

SUNac 融創中國

2020 INTERIM REPORT 中期報告

融創中國控股有限公司
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

STOCK CODE 股票代碼: 01918.HK



SUNAC CHINA
HOLDINGS LIMITED

融創中國控股有限公司



Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of the Hong Kong Stock Exchange. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing complete solutions for Chinese families to enjoy a better life through high-quality products and services and integration of high-quality resources. With a focus on its core business of real estate, the Group has six strategic segments, namely Sunac Real Estate, Sunac Services, Sunac Culture & Tourism, Sunac Culture, Sunac Conference & Exhibition, Sunac Medical & Health Care. Its business covers real estate development, property services, conferences and exhibitions, tourism and vacations, theme parks, commercial operations, hotel operations, medical services and health care, IP development and operation, film and television content production and distribution, etc.

融創中國控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是香港聯交所主板上市企業。本集團以「至臻，致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活的完整解決方案。本集團堅持以地產為核心主業，下設融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養六大戰略板塊。業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等。

目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	管理層討論與分析
14	業務摘要
16	企業管治及其他資料
27	中期財務資料的審閱報告
28	中期簡明綜合資產負債表
30	中期簡明綜合全面收益表
31	中期簡明綜合權益變動表
33	中期簡明綜合現金流量表
35	簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

公司秘書

高曦先生

授權代表

汪孟德先生
高曦先生

審核委員會

潘昭國先生(主席)
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生

薪酬委員會

竺稼先生(主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

提名委員會

孫宏斌先生(主席)
潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生

香港主要營業地點

香港中環遮打道18號
歷山大廈17樓1707室

中國總部及主要營業地點

北京辦公區

中國北京市東城區東直門北大街8號
使館壹號院4號樓
郵編：100007

天津辦公區

中國天津市南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10樓
郵編：300381

開曼群島註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
職業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

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

股份代號

香港聯交所：01918

本公司網址

www.sunac.com.cn

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團二零二零年上半年業務回顧與二零二零年下半年業務展望。

二零二零年上半年回顧

二零二零年上半年，突發的新冠肺炎疫情對中國和世界經濟造成了巨大的衝擊，而中國的疫情在中央及地方政府的積極領導下短期內就得到了及時有效的控制，二季度以來中國經濟也開始快速恢復。對於房地產行業而言，中央政府堅持房住不炒、因城施策的調控政策，促進房地產市場平穩健康發展。房地產銷售市場於二、三月斷崖式下行，但隨著疫情的控制和需求的恢復，市場自四月後開始逐步回升並保持穩定。

二零二零年一季度，本集團供貨安排受新冠疫情影響有所放緩，銷售受到了一定影響，隨著疫情的有效控制，二季度項目逐步復工復產，供貨也逐漸充裕，五月份開始實現銷售額同比增長。二零二零年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣1,952.7億元，穩居行業前五。

二零二零年上半年，本集團盈利保持穩定。上半年實現收入達約人民幣773.4億元；毛利達約人民幣177.6億元；本公司擁有人應佔溢利達約人民幣109.6億元，同比增長約6.5%；本公司擁有人應佔淨利潤率達約14.2%，同比增加0.8個百分點；核心淨利潤¹達約人民幣130.4億元，同比增長約3.0%。

二零二零年上半年，本集團持續優化資本結構，降低負債率水平，並推動融資成本的下降。截至二零二零年六月末，本集團權益總額達約人民幣1,338.8億元，較二零一九年末增長約17.3%。淨負債率水平得到持續改善，較二零一九年末大幅下降約23.3個百分點。同時，本集團通過提高銀行類融資佔比、把握公開市場融資機會、嚴控信托類融資規模等多種方式優化融資結構，並堅決推動融資成本的下降，二零二零年上半年新增有息負債的加權平均成本較二零一九年全年新增有息負債加權平均成本顯著下降1.9個百分點。本集團持續保持著充裕的流動性，截至六月底賬面現金達約人民幣1,208.6億元。

二零二零年上半年，本集團在持續升溫的土地市場中保持冷靜，控制拿地節奏，並充分發揮本集團「城市共建者」產業優勢，把握土地市場機會以合理價格補充了少量土地。本集團上半年新增土地儲備約1,730萬平方米，新增貨值約人民幣2,330億元，同比大幅下降約64%。截至二零二零年六月末，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備約2.48億平方米，土地儲備貨值預計超人民幣3.0萬億，其中約80%位於一二線城市，平均土地成本約人民幣4,300元/平方米。充足高質量的土地儲備是本集團經營現金流快速釋放、保持充裕流動性及負債率穩步下降的有力支持。

註：

1. 核心淨利潤指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及匯兌損益的影響後的本公司擁有人應佔溢利。

二零二零年上半年，融創服務完成了對開元物業²的收購和成都環球世紀³的整合，構建了融創服務的子品牌，進一步增強了融創服務多品牌、多業態的發展能力。

二零二零年上半年，融創文旅直面疫情影響，一方面通過優化租約結構、升級招商品牌、創新營銷模式、線上營銷渠道發力及調整酒店群經營模式等方式提升收入釋放能效，另一方面通過組建融創滑雪俱樂部、升級夜遊產品、推出酒景產品等方式不斷打磨內功實現產品突破，從而於疫情後恢復經營的五一假期起，經營情況迅速得到恢復。二零二零年六月末，成都文旅城熊貓冰雪節的盛大開幕獲央視等多家媒體高度關注及報道，融創文旅品牌影響力得到巨大的提升。

二零二零年上半年，融創文化持續完善影視產業鏈條佈局，推進原創動畫作品的研發及製作，並充分發揮文化與文旅板塊的協同效應，將IP落地文旅城實景，持續打造IP長鏈運營體系。

二零二零年下半年展望

二零二零年下半年，預計疫情將繼續對世界經濟造成比較大的衝擊，雖然中國面臨的國際環境愈加複雜、不確定性持續加大，但相信在政府的積極應對下中國經濟將克服困難保持相對穩定的發展態勢。房地產行業的調控政策不會發生變化，將繼續延續近幾年房住不炒和穩定的主基調。

二零二零年下半年，本集團充足的可售資源將有力保障銷售。預計下半年的可售資源將在人民幣6,200億元左右，其中約76%位於一二線城市。本集團將持續保證推盤節奏，把握下半年銷售窗口，加速銷售去化。

二零二零年下半年，本集團將繼續保持審慎的土地獲取策略，重點關注一二線核心城市的優質土地機會，嚴格控制拿地節奏；並將繼續發揮本集團以雪世界、茂、酒店、主題樂園、影都及會議會展為核心的「城市共建者」產業品牌能力，與政府一同共建城市，助力公司高質量發展。

註：

2. 全稱為浙江開元物業管理股份有限公司；

3. 全稱為成都環球世紀物業服務有限公司。

主席報告

二零二零年下半年，本集團將繼續聚焦綜合競爭力的提升。本集團在上半年內外部對標、不斷總結的基礎上繼續主動變革，全面落实精細化運營：實施產品適配行動，提升精準定位能力，提升標準化率，精管成本；優化標準工期體系，加快工程進度；精細化管理售價和銷售費用及優化組織架構，提升人均效能。此外，本集團也會繼續將優化資本結構、持續降低負債率水平及降低融資成本作為當前發展階段的重中之重。

二零二零年下半年，本集團將推動融創服務通過全球發售及向本公司股東分派少部分融創服務股份的方式獨立上市，以加速建立頭部企業競爭優勢。融創服務多年深耕核心城市，在一二線城市優勢佈局大量高品質項目，確立了高品質服務的品牌形象和服務口碑。融創服務業態佈局廣泛，除在中高端住宅市場建立絕對優勢外，亦高起點佈局了商辦及公共服務。未來，融創服務擁有高度可見的巨大發展空間：一方面充分發揮已經確立的競爭優勢，積極主動探索和開展外拓業務，並且通過併購整合構建子品牌，支持未來多品牌、多業態綜合發展；另一方面本集團也會以大量的項目儲備、源源不斷的新項目以及大量的合作資源和領先的品牌優勢全方位支持融創服務不斷豐富管理業態，快速擴大管理規模。

