
	121,280,208	92,045,543
借貸總額	**302,075,730**	229,409,063

22 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。於二零一九年六月三十日，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%
二零一八年七月二十七日	2年	400	8.625%
二零一八年十一月二十九日	1.67年	350	8.625%
二零一九年一月十五日	2年	600	8.375%
二零一九年二月十五日	3年	800	7.875%
二零一九年三月二十五日	4年	200	8.35%
二零一九年四月十一日	4.5年	750	7.95%
二零一九年六月十四日	3年	600	7.25%
		6,200	

根據優先票據的條款，於發行日期後第一至第四年的贖回日期或之後，本公司可隨時及不時按本金101%至108.625%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。

22 借貸（續）

(B) 公司債券

融創房地產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	1,178,455	6.80%	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	164,740	7.50%	5年
二零一六年八月十六日	1,200,000	6.50%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	7年
	7,843,195		

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，發行人可選擇在發行日後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二零一九年六月三十日按公允價值確認（附註23）。

22 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（「非公開發行債券」）。詳情列示如下：

發行日期	本金	利息	年期
	人民幣千元		
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	7.50%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	7.00%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	7.00%	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
二零一八年八月二十八日	1,000,000	7.50%	3年
二零一八年九月九日	1,010,000	7.50%	3年
	17,010,000		

除二零一七年及二零一八年四月十一日發行的債券外，所有其他非公開發行債券，發行人均可選擇於發行日後第一、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，並於發行日期及二零一九年六月三十日按公允價值確認（附註23）。

22 借貸（續）

(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。於二零一九年六月三十日，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
二零一八年七月六日	13,837	6.8%	1年
二零一八年九月二十五日至二零一九年四月三十日	300,000	13.5%	1年
二零一八年九月二十九日至二零一九年五月十七日	129,300	13.1%	1年
二零一九年三月一日	760,000	6.7%及7%	5年
二零一九年四月二十九日	1,690,000	5.8%及6.3%	0.5-3年
	2,893,137		

(E) 於二零一九年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣2,737.3億元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,025.2億元）乃由本集團若干資產，包括受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權（合計為人民幣2,433.7億元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,875.3億元））及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

23 衍生金融工具

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
金融資產		
— 貨幣衍生合約(i)	–	153,507
— 選擇權衍生合約	–	125,817
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權（附註22）	**31,051**	57,411
— 貨幣衍生合約(i)	**16,053**	36,115

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。

(i) 於二零一九年六月三十日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為750百萬美元（二零一八年十二月三十一日：1,050百萬美元）。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。

24 撥備

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
對提供予關連方財務擔保的撥備	**554,776**	474,494
就抵押進行財務擔保的撥備	**147,368**	136,475
	702,144	610,969

25 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	**53,800,566**	33,405,558
員工成本	**3,384,685**	2,052,262
廣告及推廣成本	**1,400,209**	1,035,295
金融資產及合約資產減值虧損淨額	**1,147,332**	143,895
折舊及攤銷	**752,018**	495,511
增值稅相關徵費	**658,429**	374,294
物業減值虧損淨額	**322,854**	202,605

26 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	**1,980,436**	1,233,384
投資物業公允價值收益	**958,925**	–
業務合併所得收益（附註33）	**568,622**	3,282,786
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益	**274,850**	65,807
出售附屬公司收益（附註34）	**70,772**	85,737
衍生金融工具公允價值收益	**–**	121,200
其他	**1,335,543**	557,029
	5,189,148	5,345,943

27 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於一間聯營公司投資的減值撥備	**698,328**	–
出售附屬公司的虧損（附註34）	**61,817**	5,787
衍生金融工具的公允價值虧損	**50,509**	4,699
業務合併虧損	**–**	31,975
其他	**247,841**	90,260
	1,058,495	132,721

28 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
利息開支	**11,812,739**	7,129,627
減：資本化財務成本	**(10,726,023)**	(4,612,497)
	1,086,716	2,517,130
匯兑虧損	**146,552**	430,080
	1,233,268	2,947,210
財務收入：		
— 銀行存款的利息收入	**(620,088)**	(324,391)
財務成本淨額	**613,180**	2,622,819

29 所得税開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
企業所得税		
— 當期所得税	**5,760,833**	3,970,012
— 遞延所得税	**(1,860,022)**	(2,045,245)
	3,900,811	1,924,767
土地增值税	**3,524,955**	1,531,623
	7,425,766	3,456,390

29 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%的適用稅率及截至二零一九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（二零一八年：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。截至二零一九年六月三十日止六個月採用的估計平均年度稅率為25%（二零一八年：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。

30 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，不包括為股份激勵計劃而購入的股份（附註19）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	**10,286,306**	6,361,210
已發行普通股的加權平均數（千股）	**4,424,005**	4,400,636
就購買股份激勵計劃股份調整（千股）	**(81,018)**	(841)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數（千股）	**4,342,987**	4,399,795

(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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
母公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	**10,286,306**	6,361,210
已發行普通股的加權平均數（千股）	**4,424,005**	4,400,636
就購買股份激勵計劃股份調整（千股）	**(81,018)**	(841)
就購股權調整（千股）	**51,016**	63,024
就激勵股份調整（千股）	**5,440**	–
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數（千股）	**4,399,443**	4,462,819

本公司有兩類潛在攤薄普通股：

(i) 購股權 — 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（按期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。

(ii) 激勵股份 — 根據股份激勵計劃授出的股份數目扣除就等同於未攤銷的僱員服務公允價值的款項按公允價值（按期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。

