

SUNAC 融創中國

2021 INTERIM REPORT
中期報告

融創中國控股有限公司
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

STOCK CODE 股份代號: 01918.HK

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED



Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of the Stock Exchange of Hong Kong Limited. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing wonderful living environment and services for Chinese families and becoming the “Co-builder of a Better City” in China through high-quality products and services and integration of high-quality resources. With a focus on its core business of real estate, the Group implements its strategic layout in six business segments, namely Sunac Real Estate, Sunac Services, Sunac Culture & Tourism, Sunac Culture, Sunac Conference & Exhibition and Sunac Medical & Health Care. After 18 years of development, the Group has become a TOP 4 enterprise in China’s real estate industry, the largest culture and tourism industry operator and property owner in China, as well as the largest convention and exhibition property owner and operator in China, with nationwide leading capabilities in comprehensive urban development and integrated industrial operation.



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，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務，成為中國「美好城市共建者」。本集團以地產為核心主業，佈局六大業務板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養。經過18年發展，本集團已是中國房地產行業TOP4企業，中國最大的文旅產業運營商和物業持有者，及中國最大的會議會展物業持有者和運營商，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

**SUNAC
CHINA
HOLDINGS
LIMITED**

目錄

4	主席報告	2	公司資料
15	業務摘要	8	管理層討論與分析
17	企業管治及其他資料	31	中期財務資料的審閱報告
32	中期簡明綜合資產負債表	34	中期簡明綜合全面收益表
37	中期簡明綜合現金流量表	35	中期簡明綜合權益變動表
		39	簡明綜合中期財務資料附註

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
馬立山先生
袁志剛先生

首席財務官兼公司秘書

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
馬立山先生
袁志剛先生

提名委員會

孫宏斌先生(主席)
潘昭國先生
馬立山先生
袁志剛先生

薪酬委員會

竺稼先生(主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
馬立山先生
袁志剛先生

環境、社會及管治委員會

汪孟德先生(主席)
潘昭國先生
竺稼先生
馬立山先生
袁志剛先生

香港主要營業地點

香港中環遮打道18號
歷山大廈17樓1707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

公司資料

開曼群島註冊辦事處

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
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號舖

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國內地法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
職業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行
交通銀行
招商銀行
中信銀行
中國民生銀行
浦發銀行
興業銀行
中國光大銀行
上海銀行
渤海銀行
滙豐
恒生銀行

股份代號

香港聯交所：01918

本公司網址

www.sunac.com.cn

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二一年上半年業務回顧與二零二一年下半年業務展望。

二零二一年上半年回顧

二零二一年上半年，在針對房地產企業的「三線四檔5%」管控規則和針對銀行的房地產貸款「集中度」管理制度基礎上，政府針對土地市場進一步出台了「雙集中」供地新規，這一系列更為系統、透明的長效調控機制的建立，有力的支持了「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，並將有利於行業和企業未來更加穩定、健康的發展，本集團對行業未來前景更具信心。

二零二一年上半年，本集團業績持續增長，盈利保持穩定。上半年實現收入達約人民幣958.2億元，同比增長約23.9%；毛利達約人民幣199.8億元，同比增長約12.5%；本公司擁有人應佔溢利達約人民幣119.9億元，同比增長約9.4%；核心淨利潤達約人民幣131.5億元，同比增長約0.8%。

二零二一年上半年，本集團依托高質量的可售資源，實現了銷售的大幅增長，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣3,207.6億元(權益合同銷售金額約為人民幣2,007.6億元)，同比增長約64.3%，穩居行業第四。本集團亦持續鞏固核心城市領先地位，於武漢、杭州、重慶、上海、西安、溫州、蘇州、北京等9個城市的合同銷售金額逾人民幣百億元，其中於武漢、杭州2個城市的合同銷售金額逾人民幣200億元。

二零二一年上半年，本集團嚴格控制拿地總量，在保證財務指標持續優化和完全滿足「三線四檔5%」管控要求下，審慎決策，在核心城市適當補充了高質量土地，進一步鞏固了土儲競爭優勢。上半年本集團新增權益土地儲備約1,708萬平方米，新增權益貨值約人民幣2,135億元，截至六月末的連續12個月累計權益拿地銷售比約為28.5%，其中二零二一年上半年權益拿地銷售比約為37.9%。截至二零二一年六月末，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.64億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣2.0萬億。

主席報告

二零二一年上半年，本集團資本結構進一步改善，「三線四檔5%」指標也持續向好。截至二零二一年六月末，本集團淨負債率約為86.6%，非受限現金短債比約為1.11，剔除預收賬款後的資產負債率約為76.0%。本集團資本結構的持續優化，也進一步提升了金融機構的認可度，支持了融資結構的持續改善，五大國有銀行的授信與合作持續增加，信托借款規模連續兩年大幅下降。本集團均衡高質量的發展戰略和優異的業績表現亦獲得國際評級機構的一致認可，標普評級從BB-穩定提升至BB穩定，穆迪評級從Ba3穩定提升至Ba3正面，惠譽評級從BB穩定提升至BB正面，中誠信亞太¹首次給予BBB_g-穩定的評級。相信信用評級的穩步提升，將支持本集團未來融資成本的不斷降低。

二零二一年上半年，本集團持續推動產品創新升級，保持產品競爭力行業領先。繼連續獲得克而瑞²、億翰智庫³的產品力TOP1之後，本集團於二零二一年上半年再獲中指院⁴「房地產產品力優秀企業TOP1」。此外，本集團圍繞主流客群年輕化和科技快速進步，推動「I AM I」年輕化產品創新不斷落地，同時開展了對高端客群消費趨勢研究並升級產品，保持了產品競爭力的持續領先。

二零二一年上半年，本集團加大力度全面推進數字科技建設工作，支持集團內部的精準化管控，數字科技建設工作主要覆蓋地產、服務及文旅業務板塊。地產板塊著力推進從BIM設計、智慧算量、集採平台、智慧建造、在線銷售平台及客戶關係管理的全鏈條數字科技運營，基於透明、公正、體驗好的底層邏輯，為客戶創造價值，並支持集團內部提升決策和運營效率；服務板塊則將技術與業務深度協同，構築線上線下一體化與智慧化服務能力；文旅板塊著力通過智慧化建設提升用戶體驗、賦能商戶運營及實現精細化管控，提升管理效率。本集團數字科技建設的階段性成果已經獲得業內認可，融創智慧社區項目榮獲2021「IDC數字化轉型—未來聯接領軍者」獎項。

註：

1. 中誠信亞太為中國誠信(亞太)信用評級有限公司；
2. 克而瑞為上海克而瑞信息技術有限公司；
3. 億翰智庫為上海億翰商務諮詢股份有限公司；
4. 中指院為中指研究院有限公司。

二零二一年上半年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司（「融創服務」，股份代號：01516.HK）經營業績持續高質量增長，收入盈利大幅增長，收入結構持續優化。二零二一年上半年，融創服務收入達約人民幣33.2億元，同比大幅增長約85.4%，融創服務擁有人應佔溢利達約人民幣6.1億元，同比大幅增長約154.4%。二零二一年上半年，在地產板塊和第三方拓展持續發力的支持下，融創服務管理規模保持快速增長，截至二零二一年六月末，融創服務在管建築面積達約1.73億平方米，合約建築面積達約3.22億平方米。

二零二一年上半年，本集團的文旅資產運營板塊融創文旅經營業績取得快速增長，同時全國多項目成功開業，旗下冰雪業務發展迅速，影響力持續上升。二零二一年上半年，融創文旅收入達約人民幣26.1億元，同比大幅增加約166.3%；管理利潤達約人民幣4.4億元；客流量達約7,201萬人次，同比大幅增加約102.9%。

二零二一年上半年，本集團在取得優異業績的同時，亦在環境保護、社會公益等方面積極履行社會責任。在環境保護方面，本集團通過綠色建材採購、綠色技術研發、綠色建築設計、綠色施工管理及綠色運營管控進行全鏈條的綠色實踐；在社會公益方面，截至目前，本集團圍繞鄉村振興、古建保護、教育、救災等領域累計捐贈超人民幣27億元。八月，本集團在履行社會責任方面的成績獲得了全球領先的環境、社會與企業管治（「ESG」）評級機構Sustainalytics的認可，其將本公司ESG評級提升至「低風險」，在70家參評境內房企中位列最佳。

主席報告

二零二一年下半年展望

二零二一年下半年，預計下半年房地產銷售市場整體將較為平穩，但隨著上半年購買力的釋放和調控政策的持續，購房者預期在發生變化，城市間的分化將加劇，部分城市的銷售可能會出現下行壓力。土地市場方面，隨著政府對「雙集中」供地政策的不斷優化，能夠有效達到限房價、控地價、提品質的目標，支持企業在不斷尋求打造高品質產品的同時擁有合理的利潤空間，從而引導行業更加健康良性的發展。

二零二一年下半年，預計本集團總可售資源超過人民幣6,600億元，其中29%位於長三角地區，25%位於西部核心城市地區，20%位於環渤海地區，13%位於中部核心城市地區及13%位於華南地區。充足、高質量的可售資源將有力支持本集團的銷售表現和充裕的經營現金流。

二零二一年下半年，面對可能下行的銷售市場和具有不確定性的金融市場環境，本集團將嚴格控制拿地總量並把握好節奏，確保公司流動性充裕的同時，也進一步支持財務指標的持續改善和央行「三線四檔5%」管控指標的持續優化。本集團預計下半年權益拿地銷售比將控制在20%以內，全年權益拿地銷售比將控制在30%以內。

自二零一九年下半年開始，本集團結合自身發展階段的要求，開始主動執行「降槓桿、優化資本結構」更均衡高質量的發展戰略，各項負債指標得到持續的改善優化。二零二一年下半年開始，本集團將更加堅定均衡高質量的戰略方向，明確以「更安全、更從容、更長期、更有價值」作為本集團下一階段的戰略目標，致力於持續為員工、客戶、股東、社會創造更多、更長期的價值，使企業擁有更為全面綜合的社會聲譽。二零二一年下半年，本集團將系統化地調整發展模式和內部管控機制，將以「更安全、更從容、更長期、更有價值」作為團隊基本做事原則和考核方向，以支持新的戰略目標的達成。