二零二零年是本集團上市的十周年，回顧上市十年發展歷程，本集團由一家區域小型房地產開發商發展成為全國化的大型綜合企業集團，成為以地產業務為核心，並高起點佈局社區服務、文旅、文化、會議會展及醫療康養等業務的，具備多元發展空間的房地產行業頭部企業。自二零一零年上市起，本集團實現了合同銷售額增長77倍⁴、收入⁵增長35倍⁴、核心淨利潤增長17倍⁴、土地儲備貨值增長33倍⁶及淨資產增長27倍⁶的跨越式發展。自上市起，本集團市值增長14倍⁷並累計向股東分紅172.6億港元，給股東帶來了良好的投資回報。與此同時，本集團積極履行社會責任，通過融創公益基金會等方式對外累計捐款超過人民幣23億元，圍繞鄉村振興、教育扶智、古建保護三大領域開展「融創鄉村振興計劃」、「融創英苗培養計劃」、「融創善築中國計劃」等公益行動，以助力中國教育科研、公共衛生及脫貧攻堅等事業。

註：

4. 基於二零一九年度數據計算得出；
5. 指本集團連同其合營公司及聯營公司的收入；
6. 基於二零二零年中期數據計算得出；
7. 基於二零二零年八月二十五日的市值計算得出。

財務回顧

1 收入

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，只有小部份收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二零年六月三十日，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為七大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及西安等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、廈門及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)及華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額為人民幣773.4億元，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的收入總額人民幣768.4億元小幅增加0.7%。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入合計為人民幣1,280.0億元，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣1,292.7億元小幅下降人民幣12.7億元(約1.0%)，其中本公司擁有人應佔人民幣948.0億元，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣1,004.8億元小幅下降人民幣56.8億元(約5.7%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二零年 人民幣億元		二零一九年 人民幣億元	
		%		%
物業銷售收入	730.7	94.5%	734.2	95.6%
文旅城建設及運營收入	9.8	1.3%	10.8	1.4%
物業管理收入及其他收入	32.9	4.2%	23.4	3.0%
合計	773.4	100.0%	768.4	100.0%
已交付總建築面積(萬平方米)	486.7		536.0	

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零一九年六月三十日止六個月期間大體持平，主要是由於本期間交付的物業平均銷售單價較去年同期有所上升，及因新冠肺炎疫情對部分已售物業項目的施工進度產生了一定影響，使得物業交付總面積較截至二零一九年六月三十日止六個月期間減少49.3萬平方米(約9.2%)所致。

管理層討論與分析

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本為人民幣595.9億元，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的銷售成本人民幣574.8億元小幅增加人民幣21.1億元(約3.7%)。

3 毛利

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利為人民幣177.6億元，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的毛利人民幣193.5億元減少人民幣15.9億元(約8.3%)。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率為23.0%，較截至二零一九年六月三十日止六個月期間的毛利率25.2%小幅下降。

於截至二零二零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期間的毛利減少了人民幣49.4億元。剔除該等公允價值調整對毛利的影響，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月期間的毛利為227.0億元，毛利率為29.3%。

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣281.9億元，毛利率為22.0%，其中本公司擁有人應佔人民幣209.1億元。於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣345.1億元，毛利率為26.7%，其中本公司擁有人應佔人民幣259.2億元。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣25.6億元增加2.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣26.2億元。本集團的行政開支由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣40.7億元減少9.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣36.9億元。行政開支減少主要由於本公司更加注重精細化管理，實施一系列降費提效的措施，同時受新冠肺炎疫情的影響，員工差旅及其他日常費用減少所致。

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣51.9億元增加人民幣21.2億元至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣73.1億元，主要由於本集團處置持有的金科地產集團股份有限公司24.36%的股份取得稅前收益所致。

6 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣157.0億元增加人民幣23.3億元至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣180.3億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利減少人民幣15.9億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少人民幣3.2億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加人民幣21.2億元、其他開支及虧損減少人民幣4.2億元，以及金融及合同資產減值淨額減少人民幣10.5億元。

7 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣12.3億元增加人民幣12.2億元至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣24.5億元，此乃主要由於：

- (i) 匯兌損失由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣1.5億元增加人民幣7.6億元至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣9.1億元；及
- (ii) 本集團積極優化債務結構，推動融資成本顯著下降，於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團新增有息負債加權平均成本較於截至二零一九年十二月三十一日止年度的新增有息負債加權平均成本顯著下降1.9個百分點。但由於加權平均融資餘額較截至二零一九年六月三十日止六個月期間有所上升，導致總利息成本有所增加，其中費用化利息由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣10.9億元增加人民幣4.5億元至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣15.4億元。

管理層討論與分析

8 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二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣36.3億元減少33.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣24.1億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的收入及毛利率較截至二零一九年六月三十日止六個月期間下降所致。

9 溢利

本公司擁有人應佔溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣102.9億元增加6.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣109.6億元。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及匯兌損益的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零一九年六月三十日止六個月期間的人民幣126.6億元增加3.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月期間的人民幣130.4億元。

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

	截至六月三十日止六個月期間	
	二零二零年 人民幣億元	二零一九年 人民幣億元
期內溢利	117.0	112.9
應佔：		
本公司擁有人	109.6	102.9
永續資本證券持有人	0.7	1.7
其他非控股權益	6.7	8.3
	117.0	112.9

10 現金狀況

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

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零一九年十二月三十一日的人民幣1,257.3億元下降至二零二零年六月三十日的人民幣1,208.6億元，其中非受限制現金由二零一九年十二月三十一日的人民幣779.4億元增加至二零二零年六月三十日的人民幣852.3億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣224.4億元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣104.1億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣48.2億元。

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

11 借貸及抵押品

於二零二零年上半年，本集團持續判斷市場，控制拿地節奏，通過釋放經營現金流支持運營發展，借貸總額得到了很好的控制，由二零一九年十二月三十一日的人民幣3,222.7億元減少至二零二零年六月三十日的人民幣3,203.3億元。

於二零二零年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣2,886.5億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,967.8億元)，乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計為人民幣2,525.3億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,671.2億元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

12 負債比率

淨負債率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金餘額(包括受限制現金)計算。於二零二零年六月三十日，本集團的淨負債率為149.0%，較於二零一九年十二月三十一日大幅下降23.3個百分點。

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。於二零二零年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為20.0%，較於二零一九年十二月三十一日的20.5%有所下降。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零二零年六月三十日，本集團的資本負債比率為59.8%，較於二零一九年十二月三十一日的63.3%亦有所下降。

管理層討論與分析

13 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	於二零二零年 六月三十日 人民幣億元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	176.6	235.8
1至5年	362.1	366.2
5年以上	132.0	129.4
小計	670.7	731.4
定息		
不足12個月	1,229.6	1,121.6
1至5年	1,291.9	1,362.3
5年以上	11.1	7.4
小計	2,532.6	2,491.3
合計	3,203.3	3,222.7

於二零二零年六月三十日，本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。本集團會繼續關注利率掉期產品並考慮通過再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

14 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣9.1億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

15 或然負債

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零二零年六月三十日，該等擔保金額為人民幣1,300.6億元，而截至二零一九年十二月三十一日的金額為人民幣1,205.0億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務摘要

物業及土地儲備概覽

於二零二零年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司在開發的物業項目共計749個，總佔地面積約為1.40億平方米，估計總建築面積約為3.43億平方米，及估計可銷售或可出租的建築面積約為3.05億平方米；本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.48億平方米，權益土地儲備面積約為1.58億平方米。物業及土地儲備按城市分佈的情況如下表：