31 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
– 發展中物業及持作出售的竣工物業	**87,297,431**	73,941,626
– 物業、廠房及設備	**8,628,219**	7,073,402
– 投資物業	**4,352,473**	3,806,360
– 無形資產	**–**	11,234
	100,278,123	84,832,622

(B) 股權交易

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
– 已訂約但未撥備	**5,869,880**	11,200,582

32 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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 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	**92,930,605**	88,598,358

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364.6億元（二零一八年十二月三十一日：人民幣238.2億元）的擔保。

33 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至二零一九年六月三十日止六個月，業務合併主要包括收購物業開發公司的股權及收購合營公司的新增股權。本公司董事認為期內所收購的附屬公司對本集團並無重大影響，因此並未披露該等附屬公司於收購日期的獨立財務資料。已收購公司的主要業務為物業開發及投資。

該等已收購公司於收購日期的財務資料概述如下：

	總計 人民幣千元
收購權益總額的公允價值	21,085,202
收購以下各項的現金代價	
— 股權	15,405,485
— 應付股東債項	4,981,107
重新計量過往持有的權益	390,337
收購新附屬公司的收益	411,576
收購新附屬公司產生的商譽	103,303
重新計量過往持有的權益	390,337
減：過往持有的權益的賬面值	233,291
重新計量所得收益	157,046
下表載列財務影響的概要：	
收購新附屬公司的收益	568,622
收購新附屬公司產生的商譽	103,303

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以及現金及現金等價物影響概述如下：

	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值	
非流動資產	
物業、廠房及設備	23,521
投資物業	861,000
無形資產	254
按權益法入賬的投資	5,531,988
遞延稅項資產	610,652
流動資產	
發展中物業	37,410,913
持作出售的竣工物業	1,360,658
受限制現金	1,259,589
現金及現金等價物	371,192
其他流動資產	12,120,029
非流動負債	
借貸	(16,615,800)
遞延稅項負債	(4,446,527)
流動負債	
借貸	(1,405,395)
其他流動負債	(15,819,629)
資產淨值	21,262,445
減：非控股權益	(177,243)
所收購資產淨值的公允價值	21,085,202
(2) 現金影響	
本期以現金結算的代價	(15,079,482)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	371,192
收購的現金淨額影響	(14,708,290)

33 業務合併(續)

(C) 計入本報告期中期簡明綜合全面收益表的此等新收購附屬公司自收購日期以來的收入及溢利或虧損金額概述如下：

	總計
	人民幣千元
收入	355,921
虧損淨額	(55,583)

倘截至二零一九年六月三十日止期間發生的所有業務合併的收購日期均為本中期報告期開始之日，則本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的收入及溢利分別為人民幣77,482百萬元及人民幣11,284百萬元。

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
已收或應收現金代價	1,085,595
保留股權成為合營公司或聯營公司的公允價值	1,320,670
減：被處置附屬公司的賬面值	(2,397,310)
處置收益淨額	8,955
— 處置收益	70,772
— 處置虧損	(61,817)

34 出售附屬公司（續）

(B) 本集團於處置日期擁有的資產淨值賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	14
於共同控制之實體的投資	537,619
遞延稅項資產	22,667
流動資產	
發展中物業	7,213,736
持作出售的竣工物業	29,354
受限制現金	15,800
現金及現金等價物	802,362
其他流動資產	12,811,605
非流動負債	(4,266,659)
流動負債	(14,769,188)
資產淨值	2,397,310
減：非控股權益	–
本集團所持有的資產淨值賬面值	2,397,310

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

截至二零一九年六月三十日已收現金代價	40,000
已處置附屬公司現金	(802,362)
淨現金影響	(762,362)

35 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱／姓名	關係
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訂立：

(i) 墊付資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	**(70,979,127)**	(59,147,954)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	**88,096,825**	49,018,854
	17,117,698	(10,129,100)

(ii) 利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
來自合營公司的利息收入	**1,700,241**	935,230
來自聯營公司的利息收入	**194,370**	94,557
	1,894,611	1,029,787

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期福利	**50,036**	40,701
購股權計劃	**11,176**	23,886
股份激勵計劃	**142,653**	–
	203,865	64,587

(D) 關連方結餘

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
應收合營公司款項		
– 免息款項	**32,556,638**	22,769,140
– 計息款項	**28,801,453**	16,812,001
– 應收利息	**3,550,969**	2,287,088
	64,909,060	41,868,229
減：虧損撥備	**(51,205)**	(26,687)
	64,857,855	41,841,542
應收聯營公司款項		
– 免息款項	**3,428,145**	3,249,475
– 計息款項	**8,728,128**	8,647,532
– 應收利息	**444,280**	378,924
	12,600,553	12,275,931
減：虧損撥備	**(6,148,533)**	(5,151,852)
	6,452,020	7,124,079
	71,309,875	48,965,621
應付合營公司款項	**84,819,798**	57,176,851
應付聯營公司款項	**11,720,533**	5,486,315
	96,540,331	62,663,166

35 關連方交易*(續)*

(D) 關連方結餘*(續)*

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一九年六月三十日止六個月，按4.35%至15%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。

36 股息

董事會於截至二零一九年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

37 結算日後事項

於二零一九年八月二十日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人(「貸款人」)，訂立一份融資協議(「融資協議」)。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資(「融資」)，並且在任何銀行或金融機構根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。融資期限為自融資協議日期起為期36個月。

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