本集團在過去的發展過程中一直積極履行社會責任，並取得了一定的成績及獲得了外界的認可，未來，在新的戰略目標下，本集團將更加注重可持續發展，在環境保護、鄉村振興、社會公益等方面投入更多的精力和資源，更好的履行社會責任，為社會創造長期價值。

管理層討論與分析

1 收入

截至二零二一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業務，只有小部分收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二一年六月三十日，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為七大集團進行管理，即北京集團(含北京、濟南及青島等城市)、華北集團(含天津、鄭州及西安等城市)、上海集團(含上海、南京及蘇州等城市)、西南集團(含重慶、成都及昆明等城市)、東南集團(含杭州、廈門及合肥等城市)、華中集團(含武漢、長沙及南昌等城市)及華南集團(含廣州、深圳及三亞等城市)。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣958.2億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的收入總額約人民幣773.4億元增加約23.9%。

截至二零二一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合計約為人民幣1,833.7億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,280.0億元增加約人民幣553.7億元(約43.3%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣1,244.9億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣948.0億元增加約人民幣296.9億元(約31.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	875.0	91.3%	730.7	94.5%
文旅城建設及運營收入	26.1	2.7%	9.8	1.3%
物業管理收入	24.2	2.5%	13.3	1.7%
其他業務收入	32.9	3.5%	19.6	2.5%
合計	958.2	100.0%	773.4	100.0%
已交付總建築面積(萬平方米)	782.1		486.7	

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加約人民幣144.3億元(約19.7%)，物業交付總面積較截至二零二零年六月三十日止六個月期間增加約295.4萬平方米(約60.7%)，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於截至二零二一年六月三十日止六個月期間的交付面積較截至二零二零年六月三十日止六個月期間大幅增加。

管理層討論與分析

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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣758.4億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的銷售成本約人民幣595.9億元增加約人民幣162.5億元(約27.3%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加所致。

3 毛利

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利約為人民幣199.8億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的毛利約人民幣177.6億元增加約人民幣22.2億元(約12.5%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率約為20.8%，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的毛利率約23.0%有所下降。

於截至二零二一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調整導致本年度的毛利減少了約人民幣53.3億元。剔除該等公允價值調整對毛利的影響，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利約為人民幣253.1億元，毛利率約為26.4%。

於截至二零二一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約為人民幣360.2億元，毛利率約為19.6%，其中本公司擁有人應佔約人民幣234.6億元。於截至二零二零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約為人民幣281.9億元，毛利率約為22.0%，其中本公司擁有人應佔約人民幣209.1億元。

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二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣26.2億元增加約45.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.2億元。本集團的行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣36.9億元增加約1.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣37.5億元。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及物業項目數量增加所致。

5 其他收入及收益

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣40.5億元，主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣17.5億元、投資物業公允價值收益淨額約人民幣8.2億元。於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的其他收入及收益約為人民幣73.1億元，其中向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣22.0億元、投資物業公允價值收益淨額約人民幣0.5億元，此外二零二零年上半年本集團處置持有的金科地產集團股份有限公司24.36%的股份取得稅前收益約人民幣28.0億元。

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二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣180.3億元減少約人民幣34.8億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣145.5億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加約人民幣22.2億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加約人民幣12.6億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少約人民幣32.6億元以及其他開支及虧損增加約人民幣12.6億元。

7 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣24.5億元減少約人民幣17.5億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元，同時財務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣8.6億元增加約人民幣6.6億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.2億元，此乃主要由於：

- (i) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的虧損約人民幣9.1億元變化為截至二零二一年六月三十日止六個月期間的收益約人民幣7.0億元；及
- (ii) 相比截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的平均借貸總額有所減少，導致本集團總利息成本相應減少，同時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二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.4億元減少約人民幣8.4億元至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元。

8 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

於截至二零二一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應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額約為人民幣22.4億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月期間的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約人民幣24.1億元小幅減少約人民幣1.7億元(約7.1%)。

管理層討論與分析

9 溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣109.6億元增加約9.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣119.9億元。剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整、金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益、匯兌損益及公益捐贈等的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零二零年六月三十日止六個月期間的約人民幣130.4億元增加約0.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣131.5億元。

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期間的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二一年 人民幣億元	二零二零年 人民幣億元
期內溢利	133.0	117.0
應佔：		
本公司擁有人	119.9	109.6
永續資本證券持有人	–	0.7
其他非控股權益	13.1	6.7
	133.0	117.0

10 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，本集團資金需求與應付營運所需資金、撥付發展新物業項目及償還債務有關，其資金主要來源於預售及出售物業所得款項，其次來源於股東注資、股份發行及貸款。

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,326.5億元減少至二零二一年六月三十日的約人民幣1,231.9億元，其中非受限制現金由二零二零年十二月三十一日的約人民幣987.1億元增加至二零二一年六月三十日的約人民幣1,011.0億元。

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約人民幣117.2億元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額約人民幣328.9億元；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額約人民幣235.7億元。

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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團持續判斷市場，控制拿地節奏，通過釋放經營現金流支持運營發展，借貸總額得到了很好的控制。截至二零二一年六月三十日的借貸總額約為人民幣3,035.3億元，與截至二零二零年十二月三十一日的約人民幣3,034.4億元基本持平。

於二零二一年六月三十日，本集團的借貸總額中約人民幣2,727.1億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,743.4億元)，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等(合計約為人民幣2,104.9億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,154.6億元))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。

12 非受限現金短債比及負債比率

非受限現金短債比是按現金及現金等價物除以即期借貸計算。於二零二一年六月三十日，本集團的非受限現金短債比約為1.11，較於二零二零年十二月三十一日提升約0.03。

淨負債率是按借貸總額(包括即期及非即期借貸)減現金餘額(包括受限制現金)再除以權益總額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債率約為86.6%，較於二零二零年十二月三十一日下降約9.4個百分點。

剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)再除以資產總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)之差額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的剔除預收款項後的資產負債率約為76.0%，較於二零二零年十二月三十一日下降約2.3個百分點。

資本負債比率是按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及非即期借貸)及租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算，資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零二一年六月三十日，本集團的資本負債比率約為46.5%，較於二零二零年十二月三十一日的約49.1%亦有所下降。

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非即期借貸。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。

管理層討論與分析

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。

	於二零二一年 六月三十日 人民幣億元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	151.6	155.3
1至5年	409.1	414.9
5年以上	84.8	109.8
小計	645.5	680.0
定息		
不足12個月	758.0	760.8
1至5年	1,560.2	1,551.3
5年以上	71.6	42.3
小計	2,389.8	2,354.4
合計	3,035.3	3,034.4

於二零二一年六月三十日，本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。本集團會繼續關注利率掉期產品並考慮再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

14 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣7.0億元，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。

15 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。於二零二一年六月三十日，該等擔保金額約為人民幣1,461.2億元，而於二零二零年十二月三十一日的金額約為人民幣1,391.4億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務摘要

物業及土地儲備概覽

於二零二一年六月三十日，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964個，總佔地面積約為1.65億平方米，估計總建築面積約為4.16億平方米，及估計可銷售的建築面積約為3.64億平方米；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2.78億平方米，權益土地儲備面積約為1.64億平方米，物業及土地儲備按城市分佈的情況如下表：

都市圈	城市	總佔地面積 萬平方米	估計	估計可銷售	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
			總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米		
長三角	杭州	422.59	1,312.71	1,023.37	905.22	441.12
	溫州	114.87	428.86	342.45	428.86	280.08
	無錫	645.47	1,319.41	1,182.39	456.66	252.96
	上海	275.21	670.08	594.08	380.38	219.95
	紹興	130.32	390.31	296.54	321.77	166.13
	嘉興	88.98	208.47	187.62	169.78	163.92
	合肥	241.45	642.06	583.15	176.33	158.73
	徐州	104.80	293.39	258.73	233.08	117.16
	寧波	132.22	396.67	311.96	279.22	117.04
	蘇州	224.67	507.91	421.07	263.27	113.28
	南通	124.05	266.72	237.85	177.74	107.19
	常州	150.06	254.75	225.55	133.46	94.12
	湖州	73.15	169.21	124.56	111.85	68.09
	南京	77.03	211.18	183.55	135.30	61.65
其他	506.07	1,286.32	1,146.15	898.64	396.01	
	小計	3,310.94	8,358.05	7,119.02	5,071.56	2,757.43
環渤海	青島	1,008.57	2,008.14	1,882.38	1,337.15	939.45
	天津	878.56	2,065.93	1,823.95	1,040.49	737.45
	濟南	462.75	1,230.19	1,188.59	768.21	502.15
	大連	119.46	310.09	291.53	251.01	233.60
	哈爾濱	295.93	731.04	668.36	428.79	233.54
	太原	121.19	590.63	389.12	382.63	210.27
	瀋陽	203.86	538.10	446.30	398.32	205.17
	石家莊	107.62	416.82	349.70	330.70	188.75
	北京	94.44	341.17	294.97	186.94	108.19
	煙臺	127.66	280.66	255.06	183.62	106.62
	長春	71.29	192.09	142.34	115.08	94.39
	廊坊	71.94	215.79	176.46	168.34	93.94
	唐山	47.20	116.61	98.63	106.20	86.42
	其他	204.68	536.77	488.08	386.71	294.78
	小計	3,815.15	9,574.03	8,495.46	6,084.19	4,034.72