城市	總佔地面積 萬平方米	估計總建築面積 萬平方米	估計可銷售／	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
			可出租建築面積 萬平方米		
重慶	1,246.40	3,323.54	3,216.47	1,880.92	1,282.40
青島	997.53	1,798.51	1,725.82	1,334.40	1,000.57
武漢	523.45	2,091.56	1,768.27	1,630.81	837.89
天津	829.59	1,913.46	1,738.96	1,054.69	767.00
成都	698.07	1,441.70	1,261.81	958.42	650.15
濟南	448.80	1,133.86	1,106.31	908.69	640.64
西安	295.79	1,078.28	1,006.57	891.47	491.29
鄭州	394.88	897.58	721.38	780.17	469.41
杭州	375.88	1,080.73	862.37	787.29	439.81
昆明	324.34	891.89	790.24	697.47	422.29
眉山	538.73	865.49	792.42	840.06	398.92
哈爾濱	296.81	683.17	629.37	510.49	345.95
江門	91.44	326.60	272.94	310.89	289.80
太原	131.19	573.42	442.99	499.01	272.55
廣州	135.81	581.71	562.91	414.83	249.42
溫州	96.10	336.64	266.65	336.64	247.90
西雙版納	384.16	442.27	386.22	272.74	241.17
上海	332.46	598.48	527.89	336.52	240.13
海南省	399.47	540.01	426.25	402.02	236.52
無錫	588.79	1,162.00	1,057.49	326.62	231.03
貴陽	103.50	362.12	350.52	323.67	229.26
合肥	230.42	595.70	559.93	236.78	224.36
大連	98.56	267.31	248.10	232.47	222.20
清遠	94.90	269.14	259.03	246.21	220.28
瀋陽	197.72	465.56	371.13	360.55	219.44
石家莊	133.48	505.07	462.17	391.34	215.61
長沙	132.08	497.90	380.99	344.37	212.52
桂林	276.77	247.07	238.87	201.90	189.78
寧波	101.19	315.92	237.22	252.66	150.11
長春	52.32	142.65	104.47	142.65	142.65
惠州	69.78	248.19	225.46	210.75	140.68
南寧	70.16	328.33	302.96	219.81	137.40

城市	總佔地面積	估計總建築面積	估計可銷售／ 可出租建築面積	總土地儲備	權益土地儲備
	萬平方米	萬平方米	萬平方米	萬平方米	萬平方米
銀川	63.14	234.28	223.09	165.06	137.16
南昌	332.10	490.74	374.28	140.70	130.50
煙台	115.62	265.92	242.86	203.88	123.63
福州	65.87	205.51	178.47	205.51	117.54
廊坊	69.48	205.34	167.87	203.37	113.49
昭通	29.50	139.14	125.28	124.94	112.45
咸寧	111.97	219.07	152.45	219.07	111.72
常州	146.23	260.35	229.55	159.53	109.28
蘇州	197.30	471.40	367.12	291.63	105.30
南通	96.76	194.37	166.87	150.51	100.78
嘉興	61.28	130.32	111.51	103.14	100.68
肇慶	39.97	138.12	130.42	116.06	96.78
徐州	90.20	235.12	214.58	200.94	92.74
唐山	42.18	129.53	121.91	129.53	91.78
北京	156.63	379.61	318.17	128.16	89.57
紹興	64.47	195.60	148.43	166.83	82.69
湖州	82.14	174.33	140.61	150.38	80.26
珠海	39.39	97.34	64.52	97.34	76.51
鄂州	35.55	137.15	102.05	137.15	75.43
泰州	94.29	185.39	171.36	144.94	73.50
大慶	41.48	102.84	98.81	63.37	63.37
佛山	36.11	222.16	206.12	95.43	63.22
中山	32.90	97.41	91.33	55.99	55.48
南京	96.68	220.69	195.10	151.56	54.77
其他城市	1,170.54	3,139.51	2,816.26	2,833.50	1,489.70
總計	14,002.35	34,277.10	30,463.20	24,775.83	15,807.46

於二零二零年八月二十五日，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2.56億平方米，權益土地儲備面積約為1.63億平方米。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則並於截至二零二零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，惟以下之情況除外：

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。董事(「董事」)會(「董事會」)主席孫宏斌先生因其他公務而未出席於二零二零年五月二十八日舉行之股東週年大會，本公司執行董事兼行政總裁汪孟德先生作為大會主席出席及主持股東週年大會並回答股東之提問。

本公司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公司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，截至二零二零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

於二零二零年六月三日起，竺稼先生已辭任白馬戶外媒體有限公司(股票代碼：00100.HK)非執行董事一職；及

於二零二零年七月十七日起，潘昭國先生已辭任啟迪國際有限公司(股票代碼：00872.HK)獨立非執行董事一職。

自刊發本公司截至二零一九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，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**5,108**萬股購股權，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。截至二零二零年六月三十日，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**9,990**萬股購股權，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%**。截至二零二零年六月三十日，二零一一年購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權；及
- (III) 本公司於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)，期限由採納日期(二零一四年五月十九日)起計五年，已於二零一九年五月十八日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計約**16,637**萬股購股權，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%**。截至二零二零年六月三十日，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**60,662,864**股，約佔已發行總股數的**1.30%**。

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。

企業管治及其他資料

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，二零一四年購股權計劃授出的詳情及變動如下：

授出日	歸屬日	歸屬比例	到期日	每股行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數目	自授出日至	自授出日至	自授出日至	於二零二零年 六月三十日 尚未行使 數目	截至	截至
							二零二零年 六月三十日 累計已行使 數目	二零二零年 六月三十日 累計已註銷 數目	二零二零年 六月三十日 累計已失效 數目		二零二零年 六月三十日 已行使 數目	二零二零年 六月三十日 止六個月 行使日前 的加權 平均收市價 (港元)
2014/6/5	2014/6/5	30%	2019/6/4	4.07	3.96	33,267,000	31,544,600	1,363,400	359,000	-	-	-
	2015/6/5	30%									-	-
	2016/6/5	40%									-	-
2015/7/9	2015/7/9	30%	2020/7/8	7.27	6.34	33,267,000	26,637,300	900,280	914,520	4,814,900	8,161,400	36.60
	2016/7/9	30%										
	2017/7/9	40%										
2016/6/20	2016/6/20	30%	2021/6/19	4.62	4.56	39,920,000	25,591,000	590,000	152,000	13,587,000	5,118,000	39.46
	2017/6/20	30%										
	2018/6/20	40%										
2017/12/22	2017/12/22	30%	2022/12/21	30.25	30.25	59,920,246	15,365,282	1,595,000	699,000	42,260,964	3,586,000	43.51
	2018/12/22	30%										
	2019/12/22	40%										
合計						166,374,246	99,138,182	4,448,680	2,124,520	60,662,864	16,865,400	

截至二零二零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	於二零二零年	截至	截至	截至	於二零二零年
	六月五日	七月九日	六月二十日	十二月二十二日		一月一日	二零二零年	二零二零	二零二零年	
	授出數目	授出數目	授出數目	授出數目		尚未行使數目	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
							止六個月	止六個月	止六個月	尚未行使數目
							已行使數目	已註銷數目	已失效數目	
董事										
孫宏斌先生	1,300,000	-	-	-	1,300,000	-	-	-	-	-
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	2,800,000	7,300,000	6,100,000	1,800,000	-	-	4,300,000
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	3,700,000	1,400,000	-	-	2,300,000
邊迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	6,000,000	-	-	-	6,000,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	5,600,000	-	-	-	5,600,000
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	5,200,000	1,200,000	-	-	4,000,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	4,730,082	2,900,000	-	-	1,830,082
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	46,198,182	9,565,400	-	-	36,632,782
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	77,528,264	16,865,400	-	-	60,662,864

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%。

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。截至二零二零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。

根據股份激勵計劃，截至本報告日期，已有4,083.5萬股股份授予選定員工，其中二零二零年上半年授予1,979.5萬股股份（二零一九年度授予2,104萬股）。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員之權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	本公司普通股數目	佔本公司權益的 概約百分比 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	2,091,329,884	44.92%
	實益擁有人	11,390,000	0.24%
汪孟德先生	實益擁有人	14,848,000	0.32%
荊宏先生	實益擁有人	10,706,000	0.23%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	4,518,396	0.10%
田強先生	實益擁有人	3,472,000	0.07%
商羽先生	實益擁有人	4,120,000	0.09%
黃書平先生	實益擁有人	5,100,000	0.11%
孫喆一先生	實益擁有人	90,000	0.002%

註：

- 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的投資諮詢有限公司(「天津標的」)所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信託所持有，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。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。
- 按於二零二零年六月三十日已發行4,655,714,011股股份的基準計算。

(II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	根據購股權計劃 授予的尚未 行使的購股權	根據股份激勵計劃 授予的尚未 歸屬股份數目	合計	佔本公司權益的 概約百分比 ¹
汪孟德先生	4,300,000	1,500,000	5,800,000	0.12%
荊宏先生	2,300,000	1,500,000	3,800,000	0.08%
遲迅先生	6,000,000	1,430,000	7,430,000	0.16%
田強先生	5,600,000	1,430,000	7,030,000	0.15%
商羽先生	4,000,000	1,630,000	5,630,000	0.12%
黃書平先生	1,830,082	850,000	2,680,082	0.06%
孫喆一先生	—	480,000	480,000	0.01%

