



# 2022中期報告

---

## *INTERIM REPORT*

---

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

STOCK CODE 股份代號 : 01918.HK

# SUNac

# 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 incorporated in the Cayman Islands with limited liability, whose shares are listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”) from 2010. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing wonderful living environment and services for Chinese families 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 real estate development, property management, ice & snow operation management, cultural tourism, culture and other business segments. After 20 years of development, the Group has become a leading enterprise in China’s real estate industry, a leading ice & snow industry operator and a leading cultural tourism industry operator and property owner in China, with nationwide leading capabilities in comprehensive urban development and integrated industrial operation.

Relying on its high-quality land bank with an advantageous layout and leading product development capabilities, the Group’s real estate development business is mainly located in the Yangtze River Delta, Bohai Rim, South China, and core cities in Central regions and Western regions, and is divided into 10 major regions for management, namely the Beijing region (including Beijing, Ji’nan and Qingdao, etc.), North China region (including Tianjin and Zhengzhou, etc.), Shanghai region (including Shanghai, Nanjing and Suzhou, etc.), Southeastern China region (including Hangzhou, Fuzhou and Hefei, etc.), Central China region (including Wuhan, Changsha and Nanchang, etc.), South China region (including Guangzhou, Shenzhen and Sanya, etc.), Northwestern China region (including Xi’an and Taiyuan, etc.), Cheng Yu region (including Chongqing and Chengdu, etc.), Yun Gui region (including Kunming and Guiyang, etc.) and Global Sunac (including the Global Sunac projects in Sichuan, Yunnan and Hunan Province).



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」)是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於2010年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。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。本集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。經過20年發展，本集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

本集團依托優勢佈局的高質量土地儲備以及領先的產品能力，房地產開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區核心城市，並劃分為十大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津及鄭州等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)、雲貴區域(含昆明及貴陽等城市)及環球融創(含四川、雲南及湖南地區環融項目)。

**SUNAC  
CHINA  
HOLDINGS  
LIMITED**

# 目錄

|             |           |   |   |                        |
|-------------|-----------|---|---|------------------------|
| 公司資料        | <b>2</b>  | ■ |   |                        |
|             |           |   | ■ | <b>29</b> 中期簡明綜合資產負債表  |
| 主席報告        | <b>4</b>  | ■ |   |                        |
|             |           |   | ■ | <b>31</b> 中期簡明綜合全面收益表  |
| 管理層討論與分析    | <b>6</b>  | ■ |   |                        |
|             |           |   | ■ | <b>32</b> 中期簡明綜合權益變動表  |
| 業務摘要        | <b>13</b> | ■ |   |                        |
|             |           |   | ■ | <b>34</b> 中期簡明綜合現金流量表  |
| 企業管治及其他資料   | <b>16</b> | ■ |   |                        |
|             |           |   | ■ | <b>36</b> 簡明綜合中期財務資料附註 |
| 中期財務資料的審閱報告 | <b>27</b> | ■ |   |                        |

# 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  
田強先生  
黃書平先生  
孫喆一先生  
遲迅先生(於二零二三年四月十三日起辭任)  
商羽先生(於二零二三年四月十三日起辭任)

### 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

香港上環德輔道中322號  
西區電訊大廈15樓1517室

# 公司資料

## 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

中國天津市南開區紅旗路278號  
融創中心東區1號樓  
郵編：300381

## 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

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
(於二零二二年六月二十八日起辭任)

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
(於二零二二年七月八日起獲委任)  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

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

## 股份代號

香港聯交所：01918

## 本公司網址

www.sunac.com.cn

# 主席報告

## 尊敬的各位股東及投資者：

二零二一年第四季度開始，行業環境持續發生變化，多種情況超出了本集團的預判。本集團雖然積極採取了一切必要措施以確保現金流的穩定，但二零二二年三月份以來銷售斷崖式下滑，同時為應對二零二二年第二季度流動性需求所全力推動的資產處置、專項融資等多種資金方案亦沒能落地，使得本集團出現了流動性困難，最近一年來面臨了前所未有的經營壓力。本人代表董事會就此給利益相關各方帶來的困擾表示誠摯的歉意，同時，也非常感謝各方給予本集團的耐心理解、信任和支持。

本集團一方面深刻持續反思和總結自身的問題，另一方面也上下團結一心積極應對當下的情況，努力走出困境。二零二二年上半年至今，本集團風險化解的主要工作均取得了積極的進展。

本集團積極推動公開市場債務重組工作，在各方支持下已於二零二二年底完成境內公開市場債務重組，境外債務重組工作也取得了重大進展。於二零二三年三月二十八日，本集團與境外債權人小組就境外重組方案達成一致並簽署了重組支持協議，本集團將力爭在二零二三年內完成境外債務重組的必要法律程序。本集團相信公開市場債務重組的成功，以及二零二二年中期及二零二二年度業績公告的發佈，是本集團恢復正常經營的重要里程碑，也是支持本集團業務持續恢復的堅實基礎。

本集團積極推進和資產管理公司的合作，為優質項目引入資金支持，盤活資產。受益於本集團良好的資產質量和市場口碑，本集團與各大資產管理公司的合作推進順利。目前，已成功落地了包括上海董家渡、武漢桃花源等項目，合作規模超過人民幣200億元，目前仍有諸多項目在持續推進當中。本集團希望通過和資產管理公司的合作，逐步盤活優質項目，從而支持本集團運營的整體恢復。

本集團境內大部分項目層面的貸款仍然保持正常，尤其是核心城市或與實力合作夥伴合作的項目。對於部分由於市場下滑造成貸款需要展期的項目，本集團一直在積極爭取金融機構的支持，對於銀行類貸款通過總對總的推動等方式進行合理的展期；對於部分信託等展期難度較大的融資，本集團也在積極推動和金融機構溝通制定整體解決方案，比如通過引入資產管理公司等第三方資金等方式去解決。本集團整體資產質量良好，且絕大多數項目層面的融資均有充裕的底層資產支持，後續本集團將繼續與金融機構積極溝通持續化解項目層面融資問題。

## 主席報告

本集團將保交樓作為運營的首要目標，積極響應政府保交樓要求，主動落實好主體責任。本集團積極申請保交樓專項借款、配套融資等，以確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。本集團第一批次的保交樓資金已經落地約人民幣110億元；第二批次的申請也取得了重大進展，目前已經有幾十個項目獲相關政府部門批准，資金已有實質落地。本集團目前也在積極地推動銀行的保交樓配套融資，且已有部分項目落地放款。在當前正常新增融資和銷售尚未恢復的情況下，保交樓資金的獲取對本集團復工復產和項目的交付具有重大的作用，也是對後續經營恢復的重要支持。二零二二年上半年，本集團在59個城市完成約9萬戶房屋交付，未來將繼續積極把握政策機遇，通過申請保交樓專項借款、爭取銀行保交樓配套融資以及繼續推動資產管理公司與其他金融機構協同盤活優質項目等方式，支持和確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。

二零二二年上半年，本集團連同合營及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣1,128.2億元，較上年度同期大幅降低。目前，房地產銷售市場在密集支持性政策下正處於緩慢復甦的過程中，隨著整體經濟形勢的不斷向好、市場信心的恢復，本集團相信二零二三年下半年銷售市場會逐步好轉。本集團將抓住市場窗口，加大供貨力度，力爭在二零二三年下半年實現較好的銷售恢復，從而也進一步支持各方信心的提升、更好的支持整體經營恢復穩定。

二零二二年上半年，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）核心業務穩定增長，業務結構持續改善，管理規模保持上升趨勢，市場拓展取得了高質量發展。二零二二年上半年，本集團的冰雪板塊持續發展，新雪場佈局穩步推進，順利完成第三方委託管理項目蘇州南大雪世界的簽約，冰雪板塊在管的已開業的雪場數量達到9個（包括6個室內雪場及3個室外雪場）。二零二二年上半年，北京冬奧會的成功舉辦極大激發了全國人民的滑雪熱情，在此背景下，冰雪板塊「熱雪奇蹟APP」成功上線運營，迅速積累私域流量，助力冰雪板塊的運營發展。

展望未來，本人相信本集團業務將逐步恢復正常，此基於一方面各級政府正在陸續推出諸多支持整體經濟發展和支持房地產行業穩定的政策，外部環境將持續改善；另一方面也是基於本集團自身的資產質量和品牌，以及堅韌和努力的團隊。相信在各方的幫助和支持下，本集團能夠有序解決各種問題，克服困難，逐步恢復正常經營。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 1 收入

截至二零二二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，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二二年六月三十日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區核心城市，並劃分為九大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及瀋陽等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)及雲貴區域(含昆明及貴陽等城市)。

截至二零二二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485.4億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的收入總額約人民幣958.2億元減少49.3%。

截至二零二二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1,144.8億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,833.7億元減少約人民幣688.9億元(約37.6%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣731.1億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,244.9億元減少約人民幣513.8億元(約41.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

|                  | 截至六月三十日止期間 |        |       |        |
|------------------|------------|--------|-------|--------|
|                  | 二零二二年      |        | 二零二一年 |        |
|                  | 人民幣億元      | %      | 人民幣億元 | %      |
| 物業銷售收入           | 414.4      | 85.4%  | 875.0 | 91.3%  |
| 文旅城建設及運營收入       | 21.7       | 4.5%   | 26.1  | 2.7%   |
| 物業管理收入           | 32.2       | 6.6%   | 24.2  | 2.5%   |
| 其他業務收入           | 17.1       | 3.5%   | 32.9  | 3.5%   |
| 合計               | 485.4      | 100.0% | 958.2 | 100.0% |
| 期內已交付總建築面積(萬平方米) | 372.6      |        | 782.1 |        |

# 管理層討論與分析

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少約人民幣460.6億元(約52.6%)，物業交付總面積較截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少409.5萬平方米(約52.4%)，此乃主要由於受二零二二年上半年房地產行業下行和新冠肺炎疫情疊加的嚴峻環境影響，本集團於部分地區的已售物業項目於截至二零二二年六月三十日止六個月期間的交付面積和平均售價較截至二零二一年六月三十日止六個月期間均有所下降所致。

## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業開發過程中直接產生的成本。

於截至二零二二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546.1億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的銷售成本約人民幣758.4億元減少約人民幣212.3億元(約28.0%)。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

## 3 (毛虧)/毛利

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣60.6億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利約人民幣199.8億元減少約人民幣260.4億元。毛利的減少主要由於本集團本期間錄得的銷售收入有所降低、毛利率下降及計提物業減值撥備等綜合因素所致。

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率約為-12.5%，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利率約20.8%明顯下降。

於截至二零二二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20.8億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月期間的毛利約為人民幣43.1億元，毛利率約為8.9%。

於截至二零二二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27.5億元，毛利率約為2.4%，其中本公司擁有人應佔毛虧約人民幣12.7億元。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。

## 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二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.2億元減少約31.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣26.3億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間的合同銷售金額減少的趨勢一致。

本集團的行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣37.5億元增加約人民幣0.6億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.1億元，變動不大。

## 5 其他收入及收益

於截至二零二二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31.1億元，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14.6億元，及出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣7.3億元。於截至二零二一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。

## 6 其他開支及虧損

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣55.5億元，主要包括對附屬公司、合營公司及聯營公司、各類資產的出售虧損約人民幣39.1億元及投資物業公允價值虧損淨額約人民幣5.9億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣18.9億元增加約人民幣36.6億元，主要由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月期間處置物業項目及其他若干資產錄得虧損所致。

## 7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

受宏觀經濟環境、行業環境、融資環境等多重不利因素疊加影響，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益等其他應收款項計提預期信用損失撥備約人民幣16.5億元。

## 8 經營(虧損)/溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣145.5億元減少約人民幣311.3億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的經營虧損約人民幣165.8億元，主要由於：

- (i) 毛利減少約人民幣260.4億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣11.3億元；
- (iii) 金融資產及合同資產減值損失撥備增加約人民幣16.3億元；及
- (iv) 其他收入及收益減少約人民幣9.4億元以及其他開支及虧損增加約人民幣36.6億元。