都市圈	城市	總佔地面積 萬平方米	估計	估計可銷售	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
			總建築面積 萬平方米	建築面積 萬平方米		
華南	江門	91.44	330.43	297.31	261.85	241.97
	廣州	161.05	669.48	634.73	446.66	230.00
	海南省	405.68	522.32	432.99	331.14	188.21
	清遠	87.19	243.14	224.82	193.83	168.44
	福州	78.56	240.73	218.58	175.91	98.45
	惠州	39.98	147.91	133.89	92.70	89.28
	深圳	35.71	154.19	120.94	153.50	81.06
	肇慶	39.97	137.74	129.28	90.92	73.44
	珠海	39.39	92.03	79.53	85.73	72.47
	佛山	47.96	263.37	245.58	127.63	71.73
	其他	276.85	910.58	850.06	769.05	364.47
	小計	1,303.78	3,711.92	3,367.71	2,728.92	1,679.52
中部核心城市	武漢	644.69	2,245.74	1,669.28	1,579.42	788.19
	鄭州	431.21	1,066.57	834.94	795.91	501.84
	長沙	128.89	477.43	369.32	273.63	211.16
	南昌	346.58	531.09	419.18	145.59	101.24
	岳陽	45.86	184.37	136.69	139.28	80.05
	鄂州	52.39	193.25	148.19	166.81	77.79
	咸寧	111.97	111.23	90.02	90.04	63.03
	其他	149.26	426.52	345.56	285.79	143.23
	小計	1,910.85	5,236.20	4,013.18	3,476.47	1,966.53
西部核心城市	重慶	1,492.41	4,137.25	3,957.91	2,306.18	1,407.23
	眉山	723.38	1,502.42	1,336.31	1,399.25	713.17
	西安	445.70	1,520.55	1,326.81	1,152.39	648.81
	成都	694.19	1,431.01	1,251.83	839.69	620.80
	昆明	485.13	1,562.61	1,366.83	1,001.37	548.66
	西雙版納	497.64	553.59	474.80	330.07	254.26
	貴陽	126.54	489.04	458.71	429.88	231.65
	桂林	505.76	555.03	527.90	460.43	231.44
	南寧	122.74	574.66	525.34	439.71	225.39
	大理	227.69	329.66	271.46	259.52	154.55
	銀川	63.14	228.70	222.60	157.99	130.99
	柳州	81.26	263.11	244.48	243.34	105.09
	北海	81.81	200.96	195.89	193.15	79.93
	其他	570.42	1,380.87	1,273.50	1,245.63	581.53
	小計	6,117.81	14,729.46	13,434.37	10,458.60	5,933.50
	合計	16,458.53	41,609.66	36,429.74	27,819.74	16,371.70

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二零二一年六月三十日止六個月期間，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，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本公司相關高級管理層定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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」)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，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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。

董事資料變動

自刊發本公司截至二零二零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

本公司共採納了三次購股權計劃(統稱「購股權計劃」)，概述如下：

- (i) 本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，且已於本公司全球發售前向董事及僱員授出合計51,080,000股購股權，約佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的1.67%。本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。截至二零二一年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權；
- (ii) 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」)，並對二零一一年購股權計劃建議若干修訂，該等修訂於二零一四年三月十七日獲批准及採納。二零一一年購股權計劃期限由採納日期(二零一一年四月二十九日)起計六年，已於二零一七年四月二十八日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計99,900,000股購股權，約佔二零一一年購股權計劃採納日期已發行股份總數的3.33%。截至二零二一年六月三十日，二零一一年購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權；及

(iii) 本公司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」)，期限由採納日期(二零一四年五月十九日)起計五年，已於二零一九年五月十八日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計**166,374,246**股購股權，約佔二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數的**5%**。截至二零二一年六月三十日，二零一四年購股權計劃下到期可以行使但尚未行使的購股權合計**40,782,964**股，約佔截至二零二一年六月三十日已發行總股數的**0.87%**。

購股權計劃旨在激勵本集團的董事、管理層及僱員為股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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					截至	
							二零二一年 六月三十日 累計已行使 數目	二零二一年 六月三十日 累計已註銷 數目	二零二一年 六月三十日 累計已失效 數目	於 二零二一年 六月三十日 尚未行使 數目	二零二一年 六月三十日 已行使 數目	二零二一年 六月三十日 止六個月 行使日前的 加權 平均收市價 (港元)	
2014/6/5	2014/6/5	30%	2019/6/4	4.07	3.96	33,267,000	31,544,600	1,363,400	359,000	-	-	-	
	2015/6/5	30%											
	2016/6/5	40%											
2015/7/9	2015/7/9	30%	2020/7/8	7.27	6.34	33,267,000	31,452,200	900,280	914,520	-	-	-	
	2016/7/9	30%											
	2017/7/9	40%											
2016/6/20	2016/6/20	30%	2021/6/19	4.62	4.56	39,920,000	39,178,000	590,000	152,000	-	11,496,000	28.88	
	2017/6/20	30%											
	2018/6/20	40%											
2017/12/22	2017/12/22	30%	2022/12/21	30.25	30.25	59,920,246	16,533,282	1,595,000	1,009,000	40,782,964	602,000	31.48	
	2018/12/22	30%											
	2019/12/22	40%											
合計						166,374,246	118,708,082	4,448,680	2,434,520	40,782,964	12,098,000		

企業管治及其他資料

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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	於二零一五年	於二零一六年	於二零一七年	授出數目合計	截至	截至	截至	於二零二一年 六月三十日 尚未行使數目	
	六月五日 授出數目	七月九日 授出數目	六月二十日 授出數目	十二月二十二日 授出數目		二零二一年 六月三十日 止六個月 已行使數目	二零二一 六月三十日 止六個月 已註銷數目	二零二一年 六月三十日 止六個月 已失效數目		
董事										
孫宏斌先生	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	2,800,000	-	-	-	2,800,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	2,300,000	300,000	-	-	2,000,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	4,800,000	2,000,000	-	-	2,800,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	4,400,000	1,800,000	-	-	2,600,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	4,000,000	1,500,000	-	-	2,500,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	1,830,082	-	-	-	1,830,082
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	33,060,882	6,498,000	-	310,000	26,252,882
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	53,190,964	12,098,000	-	310,000	40,782,964

股份激勵計劃

融創中國股份激勵計劃

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，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托受托人從公開市場購入本公司現有普通股股份（「股份」），並以信托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。受托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%。

自採納日期起至二零一九年六月三十日止期間，股份激勵計劃的受托人根據股份激勵計劃規則及信托契約條款於公開市場累計購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，股份激勵計劃受托人未購入任何股份。

根據股份激勵計劃，截至二零二一年六月三十日，已有5,750.5萬股股份授予選定員工，其中二零二一年上半年授予1,669萬股股份（二零二零年度授予1,977.5萬股）。

融創服務股份激勵計劃

茲提述融創服務日期為二零二零年十一月九日的招股章程及融創服務日期為二零二一年六月十一日的公告。融享私人信託有限公司(「融享」，本公司全資附屬公司，並作為融創服務股份激勵計劃的受托人)已於二零二一年六月十一日採納股份激勵計劃(「融創服務股份激勵計劃」)。融創服務股份激勵計劃的主要條款及條件概述如下：

(i) 融創服務股份激勵計劃的目的

融創服務股份激勵計劃的目的為(i)認可若干合資格人士(定義見下文)為融創服務及其附屬公司(「融創服務集團」)作出的貢獻並給予激勵，以鼓勵若干合資格人士為融創服務集團的持續發展而奮鬥；及(ii)通過向若干合資格人士提供機會擁有融創服務股權而使彼等的利益與股東的利益達成一致。

(ii) 融創服務股份激勵計劃的期限

融創服務股份激勵計劃自向融創服務股份激勵計劃項下獲選參與者首次授出任何融創服務股份激勵(每一次授出為一項「激勵」)之日起十年期間有效及具有效力，惟融享可決定予以終止融創服務股份激勵計劃。

(iii) 融創服務股份激勵計劃的參與者及釐定獲選參與者資格的基準

合資格享有融創服務股份激勵計劃項下融創服務股份的人士包括但不限於融創服務集團主要管理層人員如融創服務集團董事、高級管理層及僱員，以及為融創服務集團作出特殊貢獻的其他人士(該等人士各為一名「合資格人士」)。

融享不時委任之諮詢委員會(「諮詢委員會」)有權力及授權根據融創服務股份激勵計劃管理及分派融創服務股份，可不時及全權酌情甄選合資格人士以授予激勵(「獲選參與者」)，並釐定將予激勵之融創服務股份(「激勵股份」)的數目、激勵股份的歸屬條件(如有)及歸屬時間表。獲選參與者可按照諮詢委員會將就激勵向該名獲選參與者發出之要約函件所載的方式，接納授出激勵股份的要約。

(iv) 可激勵的融創服務股份的最大數目

融享已就融創服務股份激勵計劃獲委任為融創服務股份激勵計劃的受托人。

根據融創服務股份激勵計劃可授予合資格人士作為激勵的融創服務股份的最大數目，應為融享就融創服務股份激勵計劃以信託方式不時持有或將持有的融創服務股份數目。於本報告日期，融享就融創服務股份激勵計劃以信託方式持有462,000,000股融創服務股份，約佔融創服務已發行股份的14.90%。

企業管治及其他資料

(v) 授出及接納激勵

諮詢委員會將向各獲選參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的激勵股份數目、歸屬條件(如有)及歸屬時間表的要約函件。獲選參與者可通過該要約函件所載的方式接收授出激勵股份的要約。接收要約後,獲選參與者成為融創服務股份激勵計劃的參與者(「參與者」)。根據融創服務股份激勵計劃,參與者有權於滿足要約函件所載的歸屬條件後接收由融享持有的激勵股份。在滿足歸屬條件後,融享將向相關參與者轉讓相關激勵股份。直至本報告日期,自採納融創服務股份激勵計劃起尚未授出任何激勵。

(vi) 權利及限制

(1) 投票權

於歸屬及將相關激勵股份轉讓予參與者前,參與者不得就融享以信托方式代參與者持有的任何激勵股份行使投票權。

融享將根據本公司的指令或建議行使其作為受托人持有融創服務股份(包括根據融創服務股份激勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)的投票權。

(2) 享有相關分派的權利

除非及直至激勵股份根據融創服務股份激勵計劃的條款歸屬及轉讓予參與者,否則參與者無權獲取信托持有的相關激勵股份宣派及作出的任何股息及其他分派(「相關分派」)。

就融享以信托方式持有的任何融創服務股份(包括根據融創服務股份激勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)宣派及作出的任何相關分派,應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

(3) 激勵股份所附權利

根據融創服務股份激勵計劃轉讓予參與者的任何激勵股份將須遵守融創服務組織章程細則的規定,並將與於轉讓日期已發行的悉數繳足股本的融創服務股份享有同等權利,或倘該日期為融創服務暫停辦理股份過戶登記之日,則以重開辦理股份過戶登記的首日為準。因此,相關參與者將有權享有於轉讓日期當日(或倘該日期為融創服務暫停辦理股份過戶登記之日,則以重開辦理股份過戶登記的首日為準)或之後所宣派或作出的所有股息或其他分派。

(4) 不得出讓

根據融創服務股份激勵計劃授出的激勵股份屬個人性質。於融享轉讓相關激勵股份予參與者前，參與者不得就激勵股份或當中任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