註1：按於二零二零年六月三十日已發行4,655,714,011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，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，於二零二零年六月三十日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益(誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

於本公司股份的權益(好倉)

股東名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 ³
融創國際	實益擁有人 ¹	2,042,623,884	43.87%
	股權衍生工具持有人 ²	61,689,696	1.33%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	2,042,623,884	43.87%
	股權衍生工具持有人 ²	61,689,696	1.33%

企業管治及其他資料

註：

1. 該等2,042,623,884股股份由融創國際持有，融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌先生新家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌先生新家族信託的受託人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信託，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持2,042,623,884股股份的權益。
2. (i)於二零一九年六月，本公司與一家金融機構簽訂了一份總規模約為1.5億美元的總回報掉期協議，截至二零一九年十二月三十一日，該金融機構已完成股份購買，合計購買3,281.3萬股股份；(ii)於二零二零年一月，本公司與另一家金融機構簽訂了一份總規模為1.67億美元的總回報掉期協議，按簽約日的收市價計算，該金融機構預計就總回報掉期交易可購買合計28,876,696股股份(以實際買股情況為準)。根據兩份總回報掉期協議條款，該等金融機構可能將股份出售予股份激勵計劃的受託人，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4,655,714,011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。

重大收購及出售事項

以下列示了本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間進行的重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的處置事項：

出售金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)的股份(「金科股份」)

(I) 協議出售金科股份

於二零二零年四月十三日，本公司間接全資附屬公司天津聚金物業管理有限公司(「聚金物業」)與廣東弘敏企業管理諮詢有限公司(「廣東弘敏」)訂立協議，據此，聚金物業同意出售及廣東弘敏同意購買合共587,368,740股金科股份，約佔金科地產已發行股本總數的11.00%，出售價格為每股人民幣8.0元，代價約為人民幣46.99億元。

(II) 於公開市場出售金科股份

於二零二零年五月六日及二零二零年五月七日，本公司間接全資附屬公司天津潤鼎物業管理有限公司及天津潤澤物業管理有限公司於公開市場通過大宗交易方式出售合共266,985,692股金科股份，約佔金科地產已發行股本總數的5.00%，出售價格為每股人民幣8.0元，合計代價約為人民幣21.36億元。具體詳情請參見本公司二零二零年五月七日的公告。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團已累計出售1,300,754,773股金科股份，約佔金科地產二零二零年六月三十日已發行股本總數的24.36%，出售總價約人民幣104.05億元。

於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重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的收購事項。

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(二零一九年六月三十日：無)。

本期間內發行的債券

(I) 優先票據

於二零二零年一月十日，本公司成功發行二零二五年到期的5.4億美元6.50%優先票據。票據已於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱本公司日期為二零二零年一月八日及二零二零年一月十三日的公告。

(II) 公司債券

於二零二零年四月一日，本公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)成功發行二零二四年到期的人民幣40億元4.78%公司債券。債券已於上海證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二零年三月二十七日至四月十三日於上海證券交易所刊發的公告。

於二零二零年五月二十七日，融創房地產成功發行二零二五年到期的人民幣33億元5.60%公司債券。債券已於上海證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二零年五月二十二日至六月八日於上海證券交易所刊發的公告。

本期間內根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十七日，本公司完成以每股42.8港元向不少於六名獨立承配人配售1.8692億股新股份，面值總額為18,692,000港元。配售價格較二零二零年一月十日(即配售協議日期)在聯交所所報收市價每股44.60港元折讓約4.04%。配售事項所得款項總額約為80億港元，扣除本公司所有相關成本及開支後，配售價淨額約為每股42.58港元，所得款項淨額約為79.58億港元。配售事項所得款項淨額已用作一般商業用途，資金使用情況與配售計劃用途一致。有關配售事項詳情請參閱本公司二零二零年一月十日的公告。

企業管治及其他資料

本期間內回購的優先票據

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司已於公開市場回購合計**14,790**萬美元的優先票據，分別為(i)本金總額**8,050**萬美元的二零二零年到期的**8.625%**優先票據；(ii)本金總額**2,680**萬美元的二零二零年到期的**6.875%**優先票據；(iii)本金總額**700**萬美元的二零二三年到期的**8.35%**優先票據；(iv)本金總額**840**萬美元的二零二三年到期的**7.95%**優先票據；(v)本金總額**1,610**萬美元的二零二四年到期的**7.50%**優先票據；及(vi)本金總額**910**萬美元的二零二五年到期的**6.50%**優先票據。本公司已根據票據的條款及契約註銷已回購的票據。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除本報告「本期間內回購的優先票據」一節披露者外，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

發行優先票據

於二零二零年七月九日，本公司成功發行(i)二零二三年到期的**6**億美元**6.50%**優先票據；及(ii)二零二五年到期的**4**億美元**7.00%**優先票據。票據均已於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱本公司二零二零年七月七日及二零二零年七月十四日的公告。

於二零二零年八月三日，本公司成功發行二零二四年到期的**5**億美元**6.65%**優先票據。票據已於新加坡證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱本公司二零二零年七月三十日及二零二零年八月五日的公告。

建議分拆融創服務

本公司建議通過全球發售及向股東分派少部分融創服務控股有限公司(「融創服務」)股份的方式，分拆本公司附屬公司融創服務的股份於聯交所主板獨立上市。於二零二零年八月六日，融創服務已向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)，以申請將融創服務股份於聯交所主板上市及批准買賣。於本報告日期，本公司擁有融創服務**100%**權益。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有融創服務不少於**50%**權益，而融創服務將仍為本公司的附屬公司。本公司將於適當時候就有關建議分拆刊發進一步公告。有關建議分拆的詳情請參閱本公司日期為二零二零年八月六日的公告。

根據上市規則第13.21條作出的披露

如本公司於二零一九年八月二十日公告所述，於二零一九年八月二十日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人(「貸款人」)，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為融資代理人(「融資代理人」)，訂立一份融資協議(「二零一九年融資協議」)。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資(「融資」)，並且在任何銀行或金融機構根據二零一九年融資協議條款加入二零一九年融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。截至二零二零年六月三十日，貸款人向本公司提供的融資金額為3.1億美元。融資期限為自二零一九年融資協議日期起為期36個月。根據二零一九年融資協議(其中包括)，倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再合共實益持有(無論直接或通過任何人士間接)(a)本公司百分之三十或以上的已發行股本，或(b)在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的已發行股本；(ii)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為本公司董事會主席，則融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消該融資並且宣佈所有未償還貸款連同應計利息及其他應付款項立即到期及應付。

除上文所披露者外，於二零二零年八月二十五日，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

於二零二零年六月三十日，本集團在中國內地及香港合共有50,563名僱員。於截至二零二零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49.7億元(二零一九年六月三十日：人民幣42.1億元)。

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

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃，於二零一一年四月二十九日採納二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃，並根據該等計劃授予合資格人士(包括本集團僱員)可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第17至19頁披露。此外，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。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月期間在招聘員工方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重員工流失或任何重大勞資糾紛。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

本公司已遵照適用的上市規則及企業管治守則的守則條文成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘昭國先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二零年八月二十五日



羅兵咸永道

致融創中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第28至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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二零年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料備擬的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年八月二十五日

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

中期簡明綜合資產負債表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	75,233,549	70,101,779
投資物業	8	28,027,637	26,845,510
使用權資產	9	16,193,830	14,918,041
無形資產	10	9,132,708	7,667,411
遞延稅項資產		10,619,482	8,585,312
按權益法入賬的投資	11	80,935,222	88,994,292
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	18,328,671	15,588,783
應收款項	15	48,000	48,000
預付款	16	2,641,743	3,018,098
衍生金融工具		78,470	31,629
應收關聯公司款項	33	-	170,000
		241,239,312	235,968,855
流動資產			
發展中物業	13	452,501,115	426,783,378
持作出售的竣工物業	14	58,823,032	55,189,210
存貨		669,617	490,307
貿易及其他應收款項	15	53,012,524	47,154,324
合同資產		2,354,404	2,059,897
應收關聯公司款項	33	39,576,533	40,688,593
預付款	16	13,952,424	14,662,840
預付所得稅		8,659,923	7,320,149
受限制現金	17	35,626,769	47,787,028
現金及現金等價物		85,228,617	77,943,661
分類為持作出售的資產		4,401,000	4,401,000
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	356,118	200,000
		755,162,076	724,680,387
資產總額		996,401,388	960,649,242
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	400,494	382,339
其他儲備	19	20,500,378	17,510,617
保留盈餘		76,139,414	65,180,292
		97,040,286	83,073,248
永續資本證券	20	788,028	2,789,505
其他非控股權益		36,052,033	28,231,491
		133,880,347	114,094,244