# 管理層討論與分析

## 9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元增加約人民幣60.0億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣67.0億元，同時財務收入由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.2億元減少約人民幣8.5億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣6.7億元，主要由於：

- (i) 相比截至二零二一年六月三十日止六個月期間，受房地產行業下行和新冠肺炎疫情影響，本集團本期間工程進度減緩，物業項目交付面積減少，導致資本化利息佔總利息成本的比例有所下降，因此費用化利息由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元增加約人民幣22.1億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣29.1億元；以及
- (ii) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的匯兌淨收益約人民幣7.0億元變為截至二零二二年六月三十日止六個月期間的匯兌淨虧損約人民幣37.9億元。

## 10 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣22.4億元減少約人民幣14.2億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣8.2億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司本期間錄得的銷售收入及毛利率有所降低所致。

## 11 (虧損)/溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣119.9億元減少約人民幣307.5億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的虧損約人民幣187.6億元。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，金融資產、附屬公司及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「(核心淨虧損)/核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的核心淨利潤約人民幣131.5億元減少約人民幣242.1億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的核心淨虧損約人民幣110.6億元。

下表列示本公司擁有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔(虧損)/溢利：

|           | 截至六月三十日止期間     |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零二二年<br>人民幣億元 | 二零二一年<br>人民幣億元 |
| 期內(虧損)/溢利 | (203.5)        | 133.0          |
| 應佔：       |                |                |
| 本公司擁有人    | (187.6)        | 119.9          |
| 其他非控股權益   | (15.9)         | 13.1           |
|           | (203.5)        | 133.0          |

## 12 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)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣692.0億元減少至二零二二年六月三十日的約人民幣489.6億元，其中非受限制現金由二零二一年十二月三十一日的約人民幣143.4億元減少至二零二二年六月三十日的約人民幣133.2億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額約人民幣202.7億元；
- (ii) 投資業務的現金流入淨額約人民幣49.1億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額約人民幣262.9億元。

目前本集團積極開展相關風險化解工作，持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

## 13 借貸及抵押品

於二零二二年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣2,963.4億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,659.0億元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,882.0億元)由本集團的受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計約為人民幣2,424.2億元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,543.0億元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

# 管理層討論與分析

## 14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和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。於二零二二年六月三十日,本集團的資本負債比率約為70.1%,較於二零二一年十二月三十一日的約67.0%有所上升。

本集團資本負債比率有所波動。本集團將積極應對債務現狀,堅決銷售,釋放經營現金流,以改善資本負債比率。

## 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。長期借貸包括浮息借貸及定息借貸,其中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銷,而定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

|        | 於二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣億元 | 於二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣億元 |
|--------|--------------------------|----------------------------|
| 浮息     |                          |                            |
| 不足12個月 | 499.1                    | 452.2                      |
| 1至5年   | 99.7                     | 184.4                      |
| 5年以上   | 8.2                      | 33.1                       |
| 小計     | 607.0                    | 669.7                      |
| 定息     |                          |                            |
| 不足12個月 | 2,099.6                  | 1,899.3                    |
| 1至5年   | 232.1                    | 594.8                      |
| 5年以上   | 24.7                     | 53.3                       |
| 小計     | 2,356.4                  | 2,547.4                    |
| 合計     | 2,963.4                  | 3,217.1                    |

本集團會繼續關注利率風險並對其進行監控。

## 16 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。於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣37.9億元，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

### (a) 財務擔保

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。於二零二二年六月三十日，該等擔保金額約為人民幣988.8億元，而於二零二一年十二月三十一日的金額約為人民幣1,567.2億元。該等擔保按下列較早時間終止：(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。

### (b) 訴訟

截至本報告日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項。董事已評估上述訴訟事項對截至二零二二年六月三十日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料之影響並已計入本集團簡明綜合中期財務資料撥備項。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。董事認為該等訴訟均不會(個別或共同)對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況帶來重大不利影響。

## 業務摘要

### 土地儲備概覽

於二零二二年六月三十日，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2.33億平方米，權益土地儲備面積約為1.39億平方米，按城市分佈的情況如下表：

| 都市圈 | 城市        | 權益土地儲備<br>萬平方米  | 總土地儲備<br>萬平方米   |
|-----|-----------|-----------------|-----------------|
| 長三角 | 杭州        | 342.85          | 693.54          |
|     | 溫州        | 275.22          | 353.51          |
|     | 無錫        | 199.38          | 338.32          |
|     | 紹興        | 154.94          | 300.09          |
|     | 上海        | 149.87          | 351.36          |
|     | 嘉興        | 148.97          | 177.95          |
|     | 徐州        | 144.68          | 193.39          |
|     | 寧波        | 105.47          | 188.75          |
|     | 蘇州        | 97.64           | 200.47          |
|     | 南通        | 89.08           | 156.47          |
|     | 南京        | 84.01           | 202.49          |
|     | 合肥        | 69.63           | 82.73           |
|     | 常州        | 60.29           | 97.52           |
|     | 其他        | 290.16          | 714.31          |
|     | <b>小計</b> | <b>2,212.19</b> | <b>4,050.90</b> |

| 都市圈 | 城市        | 權益土地儲備<br>萬平方米  | 總土地儲備<br>萬平方米   |
|-----|-----------|-----------------|-----------------|
| 環渤海 | 青島        | 910.83          | 1,314.35        |
|     | 天津        | 679.40          | 792.94          |
|     | 濟南        | 410.23          | 641.89          |
|     | 太原        | 238.27          | 375.03          |
|     | 大連        | 204.39          | 212.59          |
|     | 哈爾濱       | 195.57          | 345.64          |
|     | 石家莊       | 126.72          | 217.79          |
|     | 北京        | 121.41          | 203.79          |
|     | 瀋陽        | 117.03          | 259.67          |
|     | 煙台        | 101.34          | 172.80          |
|     | 唐山        | 87.74           | 107.51          |
|     | 廊坊        | 84.08           | 152.34          |
|     | 其他        | 263.16          | 334.19          |
|     |           | <b>小計</b>       | <b>3,540.17</b> |
| 華南  | 江門        | 345.42          | 425.59          |
|     | 清遠        | 164.51          | 177.97          |
|     | 海南省       | 156.52          | 263.66          |
|     | 廣州        | 150.55          | 295.64          |
|     | 珠海        | 77.43           | 82.47           |
|     | 中山        | 73.56           | 86.04           |
|     | 福州        | 71.48           | 158.41          |
|     | 惠州        | 70.64           | 74.07           |
|     | 肇慶        | 67.23           | 80.21           |
|     | 深圳        | 66.51           | 127.80          |
|     | 佛山        | 62.54           | 111.39          |
|     | 其他        | 213.42          | 441.31          |
|     | <b>小計</b> | <b>1,519.81</b> | <b>2,324.56</b> |

## 業務摘要

| 都市圈    | 城市        | 權益土地儲備<br>萬平方米   | 總土地儲備<br>萬平方米    |
|--------|-----------|------------------|------------------|
| 西部核心城市 | 重慶        | 1,161.78         | 1,753.07         |
|        | 眉山        | 627.94           | 1,206.97         |
|        | 昆明        | 354.23           | 691.97           |
|        | 西安        | 343.65           | 579.85           |
|        | 成都        | 276.67           | 671.37           |
|        | 咸陽        | 261.50           | 523.00           |
|        | 西雙版納      | 252.36           | 318.14           |
|        | 貴陽        | 250.80           | 466.07           |
|        | 桂林        | 206.99           | 390.33           |
|        | 南寧        | 189.98           | 383.20           |
|        | 大理        | 123.52           | 205.87           |
|        | 銀川        | 121.55           | 140.23           |
|        | 柳州        | 99.21            | 227.82           |
|        | 北海        | 70.96            | 173.00           |
|        | 其他        | 521.73           | 1,159.36         |
|        | <b>小計</b> | <b>4,862.87</b>  | <b>8,890.25</b>  |
| 中部核心城市 | 武漢        | 728.36           | 1,298.86         |
|        | 鄭州        | 495.94           | 656.59           |
|        | 長沙        | 211.59           | 273.80           |
|        | 南昌        | 72.18            | 111.16           |
|        | 岳陽        | 65.60            | 133.88           |
|        | 鄂州        | 58.32            | 126.42           |
|        | 咸寧        | 56.93            | 81.33            |
|        | 其他        | 116.66           | 223.44           |
|        | <b>小計</b> | <b>1,805.58</b>  | <b>2,905.48</b>  |
|        | <b>合計</b> | <b>13,940.62</b> | <b>23,301.72</b> |

# 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二零二二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，截至二零二二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

於二零二三年一月一日起，竺稼先生由貝恩投資私募股權(亞洲)有限責任公司的董事總經理升任合夥人。

於二零二三年一月二十日起，袁志剛先生已辭任上海浦東發展銀行股份有限公司獨立董事一職。

於二零二三年四月十三日起，遲迅先生及商羽先生已辭任本公司執行董事一職。

自刊發本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告以來，除本報告已披露事項外，概無董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 購股權計劃

本公司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。截至二零二二年六月三十日，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%。截至二零二二年六月三十日，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

## 企業管治及其他資料

(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%**。截至二零二二年六月三十日，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**40,226,964**股，約佔截至二零二二年六月三十日已發行總股數的**0.74%**。

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。

截至二零二二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<br>行使價<br>(港元) | 授出日前<br>的收市價<br>(港元) | 授出數目               | 自授出日至                     |                           |                           |                           | 截至                              |                                   |
|------------|------------|------|------------|-------------------|----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|            |            |      |            |                   |                      |                    | 二零二二年<br>六月三十日<br>累計已行使數目 | 二零二二年<br>六月三十日<br>累計已註銷數目 | 二零二二年<br>六月三十日<br>累計已失效數目 | 於二零二二年<br>六月三十日<br>尚未行使數目 | 二零二二年<br>六月三十日<br>止六個月<br>已行使數目 | 二零二二年<br>六月三十日<br>止六個月<br>收市價(港元) |
|            | 2014/6/5   | 30%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
| 2014/6/5   | 2015/6/5   | 30%  | 2019/6/4   | 4.07              | 3.96                 | 33,267,000         | 31,544,600                | 1,363,400                 | 359,000                   | -                         | -                               | -                                 |
|            | 2016/6/5   | 40%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
|            | 2015/7/9   | 30%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
| 2015/7/9   | 2016/7/9   | 30%  | 2020/7/8   | 7.27              | 6.34                 | 33,267,000         | 31,452,200                | 900,280                   | 914,520                   | -                         | -                               | -                                 |
|            | 2017/7/9   | 40%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
|            | 2016/6/20  | 30%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
| 2016/6/20  | 2017/6/20  | 30%  | 2021/6/19  | 4.62              | 4.56                 | 39,920,000         | 39,178,000                | 590,000                   | 152,000                   | -                         | -                               | -                                 |
|            | 2018/6/20  | 40%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
|            | 2017/12/22 | 30%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
| 2017/12/22 | 2018/12/22 | 30%  | 2022/12/21 | 30.25             | 30.25                | 59,920,246         | 16,533,282                | 1,595,000                 | 1,565,000                 | 40,226,964                | -                               | -                                 |
|            | 2019/12/22 | 40%  |            |                   |                      |                    |                           |                           |                           |                           |                                 |                                   |
|            | 合計         |      |            |                   |                      | <b>166,374,246</b> | <b>118,708,082</b>        | <b>4,448,680</b>          | <b>2,990,520</b>          | <b>40,226,964</b>         | -                               | -                                 |