(5) 未歸屬激勵股份

倘參與者未滿足相關歸屬條件，則激勵失效，並由諮詢委員會註銷。在下列情況，尚未歸屬激勵股份的任何激勵亦將自動失效，並由諮詢委員會即時註銷：

- (a) 諮詢委員會全權認為，參與者不能勝任工作崗位、工作表現不符合本集團要求或作出任何違法行為，或以其他方式作出任何經諮詢委員會最終認為對其妥善履行職責的能力產生不利影響的事情；
- (b) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為本集團僱員；
- (c) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (d) 參與者因嚴重不當行為及可被本集團相關成員公司按照其相關僱員規章制度或相關法律法規進行處罰或立即辭退；或
- (e) 諮詢委員會因其他原因或融創服務股份激勵計劃的其他相關規定行使保留權力註銷任何激勵。

倘於參與者身故、失去工作能力或退休前，任何激勵股份仍未歸屬，且概無發生涉及該參與者的上述事件而可能導致激勵失效或取消，則除非諮詢委員會另行全權酌情決定，否則該等未歸屬的激勵股份將被視為於緊接其身故、失去工作能力或退休前一日歸屬。

(6) 限制

當任何融創服務董事或諮詢委員會任何成員擁有融創服務的內幕消息(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))，或融創服務董事根據上市規則適用規定或適用法律規則被禁止進行融創服務股份交易，則不得向任何獲選參與者作出激勵。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員之權益

於二零二一年六月三十日，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；或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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	44.73%
	實益擁有人	19,930,000	0.43%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.37%
荊宏先生	實益擁有人	11,546,000	0.25%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	8,228,396	0.18%
田強先生	實益擁有人	6,982,000	0.15%
商羽先生	實益擁有人	6,190,000	0.13%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.12%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.01%

註：

- 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托所持有，其中70%由新家族信托(「新家族信托」)持有，剩餘30%由兩個原家族信托持有。新家族信托於二零一八年十二月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信托的受托人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信托分別於二零一八年五月和六月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。天津標的全部股份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。
- 按於二零二一年六月三十日已發行4,675,283,911股股份的基準計算。

於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	根據購股權計劃	根據股份激勵計劃	合計	佔本公司權益的 概約百分比 ¹
	授予的尚未 行使的購股權	授予的尚未 歸屬的股份數目		
汪孟德先生	2,800,000	1,860,000	4,660,000	0.10%
荊宏先生	2,000,000	1,610,000	3,610,000	0.08%
遲迅先生	2,800,000	1,570,000	4,370,000	0.09%
田強先生	2,600,000	1,570,000	4,170,000	0.09%
商羽先生	2,500,000	1,960,000	4,460,000	0.10%
黃書平先生	1,830,082	950,000	2,780,082	0.06%
孫喆一先生	—	609,000	609,000	0.01%

註1：按於二零二一年六月三十日已發行4,675,283,911股股份的基準計算。

於本公司相聯法團－融創服務股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	融創服務普通股數目	佔相聯法團權益的 概約百分比 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	2,227,288,606	71.77%
	實益擁有人	366,472	0.01%
汪孟德先生	實益擁有人	1,257,734	0.04%
	實益擁有人	323,551	0.01%
荊宏先生	配偶權益	1,019,594	0.03%
	實益擁有人	1,483,989	0.05%
遲迅先生	實益擁有人	1,450,321	0.05%
田強先生	實益擁有人	1,432,592	0.05%
商羽先生	實益擁有人	1,464,092	0.05%
黃書平先生	實益擁有人	2,895	0.0001%
孫喆一先生	實益擁有人		

企業管治及其他資料

註：

- 2,227,288,606股融創服務股份中：
 - 1,698,000,000股融創服務股份由融創服務投資有限公司(「融創服務投資」)所持有；
 - 462,000,000股融創服務股份由融享所持有；
 - 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
 - 1,567,117股融創服務股份由天津標的所持有。

融創服務投資由融創中國全資持有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份激勵計劃信托的受托人，該信托乃就二零二一年六月十一日採納的融創服務股份激勵計劃而設立。於本報告日期，尚未根據融創服務股份激勵計劃授出任何股份。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的融創服務股份中擁有權益，孫宏斌先生被視為通過融創中國、融創國際及天津標的於該2,227,288,606股融創服務股份中擁有權益。

- 按於二零二一年六月三十日融創服務已發行3,103,500,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日，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，於二零二一年六月三十日，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 ³
融創國際	實益擁有人 ¹	2,042,623,884	43.69%
	股權衍生工具持有人 ²	95,344,868	2.04%
South Dakota Trust Company LLC	信托受托人 ¹	2,042,623,884	43.69%
	股權衍生工具持有人 ²	95,344,868	2.04%

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托持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌先生新家族信托的受托人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信托，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信托的受益人。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. 截至二零二一年六月三十日，本公司已分別與兩家金融機構簽訂了若干總回報掉期協議，該等金融機構累計已購買7,351.5萬股股份，按簽約日股價計算，預計仍可購買約2,183.0萬股股份(以實際買股情況為準)。根據總回報掉期協議條款，該等金融機構可能將股份出售予股份激勵計劃的受托人，但不會向本公司作股份實物交割。融創國際及作為孫宏斌先生新家族信托的受托人South Dakota Trust Company LLC，均被視為通過本公司擁有掉期交易中相關股份的權益。
3. 按於二零二一年六月三十日已發行4,675,283,911股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

重大投資、收購及出售事項

以下列示了本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間進行的重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的合作事項：

與桂林彰泰實業集團有限公司(「彰泰集團」)的合作事項

於二零二一年四月十六日，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南集團」，本公司的間接全資附屬公司)與彰泰集團訂立合作框架協議，雙方擬通過組成一間合資公司(「合資公司」)的方式合作開發若干物業項目(「目標項目」)。據此，融創西南集團或其指定方先設立一家平台公司作為合資公司，彰泰集團及其關聯方通過將目標公司股權全部轉入合資公司的方式對若干目標公司進行重組，實現融創西南集團或其指定方持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方共同持有合資公司20%的股權。融創西南集團應向合資公司投入的資金總額約為人民幣99.1億元。

於二零二一年四月二十六日，融創西南集團已指定南寧融瑞房地產開發有限公司(「南寧融瑞」，本公司的全資附屬公司)設立一家平台公司(廣西彰泰融創投資開發有限公司)作為合資公司，南寧融瑞認繳註冊資本人民幣32億元。

於二零二一年五月七日，融創西南集團、南寧融瑞、彰泰集團及其全資附屬公司與合資公司就合作事項訂立正式協議，據此，南寧融瑞應向合資公司投入的資金總額由約人民幣99.1億元調減至約人民幣91.7億元，主要由於彰泰集團的經調整相關投入及已售利潤有所減少，導致南寧融瑞將提供的專項借款相應減少所致。

具體詳情請參見本公司二零二一年四月十六日及二零二一年五月七日的公告。

除上文所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並未進行任何其他重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的投資、收購或出售事項。

企業管治及其他資料

未來重大投資或購入資本資產計劃

截至二零二一年六月三十日，本集團未有得到董事會授權的關於重大投資或購入資本資產的明確計劃。

中期股息

董事會不建議宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年六月三十日：無)。

本期間內發行的債券

優先票據

於二零二一年一月二十六日，本公司發行(i)二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據；及(ii)二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據。

於二零二一年三月二日，本公司額外發行(i)二零二四年到期的3.42億美元5.95%優先票據(將與二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據合併並組成單一系列)；及(ii)二零二五年到期的2.1億美元6.5%優先票據(將與二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列)。

上述優先票據已於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。有關發行詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月二十二日、二零二一年一月二十七日及二零二一年三月三日的公告。

公司債券

於二零二一年一月十九日，本公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)成功發行二零二五年到期的人民幣15.8億元6.80%公司債券。債券已於深圳證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二一年一月二十五日於深圳證券交易所刊發的公告。

於二零二一年四月二日，融創房地產成功發行二零二五年到期的人民幣20億元7.00%公司債券。債券已於深圳證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二一年四月十三日於深圳證券交易所刊發的公告。

本期間內贖回的優先票據

於二零二一年一月二十二日，本公司宣佈於二零二一年二月二十一日(「贖回日」)悉數贖回於二零二二年二月十五日到期的8億美元7.875%優先票據的未償還餘額，而贖回價則相等於該票據本金額的102.0%加上截至贖回日(但不包括該日)應計而未付的利息。本公司已根據票據的條款及契約註銷提前贖回的票據。有關贖回票據的詳情載於本公司二零二一年一月二十二日及二零二一年二月二十三日的公告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除本報告「本期間內贖回的優先票據」一節披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，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。

期後事項

發行優先票據

於二零二一年七月二十日，本公司(i)發行二零二四年到期的4億美元6.8%優先票據；及(ii)額外發行二零二六年到期的1億美元6.5%優先票據(將與二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列)。

上述優先票據已於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣，有關發行詳情請參閱本公司日期為二零二一年七月十四日及二零二一年七月二十一日的公告。

購回本公司的股份

自報告期末至本報告日期，本公司已於公開市場購回合計13,400,000股股份。所有已購回股份已經註銷。有關於報告期末後購回的詳情如下：

購回月份	已購回股份數目	每股價格		總代價 (不含費用開支) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年七月	13,400,000	23.75	21.75	303,315,860

根據上市規則第13.21條作出的披露

二零一九年融資協議

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，香港上海匯豐銀行有限公司、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(「二零一九年貸款人」)，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為融資代理人(「二零一九年融資代理人」)，訂立一份融資協議(「二零一九年融資協議」)。據此，二零一九年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(「二零一九年融資」)，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。截至二零二一年六月三十日，二零一九年貸款人向本公司提供的二零一九年融資金餘額為2.79億美元。二零一九年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托不再合共實益持有(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托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，則二零一九年融資代理人可依照大多數二零一九年貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消二零一九年融資並且宣布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。