中期簡明綜合資產負債表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	22	179,709,980	186,542,102
衍生金融工具		87,104	14,358
租賃負債	9	483,658	436,848
遞延稅項負債		37,629,097	38,534,748
其他應付款項	21	354,419	145,727
		218,264,258	225,673,783
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	162,628,153	147,133,931
合同負債		243,379,571	240,818,329
應付關聯公司款項	33	58,049,815	58,933,995
當期稅項負債		39,094,127	37,323,267
借貸	22	140,622,830	135,732,857
租賃負債	9	216,303	176,499
撥備		265,984	762,337
		644,256,783	620,881,215
負債總額		862,521,041	846,554,998
權益及負債總額		996,401,388	960,649,242

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第28至76頁的簡明綜合中期財務資料已於二零二零年八月二十五日獲董事會批准，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

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	6	77,341,665	76,837,895
銷售成本	23	(59,585,858)	(57,484,437)
毛利		17,755,807	19,353,458
其他收入及收益	24	7,308,023	5,189,148
銷售及市場推廣成本	23	(2,615,289)	(2,563,053)
行政開支	23	(3,685,860)	(4,074,070)
其他開支及虧損	25	(634,957)	(1,058,495)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(96,047)	(1,147,332)
經營溢利		18,031,677	15,699,656
財務收入	26	861,111	620,088
財務成本	26	(2,451,591)	(1,233,268)
財務成本淨額		(1,590,480)	(613,180)
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額		2,414,541	3,630,399
除所得稅前溢利		18,855,738	18,716,875
所得稅開支	27	(7,154,856)	(7,425,766)
期內溢利		11,700,882	11,291,109
期內其他綜合收益		-	-
期內綜合收益總額		11,700,882	11,291,109
應佔：			
— 本公司擁有人		10,959,122	10,286,306
— 永續資本證券持有人	20	68,297	173,183
— 其他非控股權益		673,463	831,620
		11,700,882	11,291,109
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	28		
— 每股基本盈利		2.41	2.37
— 每股攤薄盈利		2.39	2.34

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

		未經審核						
		本公司擁有人應佔				永續	其他	
附註	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元	資本證券 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	於二零二零年一月一日的結餘	382,339	17,510,617	65,180,292	83,073,248	2,789,505	28,231,491	114,094,244
	截至二零二零年六月三十日止期間的 全面收入總額	-	-	10,959,122	10,959,122	68,297	673,463	11,700,882
	於權益直接確認與擁有人的交易							
	非控股權益出資	-	-	-	-	-	5,439,475	5,439,475
	通過收購附屬公司收購資產及負債產生的 非控股權益	-	-	-	-	-	1,110,430	1,110,430
	業務合併產生的非控股權益	31	-	-	-	-	828,549	828,549
	出售附屬公司	32	-	-	-	-	(4,799)	(4,799)
	非控股權益股息	-	-	-	-	-	(10,431)	(10,431)
	與非控股權益的交易	-	1,139,948	-	1,139,948	-	(216,145)	923,803
	配售新股份所得款項	18,19	16,564	7,036,066	-	7,052,630	-	7,052,630
	贖回永續資本證券	-	-	-	-	(1,903,000)	-	(1,903,000)
	向永續資本證券持有人分派	-	-	-	-	(166,774)	-	(166,774)
	僱員購股權計劃：							
	— 已發行股份所得款項	18,19	1,591	173,693	-	175,284	-	175,284
	股份激勵計劃：							
	— 僱員服務價值	19	-	366,105	-	366,105	-	366,105
	二零一九年股息	19	-	(5,726,051)	-	(5,726,051)	-	(5,726,051)
		18,155	2,989,761	-	3,007,916	(2,069,774)	7,147,079	8,085,221
	於二零二零年六月三十日的結餘	400,494	20,500,378	76,139,414	97,040,286	788,028	36,052,033	133,880,347

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

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

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

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		31,628,339	51,745,484
已付所得稅		(9,188,996)	(8,668,378)
經營活動所得現金淨額		22,439,343	43,077,106
投資活動現金流量			
業務合併現金流出淨額	31	(1,770,143)	(14,708,290)
出售附屬公司	32	29,071	(762,362)
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項		11,835,714	434,280
收購附屬公司之已付代價		(8,412,662)	(11,216,811)
就潛在股權交易支付的現金墊款		(653,350)	(312,107)
於合營公司及聯營公司的投資		(6,326,665)	(11,248,430)
自合營公司及聯營公司收取的股息		2,619,258	252,043
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(122,012)	(3,569,789)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(8,503,812)	(10,567,327)
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		244,824	173,373
貸款予合營公司及聯營公司		(5,252,432)	(18,106,155)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		2,981,324	6,036,108
已收利息		2,053,888	593,507
出售物業、廠房及設備及土地使用權的所得款項		865,636	-
其他		-	(38,571)
投資活動所用現金淨額		(10,411,361)	(63,040,531)

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動現金流量		
發行普通股所得款項	7,227,914	246,445
就購買股份激勵計劃股份已付款項	-	(794,630)
贖回永續資本證券	(1,903,000)	(980,300)
借貸所得款項	105,844,771	132,101,426
償還借貸	(111,758,409)	(74,185,610)
衍生金融工具的所得款項	9,707	56,576
已付予永續資本證券持有人的分派	(166,774)	(246,792)
已付非控股權益的股息或視作分派	(1,044,513)	(237,072)
來自非控股權益的貸款	3,151,086	1,734,057
向非控股權益償還貸款	(1,639,417)	(1,321,676)
與非控股權益交易的所得款項	793,099	827
已付利息	(14,958,974)	(10,980,793)
已收／(擔保)銀行借貸的保證金	6,008,876	(2,656,684)
非控股權益出資	3,770,620	128,807
租賃付款額本金部分	(100,792)	(65,862)
其他	(50,000)	-
融資活動(所用)／所得現金淨額	(4,815,806)	42,798,719
現金及現金等價物增加淨額	7,212,176	22,835,294
期初現金及現金等價物	77,943,661	76,181,041
匯率差異的影響	72,780	218,718
期末現金及現金等價物	85,228,617	99,235,053

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1 一般資料

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

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止半年報告期間的簡明綜合中期財務報告已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告而編製。中期報告不包括通常載於年度財務報告的所有附註。因此，本報告應與截至二零一九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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3 會計政策

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

(A) 本集團採納新訂及經修訂的準則

以下新訂及經修訂的準則及詮釋於二零二零年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二零年中期報告首次採納：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本，
- 經修訂財務報告概念框架，及
- 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本

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

(B) 已頒佈但本集團尚未應用的準則的影響

本集團並無提早採納於二零二零年中期報告期間已頒佈尚未生效的若干新訂會計準則及修訂本。這些新訂及經修訂準則預計不會對本集團當前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響。

於下列日期或之後開始
的財政年度生效

新型冠狀病毒相關租金寬減－香港財務報告準則第16號修訂本	二零二零年六月一日
引用概念框架的更新－香港財務報告準則第3號修訂本	二零二二年一月一日
作擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號修訂本	二零二二年一月一日
虧損合約－履行合約的成本－香港會計準則第37號修訂本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
負債分類為即期或非即期－香港會計準則第1號修訂本	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號保險合約	二零二三年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產－香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一九年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零一九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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零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

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。

下表載列於二零二零年六月三十日及二零一九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)：

二零二零年六月三十日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	12	2,298,548	-	16,386,241	18,684,789
衍生金融工具		-	78,470	-	78,470
金融負債					
衍生金融工具		-	87,104	-	87,104

於二零一九年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產	12	121,585	-	15,667,198	15,788,783
衍生金融工具		-	31,629	-	31,629
金融負債					
衍生金融工具		-	14,358	-	14,358

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月，各層級之間並無轉移。

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及貼現率的假設；
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據的市賬率法、倒推法、股權分配模型及期權定價法，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的貼現率、貼現率、市場倍率等；
- 貨幣及利率衍生合約一期權定價模式及該等合約所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合約內含的期權—具有顯著因素(其將嚴重影響期權價值，包括債券期權的條款及條件、市場利率的波動性等)的三項式期權定價模型及蒙特卡洛模擬模型。