截至二零二二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             | 截至二零二二年           |          | 截至二零二二年  |                | 截至二零二二年  |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------|----------|----------------|----------|-------------------|
|           | 六月五日              | 七月九日              | 六月二十日             | 十二月二十二日           |                    | 於二零二二年            | 於二零二二年   | 於二零二二年   | 於二零二二年         | 於二零二二年   | 於二零二二年            |
|           | 授出數目              | 授出數目              | 授出數目              | 授出數目              |                    | 一月一日              | 六月三十日    | 六月三十日    | 六月三十日          | 六月三十日    | 六月三十日             |
|           |                   |                   |                   |                   |                    | 尚未行使數目            | 已行使數目    | 已註銷數目    | 已失效數目          | 尚未行使數目   |                   |
| <b>董事</b> |                   |                   |                   |                   |                    |                   |          |          |                |          |                   |
| 孫宏斌先生     | 1,300,000         | -                 | -                 | -                 | 1,300,000          | -                 | -        | -        | -              | -        | -                 |
| 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          | 2,000,000         | -        | -        | -              | -        | 2,000,000         |
| 田強先生      | 1,100,000         | 1,200,000         | 1,800,000         | 2,600,000         | 6,700,000          | 2,600,000         | -        | -        | -              | -        | 2,600,000         |
| 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         |
| 遲迅先生      |                   |                   |                   |                   |                    |                   |          |          |                |          |                   |
| (於二零二三年   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |          |          |                |          |                   |
| 四月十三日起辭任) | 1,100,000         | 1,200,000         | 2,000,000         | 2,800,000         | 7,100,000          | 2,800,000         | -        | -        | -              | -        | 2,800,000         |
| 商羽先生      |                   |                   |                   |                   |                    |                   |          |          |                |          |                   |
| (於二零二三年   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |          |          |                |          |                   |
| 四月十三日起辭任) | 1,100,000         | 1,200,000         | 1,500,000         | 2,500,000         | 6,300,000          | 2,500,000         | -        | -        | -              | -        | 2,500,000         |
| 高級管理層及僱員  | 25,267,000        | 26,067,000        | 28,820,000        | 44,590,164        | 124,744,164        | 25,808,882        | -        | -        | 112,000        | -        | 25,696,882        |
| <b>合計</b> | <b>33,267,000</b> | <b>33,267,000</b> | <b>39,920,000</b> | <b>59,920,246</b> | <b>166,374,246</b> | <b>40,338,964</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>112,000</b> | <b>-</b> | <b>40,226,964</b> |

## 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託受託人從公開市場購入本公司現有普通股股份(「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%(即220,113,960股股份)。

自採納日期起至二零一九年六月三十日止期間，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託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。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

## 企業管治及其他資料

根據股份激勵計劃，由採納日期起至二零二二年十二月三十一日，累計初始授予選定員工5,750.5萬股激勵股份（未剔除因個別選定員工離職而失效的授予激勵股份數目），其中二零二二年未授予激勵股份（二零二一年度初始授予1,669萬股<sup>1</sup>激勵股份）。於截至二零二二年六月三十日止六個月月初及期末，根據股份激勵計劃可供授出的激勵數目分別為164,124,960股及164,787,460股，分別約佔截至本報告日期已發行總股數的3.01%及3.02%。

註1：由於個別選定員工離職，二零二一年度初始授予1,669萬股激勵股份中有32萬股激勵股份已失效，即實際授予1,637萬股激勵股份。

以下載列截至二零二二年六月三十日止六個月期間根據股份激勵計劃授出或將予授出的激勵詳情：

| 承授人姓名                       | 於二零一九年            | 於二零二零年            | 於二零二一年            | 授出<br>數目合計 <sup>1</sup> | 截至二零二二年                  | 截至二零二二年                 | 截至二零二二年                 | 截至二零二二年                  | 於二零二二年<br>六月三十日<br>尚未歸屬數目 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                             | 四月一日<br>授出數目      | 四月一日<br>授出數目      | 四月一日<br>授出數目      |                         | 於二零二二年<br>一月一日<br>尚未歸屬數目 | 六月三十日止<br>六個月期間<br>授出數目 | 六月三十日止<br>六個月期間<br>歸屬數目 | 六月三十日止<br>六個月期間<br>已註銷數目 |                           |
| <b>董事</b>                   |                   |                   |                   |                         |                          |                         |                         |                          |                           |
| 孫宏斌先生                       | -                 | -                 | -                 | -                       | -                        | -                       | -                       | -                        | -                         |
| 汪孟德先生                       | 1,000,000         | 800,000           | 900,000           | 2,700,000               | 1,860,000                | -                       | -                       | -                        | 1,860,000                 |
| 荊宏先生                        | 1,000,000         | 800,000           | 650,000           | 2,450,000               | 1,610,000                | -                       | -                       | -                        | 1,610,000                 |
| 田強先生                        | 900,000           | 800,000           | 650,000           | 2,350,000               | 1,570,000                | -                       | -                       | -                        | 1,570,000                 |
| 黃書平先生                       | 500,000           | 500,000           | 400,000           | 1,400,000               | 950,000                  | -                       | -                       | -                        | 950,000                   |
| 孫喆一先生                       | 300,000           | 270,000           | 300,000           | 870,000                 | 609,000                  | -                       | -                       | -                        | 609,000                   |
| 遲迅先生 <sup>2</sup>           | 900,000           | 800,000           | 650,000           | 2,350,000               | 1,570,000                | -                       | -                       | -                        | 1,570,000                 |
| 商羽先生 <sup>2</sup>           | 900,000           | 1,000,000         | 900,000           | 2,800,000               | 1,960,000                | -                       | -                       | -                        | 1,960,000                 |
| 五名最高薪酬人士 <sup>3</sup>       | 4,600,000         | 4,200,000         | 4,000,000         | 12,800,000              | 8,780,000                | -                       | -                       | -                        | 8,780,000                 |
| 其他高級管理層<br>及僱員 <sup>4</sup> | 14,640,000        | 14,005,000        | 11,340,000        | 39,985,000              | 25,711,500               | -                       | -                       | 662,500                  | 25,049,000                |
| <b>本集團所有僱員</b>              | <b>21,040,000</b> | <b>19,775,000</b> | <b>16,690,000</b> | <b>57,505,000</b>       | <b>37,660,500</b>        | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>662,500</b>           | <b>36,998,000</b>         |

註：

- 全部已授予激勵股份原擬定將分三年歸屬，於本公司激勵股份授予日期第一個、第二個及第三個週年日前一天分別歸屬30%、30%及40%。對於二零二二年三月三十日或之後將歸屬及尚未歸屬的3,703.3萬股激勵股份（「未歸屬激勵股份」），由於本集團二零二一年業績未達預期，且行業發生重大變化，因此本公司董事會決議延遲歸屬所有未歸屬激勵股份，未來董事會將根據本集團經營業績達成情況及/或市場情況酌情決定重新歸屬的條件。
- 該董事已於二零二三年四月十三日起辭任。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月期間五名最高薪酬人士，其中包含汪孟德先生、田強先生、遲迅先生、商羽先生以及一名高級管理層。
- 除了董事以及五名最高薪酬人士以外的本集團高級管理層及員工。

根據本公司股份激勵計劃條款，本公司不會就根據股份激勵計劃授出的激勵而發行新股份。因此，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間可根據本公司所有股份激勵計劃授出激勵而可發行的新股份數目除以該期間已發行股份的加權平均數並不適用。

## 董事及主要行政人員之權益

於二零二二年六月三十日，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<br>普通股數目  | 佔本公司權益的<br>概約百分比 <sup>2</sup> |
|--------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------|
| 孫宏斌先生                    | 受控法團的權益 <sup>1</sup> | 2,091,329,884 | 38.38%                        |
|                          | 實益擁有人                | 19,930,000    | 0.37%                         |
| 汪孟德先生                    | 實益擁有人                | 17,177,000    | 0.32%                         |
| 荊宏先生                     | 實益擁有人                | 11,546,000    | 0.21%                         |
|                          | 配偶權益                 | 609,000       | 0.01%                         |
| 田強先生                     | 實益擁有人                | 6,982,000     | 0.13%                         |
| 黃書平先生                    | 實益擁有人                | 5,400,000     | 0.10%                         |
| 孫喆一先生                    | 實益擁有人                | 261,000       | 0.005%                        |
| 遲迅先生(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 實益擁有人                | 8,228,396     | 0.15%                         |
| 商羽先生(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 實益擁有人                | 6,190,000     | 0.11%                         |

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股股份由天津標的企業管理有限公司(「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。
- 按於二零二二年六月三十日已發行5,448,883,911股股份的基準計算。

## 企業管治及其他資料

### 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<br>尚未行使的購股權 | 根據股份激勵計劃授予的<br>尚未歸屬的股份數目 | 合計        | 佔本公司權益的<br>概約百分比 <sup>1</sup> |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|
| 汪孟德先生                    | 2,800,000              | 1,860,000                | 4,660,000 | 0.09%                         |
| 荊宏先生                     | 2,000,000              | 1,610,000                | 3,610,000 | 0.07%                         |
| 田強先生                     | 2,600,000              | 1,570,000                | 4,170,000 | 0.08%                         |
| 黃書平先生                    | 1,830,082              | 950,000                  | 2,780,082 | 0.05%                         |
| 孫喆一先生                    | —                      | 609,000                  | 609,000   | 0.01%                         |
| 遲迅先生(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 2,800,000              | 1,570,000                | 4,370,000 | 0.08%                         |
| 商羽先生(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 2,500,000              | 1,960,000                | 4,460,000 | 0.08%                         |

註1：按於二零二二年六月三十日已發行5,448,883,911股股份的基準計算。

### 於本公司相聯法團－融創服務股份及相關股份的權益(好倉)

| 董事姓名                         | 權益性質                 | 融創服務<br>普通股數目 | 根據融創服務<br>股份激勵計劃<br>授予的尚未歸屬<br>股份數目 | 合計            | 佔相聯法團<br>權益的<br>概約百分比 <sup>2</sup> |
|------------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 孫宏斌先生                        | 受控法團的權益 <sup>1</sup> | 2,048,229,606 | —                                   | 2,048,229,606 | 67.00%                             |
|                              | 實益擁有人                | 916,472       | 550,000                             | 1,466,472     | 0.05%                              |
| 汪孟德先生                        | 實益擁有人                | 1,707,734     | 450,000                             | 2,157,734     | 0.07%                              |
| 荊宏先生                         | 實益擁有人                | 598,551       | 275,000                             | 873,551       | 0.03%                              |
|                              | 配偶權益                 | 1,019,594     | —                                   | 1,019,594     | 0.03%                              |
| 田強先生                         | 實益擁有人                | 1,650,321     | 200,000                             | 1,850,321     | 0.06%                              |
| 黃書平先生                        | 實益擁有人                | 1,664,092     | 200,000                             | 1,864,092     | 0.06%                              |
| 孫喆一先生                        | 實益擁有人                | 52,895        | 50,000                              | 102,895       | 0.003%                             |
| 遲迅先生<br>(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 實益擁有人                | 1,833,989     | 350,000                             | 2,183,989     | 0.07%                              |
| 商羽先生<br>(於二零二三年<br>四月十三日起辭任) | 實益擁有人                | 1,882,592     | 450,000                             | 2,332,592     | 0.08%                              |

註：

1. 2,048,229,606股融創服務股份中：

- (i) 1,540,000,000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；
- (ii) 440,941,000股融創服務股份由融享私人信託有限公司(「融享」)所持有；
- (iii) 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
- (iv) 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，融享於二零二一年六月十一日採納一份激勵計劃並作為該股份激勵計劃的受託人。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股融創服務股份中擁有權益。

2. 按於二零二二年六月三十日融創服務已發行3,056,844,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零二二年六月三十日，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，於二零二二年六月三十日，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<br>概約百分比 <sup>3</sup> |
|--------------------------------|------------------------|---------------|-------------------------------|
| 融創國際                           | 實益擁有人 <sup>1</sup>     | 2,042,623,884 | 37.49%                        |
|                                | 股權衍生工具持有人 <sup>2</sup> | 2,179,000     | 0.04%                         |
| South Dakota Trust Company LLC | 信託受託人 <sup>1</sup>     | 2,042,623,884 | 37.49%                        |
|                                | 股權衍生工具持有人 <sup>2</sup> | 2,179,000     | 0.04%                         |