企業管治及其他資料

二零二一年融資協議

如本公司於二零二一年六月二十八日公告所述，於二零二一年六月二十五日，本公司作為借款人及本公司若干附屬公司作為附屬公司擔保人，與香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、摩根士丹利、創興銀行有限公司及中信銀行（國際）有限公司作為貸款人（「二零二一年貸款人」），香港上海滙豐銀行有限公司亦作為融資代理人（「二零二一年融資代理人」），訂立一份融資協議（「二零二一年融資協議」），內容有關最高額為3.5億美元（或其等值）的融資（「二零二一年融資」）。二零二一年融資期限為自二零二一年融資協議日期起為期36個月，二零二一年融資所得款項用於本集團現有債務再融資。根據二零二一年融資協議（其中包括），倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及家族信托以及其各自的聯屬人士（統稱「許可持有人」）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本公司已發行股本；(ii)許可持有人不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為董事會主席，則二零二一年融資代理人將依照大多數二零二一年貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消二零二一年融資協議項下的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，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共有68,663名僱員。於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的員工成本約為人民幣52.6億元（二零二零年六月三十日：人民幣49.7億元）。

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兩次業績考核，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，本集團亦根據海外當地法規為海外員工設有社會保險或者其他退休計劃。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃，於二零一一年四月二十九日採納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，並根據該等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17至19頁披露。此外，(i)本公司於二零一八年五月八日採納股份激勵計劃；及(ii)融享於二零二一年六月十一日採納融創服務股份激勵計劃，通過為僱員提供擁有本公司及融創服務股權的機會，以鼓勵及表彰本集團僱員為本集團作出貢獻，詳情在本報告第19至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。本集團於截至二零二一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。

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、馬立山先生及袁志剛先生，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二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所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，二零二一年八月三十日

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32至77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」)於二零二一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序。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，二零二一年八月三十日

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

中期簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	92,739,108	85,741,042
投資物業	8	30,745,471	28,933,847
使用權資產	9	16,567,781	16,395,822
無形資產	10	9,889,669	9,134,838
遞延稅項資產		13,813,884	12,237,271
按權益法入賬的投資	11	98,938,503	86,543,135
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	26,907,737	27,923,387
其他應收款項	15	62,400	54,000
預付款	16	5,530,399	6,503,350
		295,194,952	273,466,692
流動資產			
發展中物業	13	560,457,107	504,147,025
持作出售的竣工物業	14	71,327,745	64,536,564
存貨		887,917	775,381
貿易及其他應收款項	15	70,733,761	61,000,686
合同相關資產	6	5,155,416	3,840,346
應收關聯公司款項	31	36,087,471	38,928,928
預付款	16	28,107,477	16,842,720
預付所得稅		11,649,936	8,761,882
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	2,664,365	3,458,725
受限制現金	17	22,087,564	33,935,611
現金及現金等價物	17	101,099,468	98,710,644
		910,258,227	834,938,512
資產總額		1,205,453,179	1,108,405,204
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	401,921	400,938
其他儲備	19	19,478,927	28,025,584
保留盈餘		108,506,928	97,200,984
		128,387,776	125,627,506
其他非控股權益		79,943,641	52,202,977
權益總額		208,331,417	177,830,483

中期簡明綜合資產負債表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	21	212,568,497	211,831,470
衍生金融工具		147,144	196,883
租賃負債	9	445,345	447,794
遞延稅項負債		28,891,291	33,878,924
其他應付款項	20	108,693	304,205
		242,160,970	246,659,276
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	248,282,240	202,075,006
合同負債	6	319,733,254	273,759,529
應付關聯公司款項	31	46,520,900	68,896,873
當期稅項負債		49,180,409	47,285,517
借貸	21	90,962,064	91,607,425
租賃負債	9	206,458	212,051
衍生金融工具		19,759	23,336
撥備		55,708	55,708
		754,960,792	683,915,445
負債總額		997,121,762	930,574,721
權益及負債總額		1,205,453,179	1,108,405,204

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第32至77頁的簡明綜合中期財務資料已於二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	6	95,816,336	77,341,665
銷售成本	22	(75,840,639)	(59,585,858)
毛利		19,975,697	17,755,807
其他收入及收益	23	4,051,131	7,308,023
銷售及市場推廣成本	22	(3,818,211)	(2,615,289)
行政開支	22	(3,749,034)	(3,685,860)
其他開支及虧損	24	(1,892,149)	(634,957)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(18,163)	(96,047)
經營溢利		14,549,271	18,031,677
財務收入	25	1,523,160	861,111
財務成本	25	(700,516)	(2,451,591)
財務收入／(成本)－淨額		822,644	(1,590,480)
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		2,238,285	2,414,541
除所得稅前溢利		17,610,200	18,855,738
所得稅開支	26	(4,313,537)	(7,154,856)
期內溢利		13,296,663	11,700,882
期內其他綜合收益		-	-
期內綜合收益總額		13,296,663	11,700,882
應佔：			
— 本公司擁有人		11,989,112	10,959,122
— 永續資本證券持有人		-	68,297
— 其他非控股權益		1,307,551	673,463
		13,296,663	11,700,882
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	27	2.62	2.41
— 每股攤薄盈利		2.59	2.39

上述中期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

截至二零二一年六月三十日止六個月

		未經審核						
		本公司擁有人應佔				其他 非控股權益	權益總額	
		股本	其他儲備	保留盈餘	合計			
附註	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		
於二零二一年一月一日的結餘		400,938	28,025,584	97,200,984	125,627,506	52,202,977	177,830,483	
截至二零二一年六月三十日止期間的 全面收益總額		-	-	11,989,112	11,989,112	1,307,551	13,296,663	
於權益直接確認與擁有人的交易								
非控股權益出資		-	-	-	-	20,369,102	20,369,102	
通過收購附屬公司收購資產及負債		-	(1,067,977)	-	(1,067,977)	1,598,593	530,616	
業務合併時收購附屬公司		-	(182,500)	-	(182,500)	40,058	(142,442)	
出售附屬公司		-	-	-	-	(7,390)	(7,390)	
非控股權益股息		-	-	-	-	(54,723)	(54,723)	
與非控股權益的交易		-	(648,148)	-	(648,148)	4,487,473	3,839,325	
僱員購股權計劃：								
— 已發行股份所得款項		18, 19	983	50,935	-	51,918	-	51,918
股份激勵計劃：								
— 僱員服務價值		19	-	312,122	-	312,122	-	312,122
二零二零年股息		-	(7,011,089)	(683,168)	(7,694,257)	-	(7,694,257)	
		983	(8,546,657)	(683,168)	(9,228,842)	26,433,113	17,204,271	
於二零二一年六月三十日的結餘		401,921	19,478,927	108,506,928	128,387,776	79,943,641	208,331,417	

附註	未經審核							
	本公司擁有人應佔				合計	永續 資本證券	其他 非控股權益	權益總額
	股本	其他儲備	保留盈餘	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	382,339	17,510,617	65,180,292	83,073,248	2,789,505	28,231,491	114,094,244	
截至二零二零年六月三十日止期間的								
全面收益總額	-	-	10,959,122	10,959,122	68,297	673,463	11,700,882	
於權益直接確認與擁有人的交易								
非控股權益出資	-	-	-	-	-	5,439,475	5,439,475	
通過收購附屬公司收購資產及負債	-	-	-	-	-	1,110,430	1,110,430	
業務合併時收購附屬公司	-	-	-	-	-	828,549	828,549	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(4,799)	(4,799)	
非控股權益股息	-	-	-	-	-	(10,431)	(10,431)	
與非控股權益的交易	-	1,139,948	-	1,139,948	-	(216,145)	923,803	
配售新股份所得款項	16,564	7,036,066	-	7,052,630	-	-	7,052,630	
贖回永續資本證券	-	-	-	-	(1,903,000)	-	(1,903,000)	
向永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	(166,774)	-	(166,774)	
僱員購股權計劃：								
— 已發行股份所得款項	1,591	173,693	-	175,284	-	-	175,284	
股份激勵計劃：								
— 僱員服務價值	19	366,105	-	366,105	-	-	366,105	
二零一九年股息	-	(5,726,051)	-	(5,726,051)	-	-	(5,726,051)	
	18,155	2,989,761	-	3,007,916	(2,069,774)	7,147,079	8,085,221	
於二零二零年六月三十日的結餘	400,494	20,500,378	76,139,414	97,040,286	788,028	36,052,033	133,880,347	

上述中期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

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		23,163,143	31,628,339
已付所得稅		(11,444,256)	(9,188,996)
經營活動所得現金淨額		11,718,887	22,439,343
投資活動現金流量			
業務合併現金流出淨額	30	(736,526)	(1,770,143)
出售附屬公司的現金(流出)/流入淨額		(314)	29,071
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項		175,979	11,835,714
收購股權交易之已付代價		(14,097,238)	(8,412,662)
就潛在股權交易收取/(支付)的現金墊款		3,050,003	(653,350)
於合營公司及聯營公司的投資		(8,685,694)	(6,326,665)
自合營公司及聯營公司收取的股息		70,290	2,619,258
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(2,714,241)	(122,012)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(9,502,047)	(8,503,812)
贖回/結算按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收取的所得款項		3,039,600	244,824
貸款予合營公司及聯營公司		(6,591,736)	(5,252,432)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		1,300,499	2,981,324
已收利息		1,520,649	2,053,888
出售物業、廠房及設備及土地使用權的所得款項		106,781	865,636
其他		174,036	-
投資活動所用現金淨額		(32,889,959)	(10,411,361)

未經審核
截至六月三十日止六個月

附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動現金流量		
發行普通股所得款項	51,918	7,227,914
贖回永續資本證券	-	(1,903,000)
借貸所得款項	96,543,064	105,844,771
償還借貸	(103,409,277)	(111,758,409)
衍生金融工具(支付)／已收的所得款項	(24,892)	9,707
已付予永續資本證券持有人的分派	-	(166,774)
已付非控股權益的股息或視作分派	(6,364,371)	(1,044,513)
來自非控股權益的貸款	21,948,201	3,151,086
向非控股權益償還貸款	(3,396,996)	(1,639,417)
與非控股權益交易的所得款項	4,451,561	793,099
已付利息	(13,794,235)	(14,958,974)
已收銀行借貸的保證金	7,310,338	6,008,876
非控股權益出資	20,369,102	3,770,620
租賃付款額本金部分	(112,474)	(100,792)
其他	-	(50,000)
融資活動所得／(所用)現金淨額	23,571,939	(4,815,806)
現金及現金等價物增加淨額	2,400,867	7,212,176
期初現金及現金等價物	98,710,644	77,943,661
匯率差異的影響	(12,043)	72,780
期末現金及現金等價物	101,099,468	85,228,617