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

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團的第3層工具包括非上市股權投資及債務工具。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零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

下表列示截至二零二零年六月三十日止期間第3層項目的變動：

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	非上市股本證券 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二零年一月一日期初結餘	14,505,084	1,162,114	15,667,198
收購附屬公司	–	226,136	226,136
添置	–	122,012	122,012
出售	(20,090)	(202,424)	(222,514)
於其他收入及收益確認的收益*	583,015	10,394	593,409
二零二零年六月三十日期末結餘	15,068,009	1,318,232	16,386,241
* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益或(虧損)	583,015	10,394	593,409

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	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元			二零二零年	二零一九年
非上市股本證券	15,068,009	14,505,084	市賬率法、倒推法、 股權分配模型、期 權定價法及貼現現 金流量模型	缺乏市場流通性的 貼現率 預期波動率	5%-20% 36.19%- 42.63%	10% 30.78%- 54.36%
其他金融工具	1,318,232	1,162,114	貼現現金流量模型	貼現率	13% 3.58%- 6.2%	13% 4.2%- 4.85%

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量(續)

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

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

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

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

(iv) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。於二零二零年六月三十日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非即期借貸：		
— 公司債券(附註22)	15,090,154	15,705,723
— 非公開發行境內公司債券(附註22)	15,273,336	16,138,041
	30,363,490	31,843,764

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6 分部資料

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

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 其他所有分部

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

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支的溢利(釐定為分部業績)計量而評估。分部業績不包括集中管理的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具的公允價值收益或虧損，以及按權益法入賬的若干非核心業務投資分佔的溢利或虧損及減值虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具、分類為持作出售的資產及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

本集團收入主要來自於中國市場，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。

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零二零年六月三十日止六個月			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	73,073,754	979,641	12,167,935	86,221,330
於某個時間點確認	55,193,128	313,557	85,199	55,591,884
隨著時間確認	17,880,626	666,084	12,082,736	30,629,446
分部間收入	-	-	(8,879,665)	(8,879,665)
外部客戶收入	73,073,754	979,641	3,288,270	77,341,665
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(96,047)	-	-	(96,047)
投資物業的公允價值收益淨額	-	50,699	-	50,699
利息收入	2,197,163	-	2,752	2,199,915
財務收入	853,586	-	7,525	861,111
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	2,392,492	8,990	13,059	2,414,541
分部業績	21,005,953	60,677	789,271	21,855,901
其他資料				
資本開支	723,709	4,176,834	431,965	5,332,508

	於二零二零年六月三十日			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	
分部資產總額	789,797,250	112,759,158	51,401,316	953,957,724
按權益法入賬的投資	80,385,280	218,879	331,063	80,935,222
分部負債總額	730,545,729	23,415,848	31,524,534	785,486,111

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6 分部資料(續)

	截至二零一九年六月三十日止六個月			
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營	其他 所有分部	總計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	
分部收入總額	73,416,826	1,077,030	5,777,886	80,271,742
於某個時間點確認	50,707,028	267,843	–	50,974,871
隨著時間確認	22,709,798	809,187	5,777,886	29,296,871
分部間收入	–	–	(3,433,847)	(3,433,847)
外部客戶收入	73,416,826	1,077,030	2,344,039	76,837,895
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(60,369)	–	–	(60,369)
投資物業的公允價值收益淨額	283,037	675,888	–	958,925
利息收入	1,980,436	–	–	1,980,436
財務收入	620,088	–	–	620,088
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	3,754,245	–	31,376	3,785,621
分部業績	21,706,842	372,607	262,203	22,341,652
其他資料				
資本開支	462,975	13,364,138	284,384	14,111,497
		於二零一九年十二月三十一日		
		文旅城建設 及運營	其他 所有分部	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	788,834,530	100,117,656	35,400,183	924,352,369
按權益法入賬的投資	88,575,679	166,584	252,029	88,994,292
分部負債總額	724,874,620	22,470,962	22,767,941	770,113,523

6 分部資料(續)

可呈報分部業績與溢利總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部業績總額	21,855,901	22,341,652
金融資產及合同資產減值虧損淨額	-	(1,086,963)
折舊及攤銷	(1,230,113)	(752,018)
財務成本	(2,451,591)	(1,233,268)
其他收入及收益	752,197	351,531
其他開支及虧損	(70,656)	(748,837)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	-	(155,222)
所得稅開支	(7,154,856)	(7,425,766)
期內溢利	11,700,882	11,291,109

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	分部資產總額	953,957,724
遞延稅項資產	10,619,482	8,585,312
其他資產	31,824,182	27,711,561
資產總額	996,401,388	960,649,242
分部負債總額	785,486,111	770,113,523
遞延稅項負債	37,629,097	38,534,748
其他負債	39,405,833	37,906,727
負債總額	862,521,041	846,554,998

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6 分部資料(續)

與客戶合同有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合同有關的資產及負債：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
與物業開發及銷售合同有關：		
流動合同資產	2,730	41,366
獲取合同成本	2,352,032	2,018,889
虧損撥備	(358)	(358)
合同資產總額	2,354,404	2,059,897
合同負債	243,379,571	240,818,329

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

7 物業、廠房及設備

	樓宇及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日						
成本	52,929,256	188,790	598,781	574,699	18,120,199	72,411,725
累計折舊	(1,907,289)	(89,655)	(175,850)	(137,152)	-	(2,309,946)
賬面淨值	51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
截至二零二零年六月三十日止半年						
期初賬面淨值	51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
收購附屬公司(附註31)	50,988	4,046	17,756	3,268	2,986,928	3,062,986
添置	28,941	4,969	75,398	30,881	3,228,941	3,369,130
轉撥	399,560	-	-	-	(399,560)	-
出售附屬公司(附註32)	-	-	(27)	(2,388)	-	(2,415)
出售	(402,817)	(2,936)	(27,088)	-	-	(432,841)
折舊費用	(739,863)	(12,646)	(82,390)	(30,191)	-	(865,090)
期末賬面淨值	50,358,776	92,568	406,580	439,117	23,936,508	75,233,549
於二零二零年六月三十日						
成本	52,936,386	186,265	619,909	606,375	23,936,508	78,285,443
累計折舊	(2,577,610)	(93,697)	(213,329)	(167,258)	-	(3,051,894)
賬面淨值	50,358,776	92,568	406,580	439,117	23,936,508	75,233,549

截至二零二零年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣693百萬元已計入「銷售成本」、人民幣46百萬元已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣126百萬元已計入「行政開支」。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

8 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日	26,845,510
添置	1,082,545
收購附屬公司(附註31)	567,479
出售附屬公司(附註32)	(40,517)
公允價值變動	50,699
轉撥至發展中物業	(478,079)
於二零二零年六月三十日	28,027,637

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

於二零二零年六月三十日，所有投資物業均歸入公允價值架構的第3層。管理層獲得對投資物業(包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業)的獨立估值。由戴德梁行有限公司對該等樓宇進行獨立估值。期內估值技術並無變動。

9 租賃

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權 資產總額 人民幣千元
使用權資產				
二零一九年十二月三十一日	14,347,927	563,560	6,554	14,918,041
添置	792,326	163,408	4,307	960,041
收購附屬公司(附註31)	704,974	21,254	-	726,228
出售	(101,285)	-	-	(101,285)
折舊	(200,729)	(105,572)	(2,894)	(309,195)
二零二零年六月三十日	15,543,213	642,650	7,967	16,193,830

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

9 租賃(續)

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
即期	216,303	176,499
非即期	483,658	436,848
租賃負債總額	699,961	613,347

截至二零二零年六月三十日止六個月，折舊開支人民幣126百萬元已計入「銷售成本」，及人民幣183百萬元已計入「行政開支」。

10 無形資產

	商譽(a) 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
成本	6,652,444	2,044,400	8,696,844
累計攤銷及減值	(514,636)	(514,797)	(1,029,433)
賬面淨值	6,137,808	1,529,603	7,667,411
截至二零二零年六月三十日止半年			
期初賬面淨值	6,137,808	1,529,603	7,667,411
收購附屬公司(附註31)	1,319,925	250,087	1,570,012
添置	–	88,507	88,507
減值費用	(137,394)	–	(137,394)
攤銷費用	–	(55,828)	(55,828)
期末賬面淨值	7,320,339	1,812,369	9,132,708
於二零二零年六月三十日			
成本	7,972,369	2,382,994	10,355,363
累計攤銷及減值	(652,030)	(570,625)	(1,222,655)
賬面淨值	7,320,339	1,812,369	9,132,708