註：

- 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。

## 企業管治及其他資料

2. 本公司於二零二零年十二月與一家金融機構簽訂了總回報掉期協議，截至二零二零年六月三十日，金融機構累計購買217.9萬股股份。根據總回報掉期協議條款，金融機構可能將股份出售予股份激勵計劃的受託人，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託的受託人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. 按於二零二零年六月三十日已發行5,448,883,911股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零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。

### 未來重大投資或購入資本資產計劃

截至二零二零年六月三十日，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二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

### 本期間內配售現有股份及認購新股

於二零二零年一月十二日，本公司、融創國際投資控股有限公司(「賣方」)及Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股10港元配售4.52億股本公司股份，及賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股本公司股份(「認購事項」)。認購事項所得款項總額為45.20億港元(折合約5.80億美元)及所得款項淨額44.84億港元(折合約5.75億美元)。認購事項所得款項淨額已按計劃使用，其中(1)約50%用於本公司一般運營資金；及(2)約50%用於償還貸款。配售現有股份及認購新股詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月十三日的公告。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零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

### 清盤呈請及其最新進展

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。本公司預期該呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

### 境外債務重組最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作以制定可行重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與本公司境外債權人的特別小組(「債權人小組」)，以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排(「重組」)。

於二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將儘快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程。

## 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(「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」)，內容有關最高額為4億美元(或其等值)的定期貸款融資(「二零一九年融資」)。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。

## 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託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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共有52,445名僱員。於截至二零二二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53.7億元（截至二零二一年六月三十日止六個月期間：人民幣52.6億元）。

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16至18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，並根據股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員，詳情在本報告第18至19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。本集團於截至二零二二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。

## 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二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零二二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香港立信德豪會計師事務所有限公司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，二零二三年三月三十一日

# 中期財務資料的審閱報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

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)

## 緒言

我們獲委聘審閱刊載於第29至76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零二二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及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(「中期財務資料」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告必須符合其相關條文及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱結果，對本中期財務資料發表結論，並按照協定的委聘條款僅向閣下(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。然而，由於本報告於「無法發表結論的基礎」一節所述有關多種不確定因素的潛在相互作用及其對中期財務資料的可能累計影響，我們不可能就中期財務資料發表結論。

## 無法發表結論的基礎

### 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如中期財務資料附註2(I)所述，截至二零二二年六月三十日止六個月，貴集團淨虧損約人民幣203.5億元，於二零二二年六月三十日，貴集團的流動負債淨額為約人民幣895.6億元。於二零二二年六月三十日，貴集團流動和非流動借貸分別為約人民幣2,598.7億元和約人民幣364.7億元，而貴集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)為約人民幣489.6億元。於二零二二年六月三十日，貴集團到期未償付借貸為約人民幣412.8億元，導致非流動借貸約人民幣1,045.9億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金為約人民幣1,005.2億元，並導致非流動借貸本金約人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，如中期財務資料附註29(B)所述，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。這些情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

然而，中期財務資料乃按持續經營基準編製。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於中期財務資料附註2(I)。中期財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功完成建議境外債務重組計劃(定義於中期財務資料附註2(I))；及(ii)成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團借貸。

由於上述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務報表所產生累積影響，我們對於就有關編製中期財務報表的持續經營基準無法作出結論。如果貴集團未能達到中期財務資料附註2(I)所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將貴集團資產的賬面值減至可變現淨額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在中期財務資料中。

我們對於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。二零二一年十二月三十一日的結餘金額列於二零二二年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

## 無法發表結論

如本報告無法發表結論的基礎一節所述，由於上述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務報表所產生累積影響，我們不對貴集團的中期財務資料發表結論。

## 其他事項

截至二零二二年六月三十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及中期簡明綜合現金流量表的對比數，以及相關附註解釋，已由另一名核數師審閱，該審計師於二零二一年八月三十日對該等報表發表無保留結論。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書編號：P06095

香港，二零二三年三月三十一日

# 中期簡明綜合資產負債表

於二零二二年六月三十日

|                      | 附註    | 二零二二年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>資產</b>            |       |                                   |                                    |
| <b>非流動資產</b>         |       |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備             | 7     | 85,385,023                        | 87,221,505                         |
| 投資物業                 | 8     | 27,039,976                        | 30,619,994                         |
| 使用權資產                | 9     | 16,315,237                        | 16,811,547                         |
| 無形資產                 | 10    | 4,610,701                         | 4,704,255                          |
| 遞延稅項資產               |       | 31,366,811                        | 27,092,067                         |
| 按權益法入賬的投資            | 11    | 75,293,434                        | 79,555,170                         |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 12    | 13,703,377                        | 13,546,259                         |
| 其他應收款項               | 15    | 63,983                            | 104,904                            |
| 預付款                  | 16    | 3,074,645                         | 3,498,580                          |
| 衍生金融工具               |       | —                                 | 79,049                             |
|                      |       | <b>256,853,187</b>                | <b>263,233,330</b>                 |
| <b>流動資產</b>          |       |                                   |                                    |
| 發展中物業                | 13    | 611,546,449                       | 619,172,767                        |
| 持作出售的竣工物業            | 14    | 53,629,973                        | 60,583,750                         |
| 存貨                   |       | 919,777                           | 835,020                            |
| 貿易及其他應收款項            | 15    | 66,665,732                        | 67,477,719                         |
| 合同成本                 | 6     | 6,800,042                         | 6,439,589                          |
| 應收關聯公司款項             | 31(C) | 66,467,874                        | 59,703,461                         |
| 預付款                  | 16    | 16,977,182                        | 16,335,014                         |
| 預付所得稅                |       | 13,864,459                        | 12,556,005                         |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 12    | 447,190                           | 1,015,444                          |
| 受限制現金                | 17    | 35,633,406                        | 54,858,788                         |
| 現金及現金等價物             | 17    | 13,323,661                        | 14,344,001                         |
|                      |       | <b>886,275,745</b>                | <b>913,321,558</b>                 |
| <b>資產總額</b>          |       | <b>1,143,128,932</b>              | <b>1,176,554,888</b>               |
| <b>權益</b>            |       |                                   |                                    |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b>    |       |                                   |                                    |
| 股本                   | 18    | 466,030                           | 429,113                            |
| 其他儲備                 | 19    | 29,543,959                        | 25,977,044                         |
| 保留盈餘                 |       | 37,302,715                        | 56,063,172                         |
|                      |       | <b>67,312,704</b>                 | <b>82,469,329</b>                  |
| 非控股權益                |       | <b>38,719,163</b>                 | <b>42,204,917</b>                  |
| <b>權益總額</b>          |       | <b>106,031,867</b>                | <b>124,674,246</b>                 |

|                | 附註    | 二零二二年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>負債</b>      |       |                                   |                                    |
| <b>非流動負債</b>   |       |                                   |                                    |
| 借貸             | 21    | 36,466,866                        | 86,557,898                         |
| 衍生金融工具         |       | —                                 | 182,008                            |
| 租賃負債           | 9     | 527,326                           | 535,311                            |
| 遞延稅項負債         |       | 24,199,535                        | 26,563,862                         |
| 其他應付款項         | 20    | 65,270                            | 129,906                            |
|                |       | <b>61,258,997</b>                 | 113,968,985                        |
| <b>流動負債</b>    |       |                                   |                                    |
| 貿易及其他應付款項      | 20    | 269,278,085                       | 269,323,553                        |
| 合同負債           |       | 343,958,272                       | 341,867,335                        |
| 應付關聯公司款項       | 31(C) | 43,001,985                        | 37,648,739                         |
| 當期稅項負債         | 6     | 58,947,226                        | 53,454,925                         |
| 借貸             | 21    | 259,871,459                       | 235,147,248                        |
| 租賃負債           | 9     | 169,623                           | 197,836                            |
| 衍生金融工具         |       | —                                 | 36,254                             |
| 撥備             |       | 611,418                           | 235,767                            |
|                |       | <b>975,838,068</b>                | 937,911,657                        |
| <b>負債總額</b>    |       | <b>1,037,097,065</b>              | 1,051,880,642                      |
| <b>權益及負債總額</b> |       | <b>1,143,128,932</b>              | 1,176,554,888                      |

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第29至76頁的簡明綜合中期財務資料已於二零二三年三月三十一日獲董事會批准，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

截至二零二二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         |                |
|                               |    | 二零二二年<br>人民幣千元      | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 收入                            | 6  | 48,544,008          | 95,816,336     |
| 銷售成本                          | 22 | (54,605,939)        | (75,840,639)   |
| <b>(毛虧)／毛利</b>                |    | <b>(6,061,931)</b>  | 19,975,697     |
| 其他收入及收益                       | 23 | 3,111,624           | 4,051,131      |
| 銷售及市場推廣成本                     | 22 | (2,626,234)         | (3,818,211)    |
| 行政開支                          | 22 | (3,809,778)         | (3,749,034)    |
| 其他開支及虧損                       | 24 | (5,549,108)         | (1,892,149)    |
| 金融資產及合同資產減值虧損淨額               |    | (1,645,136)         | (18,163)       |
| <b>經營(虧損)／溢利</b>              |    | <b>(16,580,563)</b> | 14,549,271     |
| 財務收入                          | 25 | 666,279             | 1,523,160      |
| 財務成本                          | 25 | (6,696,764)         | (700,516)      |
| 財務(成本)／收入淨額                   |    | (6,030,485)         | 822,644        |
| 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     |    | 816,932             | 2,238,285      |
| <b>除所得稅前(虧損)／溢利</b>           |    | <b>(21,794,116)</b> | 17,610,200     |
| 所得稅抵免／(開支)                    | 26 | 1,443,057           | (4,313,537)    |
| <b>期內(虧損)／溢利以及綜合(虧損)／收益總額</b> |    | <b>(20,351,059)</b> | 13,296,663     |
| 下列各項應佔的綜合(虧損)／溢利總額：           |    |                     |                |
| — 本公司擁有人                      |    | (18,760,457)        | 11,989,112     |
| — 非控股權益                       |    | (1,590,602)         | 1,307,551      |
|                               |    | (20,351,059)        | 13,296,663     |
| 本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利(以每股人民幣元列示)： | 27 |                     |                |
| — 基本                          |    | (3.51)              | 2.62           |
| — 攤薄                          |    | (3.51)              | 2.59           |

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

| 附註                          | 未經審核        |               |               |              |                |               |             |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|-------------|
|                             | 本公司擁有人應佔    |               |               |              | 非控股權益<br>人民幣千元 | 權益總額<br>人民幣千元 |             |
|                             | 股本<br>人民幣千元 | 其它儲備<br>人民幣千元 | 保留盈餘<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元  |                |               |             |
| 於二零二二年一月一日的結餘               | 429,113     | 25,977,044    | 56,063,172    | 82,469,329   | 42,204,917     | 124,674,246   |             |
| 截至二零二二年六月三十日止六個月的<br>全面虧損總額 | —           | —             | (18,760,457)  | (18,760,457) | (1,590,602)    | (20,351,059)  |             |
| 於權益直接確認與擁有人的交易              |             |               |               |              |                |               |             |
| 非控股權益出資                     | —           | —             | —             | —            | 4,290          | 4,290         |             |
| 出售附屬公司                      | 30(B)       | —             | —             | —            | (279,794)      | (279,794)     |             |
| 與非控股權益的交易                   | —           | (236,926)     | —             | (236,926)    | (132,257)      | (369,183)     |             |
| 非控股權益股息                     | —           | —             | —             | —            | (1,487,391)    | (1,487,391)   |             |
| 控股股東出資                      | 19          | 58,494        | —             | 58,494       | —              | 58,494        |             |
| 股份激勵計劃：                     |             |               |               |              |                |               |             |
| — 僱員服務價值                    | 19          | 120,088       | —             | 120,088      | —              | 120,088       |             |
| 配售新股份所得款項                   | 18, 19      | 3,625,259     | —             | 3,662,176    | —              | 3,662,176     |             |
|                             |             | 36,917        | 3,566,915     | —            | 3,603,832      | (1,895,152)   | 1,708,680   |
| 於二零二二年六月三十日的結餘              |             | 466,030       | 29,543,959    | 37,302,715   | 67,312,704     | 38,719,163    | 106,031,867 |