上述中期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

截至二零二一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」)從物業開發及投資、文旅城建設及運營、物業管理服務以及其他服務業務。

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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(「人民幣」)為單位呈列。

2 編製基準

截至二零二一年六月三十日止半年報告期間的簡明綜合中期財務報告已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。中期報告不包括通常載於年度財務報告的所有附註。因此，本報告應與截至二零二零年十二月三十一日止年度之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，惟所得稅估計及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及詮釋於二零二一年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二一年中期報告首次採納：

- 利率基準改革 – 第二階段 – 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

以上所列所有修訂本對先前期間確認的金額並無任何影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(B) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

本集團並無提早採納於二零二一年中期報告期間已頒佈尚未生效的若干新訂會計準則及修訂本。這些新訂及經修訂準則預計不會對本集團當前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

	於下列日期或之後 開始的財政年度生效
引用概念框架 – 香港財務報告準則第3號修訂本	二零二二年一月一日
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 – 香港會計準則第16號修訂本	二零二二年一月一日
虧損合同 – 履行合同的成本 – 香港會計準則第37號修訂本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
共同控制合併的合併會計法 – 經修訂會計指引第5號	二零二二年一月一日
負債分類為即期或非即期 – 香港會計準則第1號修訂本	二零二三年一月一日
呈列財務報表 – 借款人對於載有按要求還款條款的有期貨款的分類 – 香港詮釋第5號(二零二零年)	二零二三年一月一日
保險合同 – 香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項 – 香港會計準則第12號修訂本	二零二三年一月一日
會計政策之披露 – 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	二零二三年一月一日
會計估計的定義 – 香港會計準則第8號修訂本	二零二三年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產 – 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

4 估計

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

編製本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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期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，故應與本集團於二零二零年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零二零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。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 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層。各層級之說明如下表所示。

下表載列於二零二一年六月三十日及二零二零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)：

於二零二一年六月三十日	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	13,727,460	1,160,253	14,684,389	29,572,102
金融負債					
衍生金融工具		-	166,903	-	166,903
於二零二零年十二月三十一日					
於二零二零年十二月三十一日	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	1,690,880	663,421	29,027,811	31,382,112
金融負債					
衍生金融工具		-	220,219	-	220,219

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量(續)

(i) 公允價值架構(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月，期內經常性公允價值計量的第1層與第2層之間並無轉移。有關第3層計量的轉出請參閱下文(iii)。

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：如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：

- 對類似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的假設及貼現率；
- 市場法及倒推法，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、缺乏市場流通性的貼現率、貼現率、市場倍率等；
- 貨幣及利率衍生合約一期權定價模式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—具有顯著因素(其將嚴重影響期權價值，包括債券期權的條款及條件、市場利率的波動性等)的三項式期權定價模型。

分類為第2層的金融工具包括與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合約、利率掉期衍生合約、總回報掉期合約及公司債券合約內含的期權。

於二零二一年六月三十日，本集團的第3層工具包括按公允價值計量且其變動計入損益的股權投資以及債務工具。就於非上市股本證券及債務工具的投資而言，由於該等工具並非於活躍市場內交易，故彼等的公允價值已通過使用多項適用估值技術(包括市場法等)釐定。

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 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

下表列示截至二零二一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		
	股權投資 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二一年一月一日期初結餘	26,401,108	2,626,703	29,027,811
收購附屬公司	–	26,210	26,210
添置	1,016,068	1,026,250	2,042,318
出售	–	(933,211)	(933,211)
轉撥至第1層	(16,144,282)	–	(16,144,282)
於其他收入及收益確認的收益*	658,811	6,732	665,543
二零二一年六月三十日期末結餘	11,931,705	2,752,684	14,684,389
* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益	208,330	3,809	212,139

截至二零二一年六月三十日止六個月，由於本集團所持一間上市公司的普通股隨之成為不受限制上市證券，故股權投資由公允價值架構的第3層重分類至第1層。

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。所採納的估值技術載於上文第(ii)項。

描述	公允價值			重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	估值方法		二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
股權投資	11,931,705	26,401,108	市場法及倒推法	缺乏市場流通性的 貼現率 預期波動率 貼現率	10%- 30% 37.73%- 49.15% 13%	10%- 30% 37.07%- 46.98% 13%
債務工具	2,752,684	2,626,703	貼現現金流量法	貼現率	3.85%- 4.65%	3.85%- 4.65%

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 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(包括缺乏市場流通性的貼現率、預期波動率及貼現率)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。於二零二一年六月三十日，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
非即期借貸：		
— 公司債券(附註21)	14,845,304	15,710,699
— 非公開發行境內公司債券(附註21)	10,064,925	10,609,692
	24,910,229	26,320,391

6 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。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
- 物業管理
- 其他所有分部

於二零二零年十一月，本集團分拆其物業管理服務經營分部—融創服務控股有限公司(「融創服務」)於聯交所獨立上市。執行董事自此將物業管理分部作為新的獨立可呈報分部評估其表現，並相應重列二零二零年中期的分部資料。

其他分部主要包括辦公室樓宇租賃以及裝配及裝飾服務。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

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溢利(釐定為分部業績)計量而評估。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及衍生金融工具的公允價值收益或虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、預付所得稅、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具外的所有資產。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市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零二一年六月三十日止六個月				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 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	87,503,605	2,608,912	3,319,248	14,132,323	107,564,088
於某個時間點確認	65,773,086	1,130,729	276,473	285,959	67,466,247
隨著時間確認	21,730,519	1,478,183	3,042,775	13,846,364	40,097,841
分部間收入	-	-	(898,503)	(10,849,249)	(11,747,752)
外部客戶收入	87,503,605	2,608,912	2,420,745	3,283,074	95,816,336
金融資產及合同資產減值虧損淨額	-	-	(18,163)	-	(18,163)
投資物業的公允價值收益淨額	-	812,176	-	6,000	818,176
利息收入	1,741,853	-	7,080	-	1,748,933
財務收入	1,427,483	-	95,677	-	1,523,160
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	2,207,634	14,668	6,494	9,489	2,238,285
分部業績	18,345,684	1,289,634	558,320	1,071,506	21,265,144
其他資料					
資本開支	1,584,906	8,128,305	36,664	597,107	10,346,982

	於二零二一年六月三十日				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 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	949,589,666	133,215,013	12,757,059	54,855,519	1,150,417,257
按權益法入賬的投資	98,096,585	143,352	68,666	629,900	98,938,503
分部負債總額	852,885,662	32,007,173	3,696,859	30,293,465	918,883,159

6 分部資料(續)

	截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	73,073,754	979,641	1,790,624	10,377,311	86,221,330
於某個時間點確認	55,193,128	313,557	93,618	-	55,600,303
隨著時間確認	17,880,626	666,084	1,697,006	10,377,311	30,621,027
分部間收入	-	-	(463,306)	(8,416,359)	(8,879,665)
外部客戶收入	73,073,754	979,641	1,327,318	1,960,952	77,341,665
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(88,612)	-	(7,435)	-	(96,047)
投資物業的公允價值收益淨額	-	50,699	-	-	50,699
利息收入	2,197,163	-	-	2,752	2,199,915
財務收入	853,586	-	7,421	104	861,111
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	2,392,492	8,990	2,511	10,548	2,414,541
分部業績	21,005,953	60,677	194,906	594,365	21,855,901
其他資料					
資本開支	729,780	4,176,834	15,615	410,279	5,332,508

	於二零二零年十二月三十一日				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	
分部資產總額	876,757,138	125,071,155	11,819,376	42,376,270	1,056,023,939
按權益法入賬的投資	85,931,973	177,632	58,263	375,267	86,543,135
分部負債總額	797,822,173	26,996,446	2,793,931	21,577,511	849,190,061

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

6 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部業績總額	21,265,144	21,855,901
折舊及攤銷	(1,659,249)	(1,230,113)
財務成本	(700,516)	(2,451,591)
其他收入及收益	28,423	752,197
其他開支及虧損	(1,323,602)	(70,656)
所得稅開支	(4,313,537)	(7,154,856)
期內溢利	13,296,663	11,700,882

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	分部資產總額	1,150,417,257
遞延稅項資產	13,813,884	12,237,271
其他資產	41,222,038	40,143,994
資產總額	1,205,453,179	1,108,405,204
分部負債總額	918,883,159	849,190,061
遞延稅項負債	28,891,291	33,878,924
其他負債	49,347,312	47,505,736
負債總額	997,121,762	930,574,721

6 分部資料(續)

與客戶合同有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合同有關的資產及負債：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
與物業開發及銷售合同有關：		
獲取合同成本	5,155,416	3,840,346
合同負債	319,733,254	273,759,529

7 物業、廠房及設備

	樓宇及設備 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
於二零二零年十二月三十一日						
成本	73,456,200	300,042	775,692	644,575	14,547,716	89,724,225
累計折舊	(3,396,656)	(92,848)	(307,457)	(186,222)	-	(3,983,183)
賬面淨值	70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042
截至二零二一年六月三十日止半年						
期初賬面淨值	70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042
收購附屬公司(附註30(B))	668	103	679	122	-	1,572
添置	59,027	14,396	85,891	72,072	8,269,172	8,500,558
轉撥	13,688,586	-	-	-	(13,688,586)	-
出售	(299,552)	(3,154)	(13,252)	-	-	(315,958)
折舊費用	(1,041,835)	(16,146)	(68,877)	(61,248)	-	(1,188,106)
期末賬面淨值	82,466,438	202,393	472,676	469,299	9,128,302	92,739,108
於二零二一年六月三十日						
成本	86,779,108	304,132	838,971	716,769	9,128,302	97,767,282
累計折舊	(4,312,670)	(101,739)	(366,295)	(247,470)	-	(5,028,174)
賬面淨值	82,466,438	202,393	472,676	469,299	9,128,302	92,739,108

截至二零二一年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣751百萬元、人民幣37百萬元及人民幣400百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及市場推廣成本」及「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

8 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 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日	26,701,368	2,232,479	28,933,847
添置	–	945,528	945,528
收購附屬公司(附註30(B))	47,920	–	47,920
公允價值變動	53,100	765,076	818,176
轉撥	2,643,393	(2,643,393)	–
於二零二一年六月三十日	29,445,781	1,299,690	30,745,471

本集團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。

於二零二一年六月三十日，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對該等樓宇進行獨立估值。期內估值技術並無重大變動。