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零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。

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城建造及營運	4,392,488	4,392,488
物業開發	595,411	732,805
其他所有分部	2,332,440	1,012,515
	7,320,339	6,137,808

截至二零二零年六月三十日止六個月，商譽分配並無重大變動。於二零二零年六月三十日，管理層按個別現金產生單位或現金產生單位組別檢討業務表現並監察商譽。下表載列該等獲分配重大商譽的現金產生單位所採用的主要假設：

假設	文旅城建造及營運
二零二零年：	
收入增長率	起步階段：12%-18% 平穩期：4%-8%
平穩期利潤率	13%-58%
預測期外增長率	3%
除稅前貼現率	12.1%

除被分配至文旅城建設及運營分部之商譽外，概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位或一組現金產生單位。用於釐定各現金產生單位可收回金額的關鍵假設包括未來單位售價、收入增長率、利潤率、預測期外增長率、完成項目開發的估計未來成本及除稅前貼現率。於二零二零年六月三十日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率介乎18.3%至24.8%(二零一九年除稅前貼現率：20%至24.7%)。

處於房地產開發項目竣工階段的物業開發公司，計提減值撥備人民幣137.39百萬元。除減值項目外，上述現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額估計超過於二零二零年六月三十日的賬面值。

10 無形資產(續)

(A) 商譽減值測試(續)

倘用於文旅城建設及運營現金產生單位使用價值計算之收入增長率或利潤率較管理層的估計減少5%，則可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

倘該等現金產生單位用於現金流量預測的除稅前貼現率更改為12.7%，則可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

董事及管理層已考慮及評估其他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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	59,830,369	60,049,425
聯營公司	21,104,853	28,944,867
	80,935,222	88,994,292

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

11 按權益法入賬的投資(續)

11.1 於合營公司的投資

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初	60,049,425	40,009,448
添置：		
— 於成立時向合營公司注資	1,885,898	10,169,882
— 收購合營公司	1,709,857	1,478,619
— 於現有合營公司額外投資	1,846,138	1,334,926
— 附屬公司轉變為合營公司	—	1,031,840
— 業務合併收購	47,198	5,531,988
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(2,893,570)	(629,865)
— 合營公司轉變為附屬公司	—	(233,291)
合營公司的減資	(1,373,273)	(977,550)
應佔合營公司溢利淨額	1,381,653	2,483,515
來自合營公司的股息	(2,822,957)	(104,940)
期末	59,830,369	60,094,572

11.2 於聯營公司的投資

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初	28,944,867	25,487,378
添置：		
— 於成立時向聯營公司注資	32,095	200,700
— 收購聯營公司	—	268,155
— 於現有聯營公司額外投資	2,583,695	257,835
— 附屬公司轉變為聯營公司	—	288,830
出售：		
— 出售於聯營公司的投資	(10,126,612)	—
於聯營公司投資的減值撥備	—	(698,328)
聯營公司的減資	—	(1,399,530)
應佔聯營公司溢利淨額	454,086	984,086
來自聯營公司的股息	(783,278)	(720,442)
期末	21,104,853	24,668,684

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券	2,298,548	121,585
非上市股本證券	15,068,009	14,505,084
債務投資	1,318,232	1,162,114
	18,684,789	15,788,783

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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	304,219,868	299,624,062
建築成本及資本化開支	95,020,335	81,116,520
資本化財務成本	53,707,772	46,372,059
	452,947,975	427,112,641
減：可變現淨值虧損撥備	(446,860)	(329,263)
	452,501,115	426,783,378
包括：將於12個月內竣工	147,738,554	135,100,510
將於12個月後竣工	304,762,561	291,682,868
	452,501,115	426,783,378

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

截至二零二零年六月三十日止六個月

14 持作出售的竣工物業

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	60,946,673	56,867,520
減：可變現淨值虧損撥備	(2,123,641)	(1,678,310)
	58,823,032	55,189,210

持作出售的竣工物業均位於中國。

15 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期 其他應收款項(c)	48,000	48,000
即期		
客戶合同貿易應收款項(a)	2,401,258	1,701,056
應收非控股權益及其關聯方款項(b)	22,672,263	17,831,141
應收票據	93,942	75,265
應收按金	10,889,321	10,853,804
其他應收款項(c)	17,356,172	17,045,590
	53,412,956	47,506,856
減：虧損撥備	(400,432)	(352,532)
	53,012,524	47,154,324

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,640,356	1,126,438
91至180天	121,529	12,517
181至365天	219,350	211,952
365天以上	420,023	350,149
	2,401,258	1,701,056

- (b) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

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

16 預付款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	2,606,025	2,977,824
購置物業、廠房及設備的預付款	35,718	40,274
	2,641,743	3,018,098
即期—		
稅項及附加收費	2,943,817	2,189,970
獲取土地使用權的預付款	8,959,157	10,202,070
建造成本預付款	1,273,383	1,269,574
其他	776,067	1,001,226
	13,952,424	14,662,840

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

17 受限制現金

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款擔保按金	17,827,830	21,798,223
預售物業所得受限制現金(a)	12,921,480	17,578,004
銀行承兌擔保按金	2,722,394	4,125,338
其他	2,155,065	4,285,463
	35,626,769	47,787,028

附註：

(a) 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。

18 股本

	股份數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日， 每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於二零二零年一月一日	4,451,929	445,194	382,339
配售新股份所得款項(a)	186,920	18,692	16,564
行使僱員購股權所發行股份(b)	16,865	1,687	1,591
於二零二零年六月三十日	4,655,714	465,573	400,494

附註：

(a) 於二零二零年一月十日，本公司訂立配售協議，以每股42.80港元發行186,920,000股配售股份。經扣除相關費用，此次配售獲得所得款項淨額約79.6億港元(相當於約人民幣70.5億元)。

(b) 本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)及於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(附註19(a))。

19 儲備

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年六月三十日止六個月				
於二零二零年一月一日	5,437,780	1,338,957	10,733,880	17,510,617
與非控股權益的交易	-	-	1,139,948	1,139,948
僱員購股權計劃(a)：				
— 行使僱員購股權	173,693	-	-	173,693
股份激勵計劃(b)				
— 僱員服務價值	-	366,105	-	366,105
配售新股份所得款項	7,036,066	-	-	7,036,066
有關二零一九年的股息	(5,726,051)	-	-	(5,726,051)
於二零二零年六月三十日	6,921,488	1,705,062	11,873,828	20,500,378
截至二零一九年六月三十日止六個月				
於二零一九年一月一日	9,336,620	760,970	4,162,013	14,259,603
與非控股權益的交易	-	-	(25,595)	(25,595)
僱員購股權計劃(a)：				
— 僱員服務價值	-	59,121	-	59,121
— 行使僱員購股權	243,589	-	-	243,589
股份激勵計劃(b)				
— 僱員服務價值	-	294,257	-	294,257
購買股份激勵計劃股份	(794,630)	-	-	(794,630)
有關二零一八年的股息	(3,644,638)	-	-	(3,644,638)
於二零一九年六月三十日	5,140,941	1,114,348	4,136,418	10,391,707

附註：

- (a) 截至二零二零年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃有關的16,865千股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣1.59百萬元及股份溢價增加人民幣173.69百萬元(附註18)。

於二零二零年六月三十日，二零一四年購股權計劃中的60,663千股股份(二零一九年十二月三十一日：二零一四年購股權計劃中的77,528千股股份)可獲行使。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19 儲備(續)

附註：(續)

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

截至二零二零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。於二零二零年六月三十日，本公司委託受託人購買合共94,653千股股份。

截至二零二零年六月三十日止六個月，有關股份激勵計劃的19,795千股股份已授予合資格的僱員，現金代價為零。於授出日期的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於等待期內不會就其權益獲取的預期股息的現值。於二零二零年六月三十日，股份激勵計劃有關的12,300千股股份可獲行使。

有關於損益內確認的截至二零二零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366.1百萬元。

20 永續資本證券

於二零二零年六月三十日，本集團附屬公司(「工具發行人」)發行的一份永續債券仍未償還。永續債券合約由本公司一家間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)提供擔保，並由一家合營公司及一家附屬公司的股權作為抵押。永續債券並無到期日。