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

| 附註                | 未經審核     |             |             |             |            |             |
|-------------------|----------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                   | 本公司擁有人應佔 |             |             |             | 非控股權益      | 權益總額        |
|                   | 股本       | 其它儲備        | 保留盈餘        | 合計          |            |             |
| 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六個月的 |          |             |             |             |            |             |
| 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)     |
| 與非控股權益的交易         | —        | (648,148)   | —           | (648,148)   | 4,487,473  | 3,839,325   |
| 非控股權益股息           | —        | —           | —           | —           | (54,723)   | (54,723)    |
| 僱員購股權計劃：          |          |             |             |             |            |             |
| — 已發行股份所得款項       | 18, 19   | 983         | 50,935      | —           | 51,918     | —           |
| 股份激勵計劃：           |          |             |             |             |            |             |
| — 僱員服務價值          | 19       | —           | 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 |

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

截至二零二二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       |                     |
|                                 |    | 二零二二年<br>人民幣千元    | 二零二一年<br>人民幣千元      |
| <b>經營活動現金流量</b>                 |    |                   |                     |
| 經營活動所得現金                        |    | 21,101,510        | 23,163,143          |
| 已付所得稅                           |    | (832,121)         | (11,444,256)        |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>               |    | <b>20,269,389</b> | <b>11,718,887</b>   |
| <b>投資活動現金流量</b>                 |    |                   |                     |
| 業務合併現金流出淨額                      |    | —                 | (736,526)           |
| 出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額              |    | 724,780           | (314)               |
| 合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項             |    | 393,029           | 175,979             |
| 股權交易之已付代價                       |    | (289,394)         | (14,097,238)        |
| 就潛在股權交易收取的現金墊款                  |    | 319,056           | 3,050,003           |
| 於合營公司及聯營公司的投資                   |    | (632,876)         | (8,685,694)         |
| 自合營公司及聯營公司收取的股息                 |    | —                 | 70,290              |
| 貸款予合營公司及聯營公司                    |    | (2,295,089)       | (6,591,736)         |
| 自合營公司及聯營公司收取的貸款還款               |    | 7,292,398         | 1,300,499           |
| 收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款       |    | (911,112)         | (2,714,241)         |
| 購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業      |    | (1,959,854)       | (9,502,047)         |
| 贖回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   |    | 1,660,054         | 3,039,600           |
| 出售物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業的所得款項 |    | 165,998           | 106,781             |
| 已收利息                            |    | 433,278           | 1,520,649           |
| 其他                              |    | 5,832             | 174,036             |
| <b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>          |    | <b>4,906,100</b>  | <b>(32,889,959)</b> |

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二二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         |                    |
| 附註                       | 二零二二年<br>人民幣千元      | 二零二一年<br>人民幣千元     |
| <b>融資活動現金流量</b>          |                     |                    |
| 發行普通股所得款項                | 3,662,176           | 51,918             |
| 借貸所得款項                   | 11,605,937          | 96,543,064         |
| 償還借貸                     | (38,918,353)        | (103,409,277)      |
| 衍生金融工具已付款項               | (23,519)            | (24,892)           |
| 已付非控股權益的股息或視作分派          | (473,829)           | (6,364,371)        |
| 來自非控股權益及權益投資夥伴的貸款        | 1,529,597           | 21,948,201         |
| 向非控股權益及權益投資夥伴償還貸款        | (3,135,923)         | (3,396,996)        |
| 與非控股權益交易的所得款項            | 45,345              | 4,451,561          |
| 已付利息                     | (9,357,698)         | (13,794,235)       |
| 已收銀行借貸的保證金               | 8,819,956           | 7,310,338          |
| 非控股權益出資                  | 4,290               | 20,369,102         |
| 租賃付款額本金部分                | (51,036)            | (112,474)          |
| <b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>   | <b>(26,293,057)</b> | <b>23,571,939</b>  |
| <b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b> | <b>(1,117,568)</b>  | <b>2,400,867</b>   |
| 期初現金及現金等價物               | 14,344,001          | 98,710,644         |
| 匯率差異的影響                  | 97,228              | (12,043)           |
| <b>期末現金及現金等價物</b>        | <b>13,323,661</b>   | <b>101,099,468</b> |

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1 一般資料

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

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。

除另有說明外，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

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「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，本報告應與截至二零二一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。

### (I) 持續經營基準

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣203.5億元，於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣895.6億元。

於二零二二年六月三十日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,598.7億元和人民幣364.7億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣489.6億元。於二零二二年六月三十日，本集團到期未償付借貸約為人民幣412.8億元，導致非流動借貸約人民幣1,045.9億元可能被要求提前還款。截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,005.2億元，並導致非流動借貸本金約人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 2 編製基準(續)

### (I) 持續經營基準(續)

鑒於上述情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團自二零二二年六月三十日起未來十八個月預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團二零二二年度已針對各項因素持續實施各項措施，包括：

- 本公司全資附屬公司融創房地產有限公司(「融創房地產」)於上海證券交易所及深圳證券交易所發行的5支公司債券及4支非公開發行的公司債券，於二零二二年十二月三十日，就共計人民幣141.2億元的本金及利息修改兌付安排，展期期限3至4年，利率維持不變。經修訂安排獲債券持有人會議通過。據此，本公司境內公開市場債券重組計劃已成功完成；
- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜，並於本簡明綜合中期財務資料獲批准日期已達成貸款展期約人民幣181.7億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案；董事相信，鑒於二零二二年已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團將能夠逐步完成對相關現有借款展期協議的簽署；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借款及配套借款、合作方業務合作、資產處置等；截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，本集團已致力達成若干業務合作，在以上方面均已若干項目取得新增融資或額外資金流入。本集團亦將繼續尋求新增融資或額外資金流入；
- 本集團積極與債權人溝通，解決未決訴訟，截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團有信心能繼續達成友好解決方案以應對在現階段尚未有明確結果的訴訟；
- 本集團已調整組織架構更扁平化，減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團響應政府保交付號召，持續專注於物業項目的竣工交付。保證本集團的業務穩定及可持續運營。

## 2 編製基準(續)

### (I) 持續經營基準(續)

同時，本集團將持續跟進尚未完全達成的境外債務重組，截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，進展如下：

- 本公司一直與其法律及財務顧問密切合作以制定可行重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與本公司境外債權人的特別小組(「債權人小組」)，以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排(「重組」)；
- 於二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將盡快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程；
- 重組方案包括：(1)降槓桿計劃：債權人合計將10億美元的現有債權轉換為合計10億美元的九年期可轉換債券(可於重組生效日期後的首12個月內轉換為本公司股份，此後不再附帶任何轉股權，並將於到期日被贖回)；債權人可自願選擇將現有債權轉換為本公司的零票息、五年期強制可轉換債券，總規模限額為17.5億美元(本公司可酌情提高限額)；及債權人可自願選擇將現有債權交換為現有融創服務控股有限公司的股份(「融創服務股份」)，總規模上限為本簡明綜合中期財務資料獲批准日期已發行融創服務股份總數約14.7%；(2)債權人將剩餘債權交換為最多八個系列以美元計值的新優先票據(「新票據」)。新票據將於重組生效日期或二零二三年九月三十日(以較早者為準)後二至(最長)九年內到期；(3)提供部分資產處置淨收益作為償還新票據的額外資金來源；同時擬向於有關期限前支持重組方案的債權人提供同意費(「建議境外債務重組計劃」)；

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 2 編製基準(續)

### (I) 持續經營基準(續)

- 本集團與財務顧問一起，始終與境外債權人保持積極溝通，努力盡快獲得足夠數量的相關債權人加入簽署重組支持協議，以盡快完成實施建議境外債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得相關債權人的支持並完成建議境外債務重組計劃。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自二零二二年六月三十日起至少十八個月期間的現金流量預測。董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可為其經營活動提供足夠資金並履行於二零二二年六月三十日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二二年六月三十日的簡明綜合中期財務資料是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於(i)是否可成功完成建議境外債務重組計劃以及(ii)是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團借貸。

倘本集團無法完成建議重組計劃，且無法持續經營，則必須作出調整，即將本集團資產的賬面值減至可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重分類至流動資產和流動負債。這些調整的影響還未在本簡明綜合中期財務資料中予以反映。

### 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。

#### (I) 本集團採納新訂及經修訂的準則

以下修訂及年度改進於二零二二年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二二年中期報告首次採納：

- 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；
- 虧損合同－履行合同的成本－香港會計準則第37號修訂本；
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進；
- 引用概念框架－香港財務報告準則第3號修訂本；及
- 共同控制合併的合併會計法－會計指引第5號修訂本。

以上所列修訂本及改進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。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3 會計政策(續)

### (II) 已頒佈但本集團尚未應用的準則之影響

部份已頒佈的新會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至二零二二年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則、修訂本及詮釋。預計該等準則、修訂本或詮釋不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對實體產生重大影響。

|  | 於下列日期或之後<br>開始的財政年度生效 |
|--|-----------------------|
| 保險合同－香港財務報告準則第17號                                      | 二零二三年一月一日             |
| 會計政策的披露－香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第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             |
| 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項－香港會計準則第12號修訂本                     | 二零二三年一月一日             |
| 負債分類為即期或非即期－香港會計準則第1號修訂本                               | 二零二四年一月一日             |
| 呈列財務報表－借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類<br>－香港詮釋第5號(二零二零年)       | 二零二四年一月一日             |
| 售後租回的租賃負債－香港財務報告準則第16號修訂本                              | 二零二四年一月一日             |
| 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<br>第10號及香港會計準則第28號修訂本 | 待定                    |

## 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二零二一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，故應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

自二零二一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。

### 5.2 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。

下表載列於二零二二年六月三十日及二零二一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)：

| 於二零二二年六月三十日                                     | 附註 | 第1層<br>人民幣千元 | 第2層<br>人民幣千元 | 第3層<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---|----|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>金融資產</b>                                     |    |              |              |              |             |
| 按公允價值計量且其變動計入<br>損益(「按公允價值計量且其<br>變動計入損益」)的金融資產 | 12 | 20,023       | 8,585        | 14,121,959   | 14,150,567  |
| 於二零二一年十二月三十一日                                   | 附註 | 第1層<br>人民幣千元 | 第2層<br>人民幣千元 | 第3層<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>金融資產</b>                                     |    |              |              |              |             |
| 按公允價值計量且其變動計入<br>損益的金融資產                        | 12 | 20,023       | 45,097       | 14,496,583   | 14,561,703  |
| 衍生金融工具  |    | —            | 79,049       | —            | 79,049      |
| <b>金融負債</b>                                     |    |              |              |              |             |
| 衍生金融工具  |    | —            | 218,262      | —            | 218,262     |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二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)

截至二零二二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、第2層及第3層之間並無轉移。

**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、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流模型，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；
- 貨幣衍生合同、領式期權合同及總回報掉期合同一期權定價模式及該等合同所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合同內含的期權—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及蒙特卡羅模擬模型。

## 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)

#### (ii) 釐定公允價值所用估值技術(續)

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同、領式期權合同、總回報掉期合同及利率掉期衍生合同及公司債券合同內含的期權。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

#### (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

下表列示截至二零二二年六月三十日止六個月第3層項目的變動：

|                                      | 按公允價值計量且其變動<br>計入損益的金融資產 |               |             |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|
|                                      | 股權投資<br>人民幣千元            | 債務工具<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| 於二零二二年一月一日期初結餘                       | 12,641,361               | 1,855,222     | 14,496,583  |
| 收購                                   | —                        | 917,633       | 917,633     |
| 出售                                   | (319,710)                | (1,335,716)   | (1,655,426) |
| 於其他收入及收益確認的收益*                       | 354,541                  | 8,628         | 363,169     |
| 於二零二二年六月三十日期末結餘                      | 12,676,192               | 1,445,767     | 14,121,959  |
| * 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的<br>未變現收益/(虧損) | 905,594                  | (170,982)     | 734,612     |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二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)