9 租賃

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權 資產總額 人民幣千元
使用權資產				
二零二零年十二月三十一日	15,797,408	585,727	12,687	16,395,822
添置	858,708	138,421	3,487	1,000,616
轉撥至發展中物業	(400,844)	–	–	(400,844)
出售	(39,985)	(37,367)	–	(77,352)
折舊費用	(212,361)	(134,262)	(3,838)	(350,461)
二零二一年六月三十日	16,002,926	552,519	12,336	16,567,781

9 租賃(續)

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
即期	206,458	212,051
非即期	445,345	447,794
租賃負債總額	651,803	659,845

截至二零二一年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣196百萬元及人民幣154百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

10 無形資產

	客戶關係及			合計 人民幣千元
	商譽(A) 人民幣千元	商標 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零二零年十二月三十一日				
成本	7,972,369	1,723,585	755,279	10,451,233
累計攤銷及減值	(652,030)	(497,153)	(167,212)	(1,316,395)
賬面淨值	7,320,339	1,226,432	588,067	9,134,838
截至二零二一年六月三十日止半年				
期初賬面淨值	7,320,339	1,226,432	588,067	9,134,838
收購附屬公司(附註30)	667,320	154,440	11,565	833,325
添置	-	-	42,188	42,188
攤銷費用	-	(82,608)	(38,074)	(120,682)
期末賬面淨值	7,987,659	1,298,264	603,746	9,889,669
於二零二一年六月三十日				
成本	8,639,689	1,878,025	809,032	11,326,746
累計攤銷及減值	(652,030)	(579,761)	(205,286)	(1,437,077)
賬面淨值	7,987,659	1,298,264	603,746	9,889,669

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

10 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別。各項目確認為現金產生單位(「現金產生單位」)，現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額乃根據使用價值法釐定。

商譽分配的分部概覽載於下文。

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城建設及運營	4,392,488	4,392,488
物業管理	1,721,146	1,053,826
物業開發	595,412	595,412
其他所有分部	1,278,613	1,278,613
	7,987,659	7,320,339

截至二零二一年六月三十日止六個月，商譽分配並無重大變動。於二零二一年六月三十日，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。下表載列該等獲分配重大商譽的現金產生單位所採用的主要假設：

假設	文旅城建設及運營	浙江開元物業 管理股份 有限公司
二零二一年六月三十日		
收入增長率	起步階段：11.8%-24.1% 平穩期：3.7%-5.5%	11.3%-23.9%
平穩期利潤率	12.3%-45.3%	7.5%-8.6%
永續增長率	3%	3.0%
除稅前貼現率	12.2%	19.5%

除被分配至文旅城建設及運營分部及物業管理分部之商譽外，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。用於釐定各有關現金產生單位可收回金額的關鍵假設包括未來單位售價、收入增長率、利潤率、永續增長率、完成項目開發的估計未來成本及除稅前貼現率。於二零二一年六月三十日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率介乎17.9%至23.9%(二零二零年除稅前貼現率：18.1%至23.7%)。

董事及管理層已考慮及評估上述關鍵假設可能合理發生的變動，並無發現任何可能導致本集團商譽出現重大減值的情況。

11 按權益法入賬的投資

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	73,101,781	64,478,669
聯營公司	25,836,722	22,064,466
	98,938,503	86,543,135

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初	64,478,669	60,049,425
增加：		
— 於合營公司新增投資	9,961,620	5,441,893
— 業務合併收購	—	47,198
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(290,645)	(1,825,715)
— 資產收購交易的影響	(370,740)	(2,441,128)
應佔合營公司溢利淨額	1,822,206	1,381,653
來自合營公司的股息	(2,499,329)	(2,822,957)
期末	73,101,781	59,830,369

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
期初	22,064,466	28,944,867
增加：		
— 於聯營公司新增投資	4,231,738	2,615,790
減少：		
— 聯營公司的出售及減資	(23,776)	(10,126,612)
— 資產收購交易的影響	(51,765)	—
應佔聯營公司溢利淨額	416,079	454,086
來自聯營公司的股息	(800,020)	(783,278)
期末	25,836,722	21,104,853

12 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	股權投資	26,819,418
債務投資	2,752,684	2,626,703
	29,572,102	31,382,112

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5.2。

13 發展中物業

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	373,895,804	333,721,133
建築成本及資本化開支	119,559,089	110,769,268
資本化財務成本	67,472,007	61,245,093
	560,926,900	505,735,494
減：可變現淨值虧損撥備	(469,793)	(1,588,469)
	560,457,107	504,147,025
包括：將於12個月內竣工	180,830,155	165,561,224
將於12個月後竣工	379,626,952	338,585,801
	560,457,107	504,147,025

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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	73,815,738	67,417,740
減：可變現淨值虧損撥備	(2,487,993)	(2,881,176)
	71,327,745	64,536,564

持作出售的竣工物業均位於中國。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

15 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
應收建築客戶款項	48,000	48,000
其他應收款項(c)	14,400	6,000
	62,400	54,000
即期－		
客戶合同貿易應收款項(a)	3,103,631	2,790,035
應收非控股權益及其關聯方款項(b)	36,360,403	32,804,732
應收票據	54,058	29,734
應收按金	9,232,586	9,470,270
其他應收款項(c)	22,554,766	16,459,435
	71,305,444	61,554,206
減：虧損撥備	(571,683)	(553,520)
	70,733,761	61,000,686

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的對價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。物業管理服務收入乃根據相關物業協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,111,455	1,540,308
91至180天	193,789	54,492
181至365天	743,039	377,650
365天以上	1,055,348	817,585
	3,103,631	2,790,035

- (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為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

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
股權交易的預付款	5,470,002	6,458,240
購置物業、廠房及設備的預付款	60,397	45,110
	5,530,399	6,503,350
即期－		
預付增值稅及其他徵稅	5,611,378	3,613,616
獲取土地使用權的預付款	18,958,849	11,039,614
建造成本預付款	2,228,858	1,218,431
其他	1,308,392	971,059
	28,107,477	16,842,720

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

17 現金及現金等價物

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	123,187,032	132,646,255
減：受限制現金(a)	(22,087,564)	(33,935,611)
	101,099,468	98,710,644

(a) 受限制現金主要包括預售物業所得受限制現金及銀行貸款擔保按金。在本集團的若干附屬公司中，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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

18 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日，每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於二零二一年一月一日	4,663,186	466,320	400,938
行使僱員購股權所發行股份(a)	12,098	1,210	983
於二零二一年六月三十日	4,675,284	467,530	401,921

附註：

(a) 本公司於二零一四年五月十九日採納購股權計劃(「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
截至二零二一年六月三十日止六個月				
於二零二一年一月一日	6,960,154	1,909,578	19,155,852	28,025,584
與非控股權益的交易	-	-	(648,148)	(648,148)
業務合併時收購附屬公司(附註30(A))	-	-	(182,500)	(182,500)
通過收購附屬公司收購資產及負債(附註30(D))	-	-	(1,067,977)	(1,067,977)
僱員購股權計劃(a)				
— 行使僱員購股權	50,935	-	-	50,935
股份激勵計劃(b)				
— 僱員服務價值	-	312,122	-	312,122
有關二零二零年的股息	(7,011,089)	-	-	(7,011,089)
於二零二一年六月三十日	-	2,221,700	17,257,227	19,478,927
截至二零二零年六月三十日止六個月				
於二零二零年一月一日	5,437,780	1,338,957	10,733,880	17,510,617
與非控股權益的交易	-	-	1,139,948	1,139,948
僱員購股權計劃(a)				
— 行使僱員購股權	173,693	-	-	173,693
股份激勵計劃(b)				
— 僱員服務價值	-	366,105	-	366,105
配售新股份所得款項	7,036,066	-	-	7,036,066
有關二零一九年的股息	(5,726,051)	-	-	(5,726,051)
於二零二零年六月三十日	6,921,488	1,705,062	11,873,828	20,500,378

附註：

- (a) 截至二零二一年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃有關的12,098,000股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣0.98百萬元及股份溢價增加人民幣50.94百萬元(附註18)。

於二零二一年六月三十日，二零一四年購股權計劃中的40,782,964股股份(二零二零年十二月三十一日：二零一四年購股權計劃中的53,190,964股股份)可獲行使。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

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。委託人將以信托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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，概無股份已根據股份激勵計劃從公開市場購入。

截至二零二一年六月三十日止六個月，有關股份激勵計劃的16,690千股股份已授予合資格的僱員，現金代價為零。於授出日期的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於等待期內不會就其權益獲取的預期股息的現值。於二零二一年六月三十日，股份激勵計劃有關的18,919千股股份可獲行使。

有關於損益內確認的截至二零二一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312.12百萬元。

20 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
收購股權投資的未付金額	—	169,624
其他應付款項(d)	108,693	134,581
	108,693	304,205
即期—		
貿易應付款項(a)	130,648,475	123,297,865
應付非控股權益及其關聯方款項(b)	35,062,577	13,630,355
收購股權投資的未付金額	11,178,236	7,108,469
應付股息	7,748,980	—
其他應付稅項	4,490,407	5,203,316
應付利息	3,242,515	3,865,838
工資及應付福利	1,303,405	3,807,306
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(c)	1,250,477	—
其他應付款項(d)	53,357,168	45,161,857
	248,282,240	202,075,006

20 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	46,244,530	50,072,362
91至180天	16,220,358	20,897,115
181至365天	33,374,532	25,054,599
365天以上	34,809,055	27,273,789
	130,648,475	123,297,865

- (b) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押及須按要求償還。
- (c) 本集團向若干附屬公司的非控股股東提供若干認沽期權，非控股股東有權隨時向本集團出售其持有的餘下股權。金融負債乃行使認沽期權時收購餘下股權的贖回金額的現值，已確認並計入其他應付款項。
- (d) 於二零二一年六月三十日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣17,268百萬元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣13,848百萬元)。此外，剩餘金額主要包括客戶按金、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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

21 借貸

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	205,847,407	214,597,482
— 優先票據(A)	50,553,215	47,072,708
	256,400,622	261,670,190
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	5,400,324	1,949,050
— 公司債券(B)	14,845,304	11,265,506
— 非公開發行境內公司債券(C)	10,064,925	15,391,031
	30,310,553	28,605,587
減：非即期借貸的即期部分	286,711,175 (74,142,678)	290,275,777 (78,444,307)
	212,568,497	211,831,470
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	16,310,312	12,668,110
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	509,074	495,008
	16,819,386	13,163,118
非即期借貸的即期部分	74,142,678	78,444,307
	90,962,064	91,607,425
借貸總額	303,530,561	303,438,895