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                |                       | 估值方法                        | 重大不可觀察輸入數據                  | 重大不可觀察輸入數據的範圍                    |                                 |
|------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|      | 二零二二年六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年十二月三十一日<br>人民幣千元 |                             |                             | 二零二二年六月三十日                       | 二零二一年十二月三十一日                    |
| 股權投資 | 12,676,192          | 12,641,361            | 市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流模型 | 缺乏市場流通性的貼現率<br>預期波動率<br>貼現率 | 8.7%-30%<br>47.30%-85.80%<br>13% | 10%-30%<br>41.85%-50.06%<br>13% |
| 債務工具 | 1,445,767           | 1,855,222             | 折現現金流模型                     | 貼現率                         | 3.7%-4.3%                        | 3.8%-4.65%                      |

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。

## 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)

#### (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。於二零二二年六月三十日，已就下述工具識別重大差異：

|                     | 賬面值<br>人民幣千元 | 公允價值<br>人民幣千元 |
|---------------------|--------------|---------------|
| 非即期借貸：              |              |               |
| — 優先票據(附註21)        | 51,506,577   | 8,016,815     |
| — 公司債券(附註21)        | 10,920,962   | 4,364,845     |
| — 非公開發行境內公司債券(附註21) | 3,956,373    | 1,581,426     |

## 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。

本公司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

其他分部主要包括裝配及裝飾服務、影視文化投資以及辦公室樓宇租賃。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、財務成本及所得稅開支前的溢利(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變動及處置收益或虧損。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 6 分部資料(續)

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、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。

分部業績如下：

|                                     | 截至二零二二年六月三十日止六個月 |                       |               |                 | 總計<br>人民幣千元  |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                     | 物業開發<br>人民幣千元    | 文旅城建設<br>及運營<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 其他所有分部<br>人民幣千元 |              |
| 分部收入總額                              | 41,436,880       | 2,167,926             | 3,988,551     | 4,633,989       | 52,227,346   |
| 於某個時間點確認                            | 23,036,055       | 995,247               | 210,653       | 179,087         | 24,421,042   |
| 隨著時間確認                              | 18,400,825       | 1,172,679             | 3,777,898     | 4,454,902       | 27,806,304   |
| 分部間收入                               | —                | —                     | (772,080)     | (2,911,258)     | (3,683,338)  |
| 外部客戶收入                              | 41,436,880       | 2,167,926             | 3,216,471     | 1,722,731       | 48,544,008   |
| 金融資產及合同資產減值虧損淨額                     | (1,476,357)      | —                     | (53,995)      | (114,784)       | (1,645,136)  |
| 投資物業的公允價值虧損淨額                       | —                | (356,230)             | —             | (229,381)       | (585,611)    |
| 利息收入                                | 1,443,988        | —                     | 13,721        | —               | 1,457,709    |
| 財務收入                                | 618,992          | —                     | 47,287        | —               | 666,279      |
| 按權益法入賬的應佔聯營公司及合營<br>公司的除稅後溢利/(虧損)淨額 | 776,044          | (272)                 | 4,409         | 36,751          | 816,932      |
| 分部業績                                | (12,808,859)     | (1,244,529)           | 557,930       | 126,456         | (13,369,002) |
| 其他資料                                |                  |                       |               |                 |              |
| 資本開支                                | 289,866          | 596,816               | 52,101        | 16,005          | 954,788      |

## 6 分部資料(續)

|                                | 於二零二二年六月三十日      |                       |               |                 |               |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                | 物業開發<br>人民幣千元    | 文旅城建設<br>及運營<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 其他所有分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元   |
| 分部資產總額                         | 905,047,899      | 108,694,159           | 12,837,969    | 57,167,068      | 1,083,747,095 |
| 按權益法入賬的投資                      | 74,547,837       | 21,178                | 83,480        | 640,939         | 75,293,434    |
| 分部負債總額                         | 894,039,393      | 26,140,222            | 3,924,552     | 29,846,137      | 953,950,304   |
|                                | 截至二零二一年六月三十日止六個月 |                       |               |                 |               |
|                                | 物業開發<br>人民幣千元    | 文旅城建設<br>及運營<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 其他所有分部<br>人民幣千元 | 總計<br>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<br>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    |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 6 分部資料(續)

|           | 於二零二一年十二月三十一日 |              |            |            |               |
|-----------|---------------|--------------|------------|------------|---------------|
|           | 物業開發          | 文旅城建設        | 物業管理       | 其他所有分部     | 總計            |
|           | 人民幣千元         | 及運營<br>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    | 937,633,192   | 114,325,193  | 10,394,377 | 59,913,302 | 1,122,266,064 |
| 按權益法入賬的投資 | 78,780,367    | 88,275       | 77,601     | 608,927    | 79,555,170    |
| 分部負債總額    | 903,054,954   | 27,612,092   | 4,180,710  | 36,795,837 | 971,643,593   |

可呈報分部業績與(虧損)/溢利總額之對賬如下：

|            | 截至六月三十日止六個月    |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 分部業績總額     | (13,369,002)   | 21,265,144     |
| 折舊及攤銷      | (1,887,488)    | (1,659,249)    |
| 財務成本       | (6,696,764)    | (700,516)      |
| 其他收入及收益    | 349,686        | 28,423         |
| 其他開支及虧損    | (190,548)      | (1,323,602)    |
| 所得稅抵免/(支出) | 1,443,057      | (4,313,537)    |
| 期內(虧損)/溢利  | (20,351,059)   | 13,296,663     |

## 6 分部資料(續)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

|             | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 分部資產總額      | 1,083,747,095           | 1,122,266,064             |
| 遞延稅項資產      | 31,366,811              | 27,092,067                |
| 其他資產        | 28,015,026              | 27,196,757                |
| <b>資產總額</b> | <b>1,143,128,932</b>    | <b>1,176,554,888</b>      |
| 分部負債總額      | 953,950,304             | 971,643,593               |
| 遞延稅項負債      | 24,199,535              | 26,563,862                |
| 其他負債        | 58,947,226              | 53,673,187                |
| <b>負債總額</b> | <b>1,037,097,065</b>    | <b>1,051,880,642</b>      |

### 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：

|               | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 與物業開發及銷售合同有關： |                         |                           |
| 合同負債          | 343,958,272             | 341,867,335               |

本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日並無重大合同資產。

除上述所披露之合同餘額外，本集團亦將以下獲取合同直接應佔銷售佣金確認為合同成本：

|        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 獲取合同成本 | 6,800,042               | 6,439,589                 |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 7 物業、廠房及設備

|                         | 樓宇及設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 傢俬及<br>辦公室設備<br>人民幣千元 | 租賃<br>物業裝修<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元  |
|-------------------------|----------------|-------------|-----------------------|---------------------|---------------|--------------|
| <b>於二零二一年十二月三十一日</b>    |                |             |                       |                     |               |              |
| 成本                      | 87,206,292     | 289,219     | 857,930               | 772,194             | 11,981,092    | 101,106,727  |
| 累計折舊及減值                 | (13,082,354)   | (95,369)    | (409,294)             | (298,205)           | —             | (13,885,222) |
| 賬面淨值                    | 74,123,938     | 193,850     | 448,636               | 473,989             | 11,981,092    | 87,221,505   |
| <b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b> |                |             |                       |                     |               |              |
| 期初賬面淨值                  | 74,123,938     | 193,850     | 448,636               | 473,989             | 11,981,092    | 87,221,505   |
| 添置                      | 43,946         | 3,819       | 21,212                | 32,836              | 767,635       | 869,448      |
| 轉撥                      | 894,343        | —           | —                     | —                   | (894,343)     | —            |
| 出售附屬公司(附註30(B))         | (123,399)      | —           | (39)                  | (597)               | (366,250)     | (490,285)    |
| 出售                      | (775,604)      | (4,838)     | (9,230)               | (3,625)             | (172)         | (793,469)    |
| 折舊費用                    | (1,313,324)    | (17,680)    | (48,451)              | (42,721)            | —             | (1,422,176)  |
| 期末賬面淨值                  | 72,849,900     | 175,151     | 412,128               | 459,882             | 11,487,962    | 85,385,023   |
| <b>於二零二二年六月三十日</b>      |                |             |                       |                     |               |              |
| 成本                      | 87,114,292     | 263,170     | 864,020               | 798,333             | 11,487,962    | 100,527,777  |
| 累計折舊及減值                 | (14,264,392)   | (88,019)    | (451,892)             | (338,451)           | —             | (15,142,754) |
| 賬面淨值                    | 72,849,900     | 175,151     | 412,128               | 459,882             | 11,487,962    | 85,385,023   |

截至二零二二年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣1,087百萬元、人民幣31百萬元及人民幣304百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及市場推廣成本」及「行政開支」。

## 7 物業、廠房及設備(續)

### (I) 物業、廠房及設備及土地使用權減值

於二零二二年六月三十日，本集團管理層識別出文旅城建設及運營分部現金產生單位(「現金產生單位」)的減值跡象，並對現金產生單位的非流動資產進行減值檢討，主要針對物業、廠房及設備以及土地使用權(附註9)。該等資產歸屬的現金產生單位的可收回金額按公允價值減銷售成本與其使用價值中的較高者釐定。

用於估計相關資產的公允價值的估值模型考慮類似條件的類似資產能夠可靠取得的近期交易價格，如適用。這些資產的可收回金額所依據的公允價值為公允價值層級的第3級計量。對於存在減值跡象的個別現金產生單元，使用價值計算方法使用基於管理層批准的覆蓋10年的財務預測的現金流量預測。中期期間估值技術及關鍵假設較二零二一年十二月三十一日並無重大變動。沒有減值虧損確認於中期期間的「其他開支及虧損」。

## 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：

|               | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------|-------------|
| 於二零二一年十二月三十一日 | 30,619,994  |
| 添置            | 20,593      |
| 公允價值變動        | (585,611)   |
| 出售            | (3,015,000) |
| <hr/>         |             |
| 於二零二二年六月三十日   | 27,039,976  |

本集團投資物業為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

於二零二二年六月三十日，所有投資物業均歸入公允價值架構的第3層。管理層為財務報告目的執行對投資物業(包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業)的估值。期內估值技術並無重大變動。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 9 租賃

|                 | 土地使用權<br>人民幣千元 | 物業<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>使用權資產</b>    |                |             |             |             |
| 二零二一年十二月三十一日    | 16,197,802     | 596,459     | 17,286      | 16,811,547  |
| 添置              | 15,546         | 15,467      | 7,075       | 38,088      |
| 出售附屬公司(附註30(B)) | (111,436)      | —           | —           | (111,436)   |
| 出售              | (92,701)       | (7,704)     | —           | (100,405)   |
| 折舊費用            | (217,059)      | (101,577)   | (3,921)     | (322,557)   |
| 二零二二年六月三十日      | 15,792,152     | 502,645     | 20,440      | 16,315,237  |

|             | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>租賃負債</b> |                         |                           |
| 即期          | 169,623                 | 197,836                   |
| 非即期         | 527,326                 | 535,311                   |
| 租賃負債總額      | 696,949                 | 733,147                   |

截至二零二二年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣223百萬元及人民幣100百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

## 10 無形資產

|                        | 商譽(A)<br>人民幣千元 | 客戶關係<br>及其他<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------------|-------------|
| <b>於二零二一年十二月三十一日</b>   |                |                      |             |
| 成本                     | 8,639,689      | 2,758,424            | 11,398,113  |
| 累計攤銷及減值                | (5,243,073)    | (1,450,785)          | (6,693,858) |
| 賬面淨值                   | 3,396,616      | 1,307,639            | 4,704,255   |
| <b>截至二零二二年六月三十日止半年</b> |                |                      |             |
| 期初賬面淨值                 | 3,396,616      | 1,307,639            | 4,704,255   |
| 添置                     | —              | 49,201               | 49,201      |
| 攤銷費用                   | —              | (142,755)            | (142,755)   |
| 期末賬面淨值                 | 3,396,616      | 1,214,085            | 4,610,701   |
| <b>於二零二二年六月三十日</b>     |                |                      |             |
| 成本                     | 8,639,689      | 2,807,625            | 11,447,314  |
| 累計攤銷及減值                | (5,243,073)    | (1,593,540)          | (6,836,613) |
| 賬面淨值                   | 3,396,616      | 1,214,085            | 4,610,701   |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二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。

|        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 物業管理   | 1,721,146               | 1,721,146                 |
| 物業開發   | 396,857                 | 396,857                   |
| 其他所有分部 | 1,278,613               | 1,278,613                 |
|        | <b>3,396,616</b>        | <b>3,396,616</b>          |

截至二零二二年六月三十日止六個月，商譽分配並無重大變動。於二零二二年六月三十日，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     | 二零二二年<br>六月三十日 |
|--------|----------------|
| 收入增長率  | 4.9%-241.5%    |
| 平穩期利潤率 | 6.8%-25.2%     |
| 永續增長率  | 2.5%           |
| 除稅前貼現率 | 19.2%-19.8%    |

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

於資產負債表確認的投資金額如下：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 合營公司 | 59,150,588              | 61,603,834                |
| 聯營公司 | 16,142,846              | 17,951,336                |
|      | <b>75,293,434</b>       | 79,555,170                |

### 11.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

|              | 截至六月三十日止六個月       |                |
|--------------|-------------------|----------------|
|              | 二零二二年<br>人民幣千元    | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 期初           | 61,603,834        | 64,478,669     |
| 增加：          |                   |                |
| — 於合營公司新增投資  | 820,636           | 9,961,620      |
| 減少：          |                   |                |
| — 合營公司的出售及減資 | (2,165,766)       | (290,645)      |
| — 資產收購交易的影響  | (1,292,570)       | (370,740)      |
| 應佔合營公司溢利淨額   | 951,454           | 1,822,206      |
| 來自合營公司的股息    | (767,000)         | (2,499,329)    |
| 期末           | <b>59,150,588</b> | 73,101,781     |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二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

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

|                 | 截至六月三十日止六個月    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 期初              | 17,951,336     | 22,064,466     |
| 增加：             |                |                |
| — 於聯營公司新增投資     | 561,000        | 4,231,738      |
| — 附屬公司轉變為聯營公司   | 166,272        | —              |
| 減少：             |                |                |
| — 聯營公司的出售及減資    | (1,516,662)    | (23,776)       |
| — 資產收購交易的影響     | —              | (51,765)       |
| 應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額 | (134,522)      | 416,079        |
| 來自聯營公司的股息       | (884,578)      | (800,020)      |
| 期末              | 16,142,846     | 25,836,722     |

## 12 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 股權投資 | 12,704,800              | 12,706,481                |
| 債務投資 | 1,445,767               | 1,855,222                 |
|      | <b>14,150,567</b>       | <b>14,561,703</b>         |

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

|              | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 包括：          |                         |                           |
| 土地使用權成本      | 399,255,220             | 418,227,686               |
| 建築成本及資本化開支   | 150,397,889             | 140,409,588               |
| 資本化財務成本      | 90,238,073              | 82,658,916                |
|              | <b>639,891,182</b>      | <b>641,296,190</b>        |
| 減：可變現淨值虧損撥備  | <b>(28,344,733)</b>     | <b>(22,123,423)</b>       |
|              | <b>611,546,449</b>      | <b>619,172,767</b>        |
| 包括：將於12個月內竣工 | 141,754,865             | 213,651,294               |
| 將於12個月後竣工    | 469,791,584             | 405,521,473               |
|              | <b>611,546,449</b>      | <b>619,172,767</b>        |

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 14 持作出售的竣工物業

|             | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 持作出售的竣工物業   | 67,144,694              | 72,032,449                |
| 減：可變現淨值虧損撥備 | (13,514,721)            | (11,448,699)              |
|             | <b>53,629,973</b>       | 60,583,750                |

持作出售的竣工物業(「持作出售的竣工物業」)均位於中國。

## 15 貿易及其他應收款項

|                    | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| 非即期－               |                         |                           |
| 租賃應收款項             | 61,983                  | 54,904                    |
| 其他應收款項(iii)        | 2,000                   | 2,000                     |
| 應收建築客戶款項           | —                       | 48,000                    |
|                    | <b>63,983</b>           | 104,904                   |
| 即期－                |                         |                           |
| 客戶合同貿易應收款項(i)      | 4,568,697               | 3,355,269                 |
| 應收非控股權益及其關聯方款項(ii) | 32,543,739              | 33,957,944                |
| 應收票據               | 55,536                  | 64,163                    |
| 應收按金               | 8,285,875               | 9,944,787                 |
| 其他應收款項(iii)        | 25,559,292              | 25,279,593                |
|                    | <b>71,013,139</b>       | 72,601,756                |
| 減：虧損撥備             | (4,347,407)             | (5,124,037)               |
|                    | <b>66,665,732</b>       | 67,477,719                |

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

## 15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 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服務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：

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 90天以內    | 2,386,933               | 1,866,228                 |
| 91至180天  | 383,539                 | 168,035                   |
| 181至365天 | 392,891                 | 422,643                   |
| 365天以上   | 1,405,334               | 898,363                   |
|          | <b>4,568,697</b>        | <b>3,355,269</b>          |

- (ii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

- (iii) 其他應收款項主要包括出售股權產生的應收款項、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

|                | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------|---------------------------|
| 非即期－           |                         |                           |
| 股權交易的預付款       | 3,002,899               | 3,466,015                 |
| 購置物業、廠房及設備的預付款 | 71,746                  | 32,565                    |
|                | <b>3,074,645</b>        | <b>3,498,580</b>          |
| 即期－            |                         |                           |
| 獲取土地使用權的預付款    | 7,058,692               | 7,331,929                 |
| 預付增值稅及其他徵稅     | 7,051,001               | 6,045,159                 |
| 建造成本預付款        | 1,173,762               | 1,371,507                 |
| 其他             | 1,693,727               | 1,586,419                 |
|                | <b>16,977,182</b>       | <b>16,335,014</b>         |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 17 現金及現金等價物及受限制現金

|            | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|-------------------------|---------------------------|
| 銀行及手頭現金    | <b>48,957,067</b>       | 69,202,789                |
| 減：受限制現金(A) | <b>(35,633,406)</b>     | (54,858,788)              |
|            | <b>13,323,661</b>       | 14,344,001                |

(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。該存款可於獲得相關政府部門批准時用以支付相關物業項目的建造成本及其他到期債務。

## 18 股本

|                                   | 股份數目<br>(千股) | 股本        |              |
|-----------------------------------|--------------|-----------|--------------|
|                                   |              | 千港元       | 相等於<br>人民幣千元 |
| 法定：                               |              |           |              |
| 於二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日，<br>每股0.1港元 | 10,000,000   | 1,000,000 |              |
| 已發行及悉數繳足：                         |              |           |              |
| 於二零二二年一月一日                        | 4,996,884    | 499,689   | 429,113      |
| 配售新股份所得款項(i)                      | 452,000      | 45,200    | 36,917       |
| 於二零二二年六月三十日                       | 5,448,884    | 544,889   | 466,030      |

(i) 於二零二二年一月十二日，本公司訂立一份配售及認購協議，以每股10.00港元發行452,000,000股配售股份。該配售所得款項淨額經扣除相關費用約為44.8億港元(相當於約人民幣36.6億元)。

## 19 儲備

|                         | 股份溢價<br>人民幣千元 | 購股權儲備<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------|
| <b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b> |               |                |               |             |
| 於二零二二年一月一日              | 3,856,592     | 2,408,781      | 19,711,671    | 25,977,044  |
| 與非控股權益的交易               | —             | —              | (236,926)     | (236,926)   |
| 控股股東注資                  | —             | —              | 58,494        | 58,494      |
| 股份激勵計劃                  |               |                |               |             |
| — 僱員服務價值(i)             | —             | 120,088        | —             | 120,088     |
| 配售新股份所得款項(附註18(i))      | 3,625,259     | —              | —             | 3,625,259   |
| 於二零二二年六月三十日             | 7,481,851     | 2,528,869      | 19,533,239    | 29,543,959  |
| <b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b> |               |                |               |             |
| 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             | —             | —              | (182,500)     | (182,500)   |
| 通過收購附屬公司收購資產及負債         | —             | —              | (1,067,977)   | (1,067,977) |
| 僱員購股權計劃                 |               |                |               |             |
| — 行使僱員購股權               | 50,935        | —              | —             | 50,935      |
| 股份激勵計劃                  |               |                |               |             |
| — 僱員服務價值                | —             | 312,122        | —             | 312,122     |
| 二零二零年股息                 | (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  |

- (i) 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。受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。

截至二零二二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。截至二零二二年六月三十日止六個月，概無有關股份激勵計劃的額外股份已授予合資格的僱員。有關於損益內確認的截至二零二二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95.47百萬元。

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 20 貿易及其他應付款項

|                        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 非即期－                   |                         |                           |
| 其他應付款項(iv)             | 65,270                  | 129,906                   |
| 即期－                    |                         |                           |
| 貿易應付款項(i)              | 98,428,283              | 95,951,743                |
| 應付票據(v)                | 36,869,444              | 39,271,758                |
| 應付非控股權益及其關聯方款項(ii)     | 30,539,226              | 36,269,544                |
| 收購權益投資的未付代價            | 11,704,490              | 11,689,193                |
| 應付利息                   | 8,672,259               | 5,174,922                 |
| 其他應付稅項                 | 6,810,786               | 6,166,548                 |
| 工資及應付福利                | 1,353,728               | 1,556,368                 |
| 非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii) | 1,305,001               | 1,305,001                 |
| 其他應付款項(iv)             | 73,594,868              | 71,938,476                |
|                        | <b>269,278,085</b>      | <b>269,323,553</b>        |

附註：

(i) 於二零二二年六月三十日，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：

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 90天以內    | 37,308,648              | 35,886,336                |
| 91至180天  | 9,200,470               | 8,953,762                 |
| 181至365天 | 23,762,937              | 22,649,962                |
| 365天以上   | 28,156,228              | 28,461,683                |
|          | <b>98,428,283</b>       | <b>95,951,743</b>         |

(ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押且無固定償還日期。

(iii) 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。

(iv) 於二零二二年六月三十日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣194.6億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣175.6億元)。剩餘金額主要包括客戶按金、代收客戶契稅及維修基金、潛在股權投資夥伴墊付現金以及應付權益投資夥伴的金額。

(v) 於二零二二年六月三十日，本集團已到期未支付的應付票據餘額為人民幣176.3億元。

## 21 借貸

|                  | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>非即期</b>       |                         |                           |
| <b>有抵押</b>       |                         |                           |
| — 銀行及其他機構借貸      | 201,307,358             | 224,968,774               |
| — 優先票據(A)        | 51,506,577              | 49,081,294                |
|                  | <b>252,813,935</b>      | <b>274,050,068</b>        |
| <b>無抵押</b>       |                         |                           |
| — 銀行及其他機構借貸      | 14,226,736              | 14,079,985                |
| — 公司債券(B)        | 10,920,962              | 11,620,725                |
| — 非公開發行境內公司債券(C) | 3,956,373               | 7,094,232                 |
|                  | <b>29,104,071</b>       | <b>32,794,942</b>         |
|                  | <b>281,918,006</b>      | <b>306,845,010</b>        |
| 減：非即期借貸的即期部分(D)  | (245,451,140)           | (220,287,112)             |
|                  | <b>36,466,866</b>       | <b>86,557,898</b>         |
| <b>即期</b>        |                         |                           |
| <b>有抵押</b>       |                         |                           |
| — 銀行及其他機構借貸      | 13,081,428              | 14,149,304                |
| <b>無抵押</b>       |                         |                           |
| — 銀行及其他機構借貸      | 1,338,891               | 710,832                   |
|                  | <b>14,420,319</b>       | <b>14,860,136</b>         |
| 非即期借貸的即期部分(D)    | 245,451,140             | 220,287,112               |
|                  | <b>259,871,459</b>      | <b>235,147,248</b>        |
| <b>借貸總額</b>      | <b>296,338,325</b>      | <b>321,705,146</b>        |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 21 借貸(續)