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。於二零二一年六月三十日，已發行在外的優先票據的本金總額為7,872百萬美元。

截至二零二一年六月三十日止期間，本公司的新發行優先票據如下：

發行日期	年期	本金 百萬美元	利率
二零二一年一月二十六日	3.3年	600	5.950%
二零二一年一月二十六日	5年	500	6.500%
二零二一年三月二日	3.3年	342	5.950%
二零二一年三月二日	3.86年	210	6.500%

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108.375%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。

(B) 公司債券

本集團全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)於上海證券交易所及深圳證券交易所發行公司債券(「公司債券」)，須每年派息一次。截至二零二一年六月三十日止期間，新發行的公司債券列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零二一年一月十九日	1,580,000	6.80%	4年
二零二一年四月二日	2,000,000	7.00%	4年

就所有公司債券而言，發行人可選擇在第二、第三或第五年末調整票息率，而投資者有權贖回債券。

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二零二一年六月三十日按公允價值確認。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一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(「非公開債券」)。截至二零二一年六月三十日止期間，新發行的非公開債券列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零二一年六月二十九日	600,000	7.00%	4年

就若干非公開發行債券而言，發行人均可選擇於第一、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，並於發行日期及二零二一年六月三十日按公允價值確認。

- (D) 於二零二一年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣272,711百萬元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣274,338百萬元)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210,488百萬元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣215,458百萬元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

22 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	68,827,048	54,792,817
人工成本	2,729,567	2,822,835
廣告及推廣成本	2,359,416	1,435,659
折舊及攤銷	1,659,249	1,230,113
增值稅相關徵費	855,035	364,468
物業減值虧損淨額	88,242	780,682

23 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	1,748,933	2,199,915
投資物業公允價值收益淨額	818,176	50,699
出售合營公司及聯營公司收益淨額	5,816	2,741,600
衍生金融工具公允價值收益	28,423	41,371
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淨額	–	710,826
業務合併收益	–	616,384
其他	1,449,783	947,228
	4,051,131	7,308,023

24 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損淨額	1,222,268	–
商譽減值撥備	–	137,394
衍生金融工具公允價值虧損	–	70,656
其他	669,881	426,907
	1,892,149	634,957

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

25 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	13,055,553	15,178,592
租賃負債利息開支	29,507	31,680
減：資本化財務成本	(12,384,544)	(13,669,483)
	700,516	1,540,789
匯兌虧損淨額	-	910,802
	700,516	2,451,591
財務收入：		
銀行存款利息收入	(826,532)	(861,111)
匯兌收益淨額	(696,628)	-
	(1,523,160)	(861,111)
財務(收入)/成本－淨額	(822,644)	1,590,480

26 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
企業所得稅		
－當期所得稅	6,005,328	6,487,988
－遞延所得稅	(3,864,497)	(1,401,304)
	2,140,831	5,086,684
土地增值稅	2,172,706	2,068,172
	4,313,537	7,154,856

26 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%的適用稅率及截至二零二一年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

年內估計應課稅溢利已按16.5%的稅率計提香港利得稅撥備。

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

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，本集團須就於中國成立的附屬公司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

截至二零二一年六月三十日止六個月

27 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	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	11,989,112	10,959,122
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,664,970	4,631,211
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(82,453)	(91,576)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	4,582,517	4,539,635

(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	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	11,989,112	10,959,122
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,664,970	4,631,211
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(82,453)	(91,576)
就購股權及激勵股份調整(千股)	37,843	48,996
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	4,620,360	4,588,631

27 每股盈利(續)

(B) 攤薄(續)

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。

28 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出及資本支出如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	181,635,891	147,779,020
－物業、廠房及設備	7,131,251	16,687,239
－投資物業	668,308	612,701
－使用權資產	64,729	58,972
	189,500,179	165,137,932

(B) 股權投資

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
－已訂約但未撥備	1,730,255	1,478,349

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

29 或然負債

本集團按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	146,119,534	139,137,672

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423.7億元（二零二零年十二月三十一日：人民幣427.3億元）的擔保。

30 業務合併

(A) 收購附屬公司

於二零二一年五月，本集團與泰興控股有限公司(作為賣家)及泰濤控股有限公司訂立收購協議，以收購彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)80%股權，總代價為人民幣730百萬元(「該代價」)。交易完成後，彰泰服務成為由本集團擁有80%股權的附屬公司。根據協議，彰泰服務的原股東獲保證擁有認沽期權，據此彼等可選擇於收購完成日期後隨時將其於彰泰服務的剩餘20%股權出售予本集團。轉讓剩餘股權的代價為該代價除以80%乘以20%再加年化率10%利息減已分配利潤(如有)及對應利息。倘認沽期權獲行使，本集團將控制彰泰服務的100%股權。除上述收購交易外，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月自第三方收購多家物業管理公司的股權，總代價為人民幣53百萬元。該等交易完成後，該等實體成為本集團的附屬公司。本公司董事認為，期內收購的該等附屬公司對本集團而言並不重大，因此並未披露該等附屬公司於收購日期的單獨財務資料。

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	115,680
收購股權的現金代價	783,000
業務合併產生的商譽	667,320

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

30 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	1,572
投資物業	47,920
無形資產	166,005
流動負債	
存貨	1,063
現金及現金等價物	18,710
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	26,210
其他流動資產	315,308
非流動負債	
其他非流動負債	27,132
流動負債	
借貸	16,900
其他流動負債	377,018
資產淨值	155,738
減：非控股權益	(40,058)
所收購資產淨值的公允價值	115,680
(2) 現金影響	
總計 人民幣千元	
本期以現金結算的代價	(755,236)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	18,710
收購的現金淨額影響	(736,526)

30 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	67,710
收益淨額	21,677

倘截至二零二一年六月三十日止六個月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，則本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合收入及綜合溢利分別為人民幣95,951百萬元及人民幣13,329百萬元。

(D) 收購資產

於二零二一年五月，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南集團」)(本集團的全資附屬公司)與桂林彰泰實業集團有限公司(「彰泰集團」)訂立合作協議，合作開發多個房地產開發項目(「目標項目」)。根據該協議，融創西南集團的全資附屬公司南寧融瑞房地產開發有限公司(「南寧融瑞」)設立廣西彰泰融創投資開發有限公司(「廣西彰泰融創」)作為平台公司，實繳資本總額為人民幣32億元。彰泰集團及其關聯方隨後對目標項目進行重組，將彰泰集團或其關聯方持有的目標項目全部股權轉讓予廣西彰泰融創，該等重組完成後，南寧融瑞及彰泰集團分別持有廣西彰泰融創80%及20%股權。

此外，合作協議亦規定，作為廣西彰泰融創的非控股權益，彰泰集團獲提供認沽期權，據此彰泰集團有權隨時向本集團轉讓其於廣西彰泰融創剩餘股權，股權轉讓代價為剩餘股權對應實繳註冊資本及資本公積，加上該交易股權代價的溢價除以80%再乘以20%。倘認沽期權獲行使，本集團將控制廣西彰泰融創的100%股權。

除與彰泰集團的上述交易外，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月向第三方收購多家房地產開發公司的股權，總代價為人民幣33.2億元。有關交易完成後，該等實體成為本集團的附屬公司。

本集團選擇採用集中測試以單獨評估上述收購交易。由於所收購總資產的公允價值幾乎均集中在開發中物業及持作出售的已完工物業，因此符合集中測試的要求，該等收購交易已作為資產收購入賬。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

31 關連方交易

(A) 關連方交易

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) (支付予)／已收關連方的現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(74,498,035)	(64,532,260)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	67,506,347	65,151,673
	(6,991,688)	619,413

(ii) 提供服務及利息收入

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合營公司：		
— 利息收入	1,481,547	1,896,758
— 裝配及裝飾服務	1,766,506	952,386
— 物業管理服務	374,777	356,530
聯營公司		
— 利息收入	53,185	91,959
— 裝配及裝飾服務	106,406	63,567
— 物業管理服務	46,649	11,041

物業管理費及裝配及裝飾收入按各自合約的費率收取。

31 關連方交易(續)

(B) 主要管理層的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	44,911	43,945
股份激勵計劃	142,122	169,788
	187,033	213,733

(C) 關連方結餘

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
	應收合營公司款項	
— 貿易應收款項	3,118,703	2,505,352
— 應收利息	617,921	533,963
— 其他應收款項	30,441,296	33,194,886
	34,177,920	36,234,201
減：虧損撥備	(34,589)	(34,589)
	34,143,331	36,199,612
應收聯營公司款項		
— 貿易應收款項	145,612	93,264
— 應收利息	21,862	77,601
— 其他應收款項	1,780,596	2,562,381
	1,948,070	2,733,246
減：虧損撥備	(3,930)	(3,930)
	1,944,140	2,729,316
應付合營公司款項	43,974,944	63,373,133
應付聯營公司款項	2,545,956	5,523,740
	46,520,900	68,896,873

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

31 關連方交易(續)

(C) 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。於截至二零二一年六月三十日止年度，按3.44%至16%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。

32 股息

本公司董事會於截至二零二一年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

33 結算日後事項

(A) 發行優先票據

於二零二一年七月二十日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行二零二四年到期的4億美元6.8%優先票據(「二零二四年優先票據」)及二零二六年到期的額外1億美元6.5%優先票據(「二零二六年額外票據」)。二零二四年優先票據自二零二一年七月二十日(包括該日)起按年利率6.8%計息，首個利息支付日為二零二二年四月二十日，支付於二零二一年七月二十日(包括該日)至二零二二年四月二十日(不包括該日)期間的利息。此後，利息將每半年支付一次，即於每年四月二十日及十月二十日支付。二零二六年額外票據與二零二六年到期的本金總額5億美元6.5%優先票據(於二零二一年一月二十六日發行)合併並組成單一系列。

(B) 購回本公司股份

於二零二一年七月，本公司從公開市場購回13,400,000股本公司股份，總代價為3.03億港元(不包括開支)。本公司所有已購回股份於二零二一年八月十日予以註銷。



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