### (A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。於二零二二年六月三十日，已發行在外的優先票據的本金總額為77.0億美元。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司概無發行任何新優先票據。

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108.35%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

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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司概無發行任何新公司債券。

所有公司債券，發行人可選擇在第二、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。

### (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」)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司概無發行任何新非公開債券。

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。

### (D) 短期借貸

於二零二二年六月三十日，本集團到期未償付借貸約為人民幣412.8億元，導致非流動借貸約人民幣1,045.9億元可能被要求提前償還。於二零二二年六月三十日，該等借貸已相應重分類為流動負債。此外，分類為流動借貸的非即期借貸的即期部分約人民幣847.6億元可能被要求提前償還。

截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，儘管本集團已成功重續若干即期及非即期借貸人民幣181.7億元，本集團到期未償付借貸本金合共為人民幣1,005.2億元，並導致非流動借貸本金合共人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，分類為流動借貸的非即期借貸的即期部分約人民幣470.0億元可能被要求提前償還。

## 21 借貸(續)

### (E) 長期借貸

於二零二二年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣2,659.0億元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣2,882.0億元)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、物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(合計為人民幣2,424.2億元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣2,543.0億元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團若干貸款及債券的展期已獲同意，詳情請參見簡明綜合中期財務資料附註2(I)。債務展期的影響對本集團簡明綜合中期財務資料並不重大。

## 22 按性質分析的開支

|          | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 已售物業成本   | 36,427,375     | 68,827,048     |
| 增值稅相關徵費  | 559,017        | 855,035        |
| 人工成本     | 3,372,306      | 2,729,567      |
| 物業減值虧損淨額 | 11,282,630     | 88,242         |
| 廣告及推廣成本  | 1,360,671      | 2,359,416      |
| 折舊及攤銷*   | 1,887,488      | 1,659,249      |

\* 於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，折舊及攤銷開支人民幣13.5億元已計入「銷售成本」(截至二零二一年六月三十日止六個月期間：人民幣9.7億元)。

## 23 其他收入及收益

|                              | 截至六月三十日止六個月    |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 利息收入                         | 1,457,709      | 1,748,933      |
| 出售附屬公司的收益                    | 482,712        | —              |
| 以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 | 349,686        | —              |
| 出售合營公司及聯營公司收益                | 248,564        | 5,816          |
| 投資物業公允價值收益淨額                 | —              | 818,176        |
| 衍生金融工具公允價值收益                 | —              | 28,423         |
| 其他                           | 572,953        | 1,449,783      |
|                              | 3,111,624      | 4,051,131      |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 24 其他開支及虧損

|                              | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
|                              | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元   |
| 出售附屬公司的虧損                    | 1,801,293        | —                |
| 出售合營公司及聯營公司的虧損               | 1,382,334        | —                |
| 出售物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權的虧損     | 611,216          | —                |
| 投資物業公允價值虧損淨額                 | 585,611          | —                |
| 訴訟撥備                         | 351,564          | —                |
| 出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之虧損    | 118,873          | —                |
| 以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        |
| 其他                           | 698,217          | 669,881          |
|                              | <b>5,549,108</b> | <b>1,892,149</b> |

## 25 財務收入及成本

|             | 截至六月三十日止六個月      |                    |
|-------------|------------------|--------------------|
|             | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元     |
| 財務成本：       |                  |                    |
| 利息開支        | 13,495,532       | 13,055,553         |
| 租賃負債利息開支    | 29,686           | 29,507             |
| 減：資本化財務成本   | (10,618,500)     | (12,384,544)       |
|             | <b>2,906,718</b> | <b>700,516</b>     |
| 匯兌虧損淨額      | 3,790,046        | —                  |
|             | <b>6,696,764</b> | <b>700,516</b>     |
| 財務收入：       |                  |                    |
| 銀行存款利息收入    | (666,279)        | (826,532)          |
| 匯兌收益淨額      | —                | (696,628)          |
|             | <b>(666,279)</b> | <b>(1,523,160)</b> |
| 財務成本／(收入)淨額 | <b>6,030,485</b> | <b>(822,644)</b>   |

## 26 所得稅(抵免)／開支

|                | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 企業所得稅(「企業所得稅」) |                |                |
| — 當期所得稅        | 3,131,725      | 6,005,328      |
| — 遞延所得稅        | (5,828,252)    | (3,864,497)    |
|                | (2,696,527)    | 2,140,831      |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | 1,253,470      | 2,172,706      |
|                | (1,443,057)    | 4,313,537      |

### (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%的適用稅率及截至二零二二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%(二零二一年：16.5%)的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

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。

所得稅開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至二零二二年六月三十日止六個月採用的估計平均年度稅率為25%(二零二一年：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

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 27 每股(虧損)/盈利

### (A) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/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(附註19)而購入的股份。

|                        | 截至六月三十日止六個月         |            |
|------------------------|---------------------|------------|
|                        | 二零二二年               | 二零二一年      |
| 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元) | <b>(18,760,457)</b> | 11,989,112 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)       | <b>5,418,917</b>    | 4,664,970  |
| 就股份激勵計劃回購股份調整(千股)      | <b>(76,325)</b>     | (82,453)   |
| 計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)  | <b>5,342,592</b>    | 4,582,517  |

### (B) 攤薄

截至二零二二年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於購股權及激勵股份導致的潛在普通股轉換為普通股不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

|                       | 截至二零二一年<br>六月三十日<br>止六個月 |            |
|-----------------------|--------------------------|------------|
|                       | 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)        | 11,989,112 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股)      | 4,664,970                |            |
| 就購買股份激勵計劃股份調整(千股)     | (82,453)                 |            |
| 就購股權及激勵股份調整(千股)       | 37,843                   |            |
| 計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股) | 4,620,360                |            |

## 27 每股(虧損)/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(按年內每股平均市價釐定)可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。
- (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(按年內每股平均市價釐定)可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。

據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

## 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：

|                  | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>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 | 184,988,506             | 200,463,293               |
| －物業、廠房及設備        | 9,943,088               | 5,875,619                 |
| －投資物業            | 642,432                 | 622,468                   |
| －土地使用權           | 272,436                 | —                         |
|                  | <b>195,846,462</b>      | <b>206,961,380</b>        |

### (B) 股權投資

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| －已訂約但未撥備 | 923,611                 | 923,611                   |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 29 或然負債

### (A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

|                        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>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 | <b>98,883,735</b>       | 156,716,554               |

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388.7億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣550.1億元)的擔保。

### (B) 訴訟

直至簡明綜合中期財務資料獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項。董事已評估上述訴訟事項對截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料之影響並已計入本集團簡明綜合中期財務資料撥備項。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。董事認為該等訴訟均不會(個別或共同)對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況帶來重大不利影響。

### 30 出售附屬公司

(A) 出售所產生財務影響概述如下：

|                 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|-------------|
| 已收或應收現金代價       | 3,413,974   |
| 本集團持有的餘下股權的公允價值 | 166,272     |
| 減：被出售附屬公司的賬面值   | (4,898,827) |
| 出售附屬公司收益        | 482,712     |
| 出售附屬公司虧損        | (1,801,293) |

(B) 本集團於出售日期擁有的股權賬面值概述如下：

|              | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------|
| <b>非流動資產</b> |             |
| 物業、廠房及設備     | 490,285     |
| 使用權資產        | 111,436     |
| 使用權益法入賬的投資   | 867,964     |
| 遞延稅項資產       | 123,973     |
| <b>流動資產</b>  |             |
| 發展中物業        | 12,746,051  |
| 持作出售的竣工物業    | 78,319      |
| 存貨           | 250         |
| 受限制現金        | 204,481     |
| 現金及現金等價物     | 282,911     |
| 其他流動資產       | 1,781,429   |
| <b>非流動負債</b> |             |
| 借貸           | (757,805)   |
| 遞延稅項負債       | (291)       |
| <b>流動負債</b>  |             |
| 借貸           | (1,631,200) |
| 其他流動負債       | (9,119,182) |
| <b>資產淨值</b>  | 5,178,621   |
| 減：非控股權益      | (279,794)   |
| 本集團所有權益的賬面值  | 4,898,827   |

(C) 上述交易中出售所產生現金影響概述如下：

|                    | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------|
| 截至二零二二年六月三十日已收現金代價 | 1,007,691   |
| 已出售附屬公司現金          | (282,911)   |
| 淨現金影響              | 724,780     |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二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         |                |
|------------------|---------------------|----------------|
|                  | 二零二二年<br>人民幣千元      | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 支付予合營公司及聯營公司的現金  | <b>(41,051,712)</b> | (74,498,035)   |
| 來自合營公司及聯營公司的已收現金 | <b>45,950,163</b>   | 67,506,347     |
|                  | <b>4,898,451</b>    | (6,991,688)    |

#### (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      |                |
|-----------|------------------|----------------|
|           | 二零二二年<br>人民幣千元   | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 合營公司：     |                  |                |
| — 利息收入    | <b>1,164,314</b> | 1,481,547      |
| — 裝配及裝飾服務 | <b>687,449</b>   | 1,766,506      |
| — 物業管理服務  | <b>348,637</b>   | 374,777        |
| 聯營公司      |                  |                |
| — 利息收入    | <b>183,585</b>   | 53,185         |
| — 物業管理服務  | <b>34,783</b>    | 46,649         |
| — 裝配及裝飾服務 | —                | 106,406        |

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    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
| 薪金及其他短期福利 | 11,698         | 44,911         |
| 股份激勵計劃    | 44,878         | 142,122        |
|           | <b>56,576</b>  | 187,033        |

#### (C) 關連方結餘

|                  | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------------|---------------------------|
|                  | 應收合營公司款項                |                           |
| — 貿易應收款項         | 5,314,106               | 5,105,124                 |
| — 應收利息           | 2,764,949               | 2,237,717                 |
| — 其他應收款項         | 53,490,908              | 48,168,995                |
|                  | <b>61,569,963</b>       | 55,511,836                |
| 減：虧損撥備           | (4,084,618)             | (2,249,045)               |
|                  | <b>57,485,345</b>       | 53,262,791                |
| 應收聯營公司款項         |                         |                           |
| — 貿易應收款項         | 170,182                 | 161,921                   |
| — 應收利息           | 551,935                 | 332,777                   |
| — 其他應收款項         | 8,898,665               | 6,158,674                 |
|                  | <b>9,620,782</b>        | 6,653,372                 |
| 減：虧損撥備           | (638,253)               | (212,702)                 |
|                  | <b>8,982,529</b>        | 6,440,670                 |
| 應付合營公司款項         | 32,131,352              | 30,131,152                |
| 應付聯營公司款項         | 7,672,106               | 4,455,201                 |
| 應付直接控股股東及主要管理層款項 | 3,198,527               | 3,062,386                 |
|                  | <b>43,001,985</b>       | 37,648,739                |

# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 31 關連方交易(續)

### (C) 關連方結餘(續)

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零二二年六月三十日止六個月，按2%至14%年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

於二零二二年六月三十日，來自直接控股股東的貸款450百萬美元(相當於約人民幣30.0億元)為無抵押及免息。根據貸款協議，最終償還日期為動用日期後六十個月，及倘貸款人給予借款人合理事前通知，可要求於最終償還日期前悉數償還或部分償還任何貸款。

來自主要管理層的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

## 32 股息

本公司董事會於截至二零二二年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 33 結算日後事項

### (I) 清盤呈請及其最新進展

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。本公司預期該呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

### (II) 境外債務重組計劃及最新進展

關於建議境外債務重組計劃及最新進展的詳細信息，請參照本簡明綜合中期財務資料附註2(I)。



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