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

21 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	354,419	145,727
即期－		
貿易應付款項(a)	76,205,362	71,706,023
未付股權交易代價	14,568,660	17,760,374
應付非控股權益及其關聯方款項(b)	9,713,970	6,707,954
應付股息	5,726,051	—
應付票據	16,142,600	11,245,291
其他應付稅項	4,336,683	3,275,245
應付利息	4,140,929	4,013,493
工資及應付福利	1,011,054	3,126,948
其他應付款項(c)	30,782,844	29,298,603
	162,628,153	147,133,931

附註：

(a) 於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	27,288,858	27,549,468
91至180天	9,463,217	10,212,645
181至365天	19,082,977	15,718,047
365天以上	20,370,310	18,225,863
	76,205,362	71,706,023

(b) 應付非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 於2020年6月30日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣10,622百萬元(於2019年12月31日：人民幣12,171百萬元)。此外，剩餘金額主要包括客戶按金、客戶代收契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22 借貸

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	202,219,851	214,090,958
— 優先票據(a)	48,300,905	44,838,865
	250,520,756	258,929,823
無抵押		
— 銀行及其他金融機構借貸	986,704	100,000
— 公司債券(b)	15,090,154	7,818,085
— 非公開發行境內公司債券(c)	15,273,336	16,969,539
	31,350,194	24,887,624
	281,870,950	283,817,447
減：長期借貸的即期部分	(102,160,970)	(97,275,345)
	179,709,980	186,542,102
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	38,130,514	37,847,612
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	331,346	609,900
	38,461,860	38,457,512
長期借貸的即期部分	102,160,970	97,275,345
	140,622,830	135,732,857
借貸總額	320,332,810	322,274,959

22 借貸(續)

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。於二零二零年六月三十日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	年期	本金 百萬美元	利率
二零一七年八月八日	3年	373	6.875%
二零一七年八月八日	5年	600	7.95%
二零一八年四月十九日	3.25年	650	7.35%
二零一八年四月十九日	5年	443	8.35%
二零一八年七月二十七日	2年	320	8.625%
二零一八年十一月二十九日	1.67年	350	8.625%
二零一九年一月十五日	2年	600	8.375%
二零一九年二月十五日	3年	800	7.875%
二零一九年三月二十五日	4年	200	8.35%
二零一九年四月十一日	4.5年	742	7.95%
二零一九年六月十四日	3年	600	7.25%
二零一九年十一月一日	4.25年	634	7.50%
二零二零年一月十日	5年	531	6.50%
		6,843	

根據優先票據的條款，於發行日期後第一至第四年的贖回日期或之後，本公司可隨時及不時按本金101%至108.625%的贖回價，加上至贖回日期(不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22 借貸(續)

(B) 公司債券

融創房地產於上海證券交易所發行公司債券(「公司債券」)，須每年派息一次。發行在外的公司債券詳情載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一五年八月十五日	1,178,455	6.80%	5年
二零一五年八月十五日	2,500,000	5.70%	5年
二零一五年九月一日	164,740	7.50%	5年
二零一六年八月十六日	1,200,000	6.50%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	7年
二零二零年四月一日	4,000,000	4.78%	4年
二零二零年五月二十七日	3,300,000	5.60%	5年
	<u>15,143,195</u>		

除於二零一五年八月十五日發行的利率為5.7%的債券外，就所有其他公司債券而言，發行人可選擇在第二、第三或第五年末提高票息率，而投資者有權贖回債券。

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零二零年六月三十日按公允價值確認。

22 借貸(續)

(C) 非公開發行境內公司債券

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

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	7.50%	5年
二零一六年六月十三日	2,300,000	7.00%	6年
二零一七年七月五日	1,000,000	6.50%	3年
二零一八年四月十一日	500,000	9.50%	3年
二零一八年八月二十八日	1,000,000	7.50%	3年
二零一八年九月九日	1,010,000	7.50%	3年
二零二零年六月十日	1,000,000	6.50%	3年
	<u>15,310,000</u>		

除二零一七年、二零一八年四月十一日及二零二零年發行的債券外，所有其他非公開發行債券，發行人均可選擇於第一、第二、第三或第五年年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零二零年六月三十日按公允價值確認。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

22 借貸(續)

(D) 於二零二零年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣2,890億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,970億元)乃由本集團若干資產，包括受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、物業、廠房及設備以及土地使用權(合計為人民幣2,530億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,670億元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

23 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	54,792,817	53,800,566
人工成本	2,822,835	3,384,685
廣告及推廣成本	1,435,659	1,400,209
折舊及攤銷	1,230,113	752,018
物業減值虧損淨額	780,682	322,854
增值稅相關徵費	364,468	658,429

24 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售合營公司及聯營公司收益淨額	2,741,600	—
利息收入	2,199,915	1,980,436
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益淨額	710,826	274,850
業務合併收益	616,384	568,622
投資物業公允價值收益淨額	50,699	958,925
衍生金融工具公允價值收益	41,371	—
出售附屬公司收益	5,570	70,772
其他	941,658	1,335,543
	7,308,023	5,189,148

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

25 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
商譽減值撥備	137,394	-
衍生金融工具公允價值虧損	70,656	50,509
於聯營公司投資的減值撥備	-	698,328
出售附屬公司虧損	-	61,817
其他	426,907	247,841
	634,957	1,058,495

26 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息開支	15,178,592	11,779,427
租賃負債利息開支	31,680	33,312
減：資本化財務成本	(13,669,483)	(10,726,023)
	1,540,789	1,086,716
匯兌虧損	910,802	146,552
	2,451,591	1,233,268
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(861,111)	(620,088)
	1,590,480	613,180

27 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	6,487,988	5,760,833
— 遞延所得稅	(1,401,304)	(1,860,022)
	5,086,684	3,900,811
土地增值稅	2,068,172	3,524,955
	7,154,856	7,425,766

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

27 所得稅開支(續)

(A) 企業所得稅

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零二零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。

截至二零二零年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利已按16.5%(二零一九年：16.5%)的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據截至二零二零年六月三十日止六個月的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處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

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。

28 每股盈利

(A) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以期內已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份(附註19(b))。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	10,959,122	10,286,306
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,631,211	4,424,005
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(91,576)	(81,018)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	4,539,635	4,342,987

(B) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	10,959,122	10,286,306
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,631,211	4,424,005
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(91,576)	(81,018)
就購股權及激勵股份調整(千股)	48,996	56,456
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	4,588,631	4,399,443

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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

29 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	141,111,948	123,306,975
— 物業、廠房及設備	8,856,642	7,649,631
— 投資物業	2,119,126	2,140,531
— 使用權資產	84,284	7,028
	152,172,000	133,104,165

(B) 權益投資

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	92,507	92,507

30 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	130,057,051	120,496,713

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514億元（二零一九年十二月三十一日：人民幣417.8億元）的擔保。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

31 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，業務合併主要包括收購物業開發公司及物業管理公司的股權。本公司董事認為期內所收購的附屬公司對本集團並無重大影響，因此並未披露該等附屬公司於收購日期的獨立財務資料。已收購公司的主要業務為物業開發及投資以及物業管理服務。

該等已收購公司於收購日期的財務資料概述如下：

	總計 人民幣千元
收購權益總額的公允價值	2,061,814
收購股權的現金代價	2,341,566
收購股權的或然代價	423,789
業務合併收益	616,384
業務合併產生的商譽	1,319,925

31 業務合併(續)

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

	總計
	人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值	
非流動資產	
物業、廠房及設備	3,062,986
投資物業	567,479
無形資產	250,087
按權益法入賬的投資	47,198
使用權資產	726,228
預付款	6,733
遞延稅項資產	549,134
流動資產	
發展中物業	3,925,875
存貨	117,288
受限制現金	3,697
現金及現金等價物	103,713
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	226,136
其他流動資產	788,970
非流動負債	
借貸	(288,858)
其他非流動負債	(74,582)
流動負債	
借貸	(10,004)
其他流動負債	(7,111,717)
資產淨值	2,890,363
減：非控股權益	(828,549)
所收購資產淨值的公允價值	2,061,814

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

31 業務合併(續)

(B) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：
(續)

(2) 現金影響

	總計 人民幣千元
本期以現金結算的代價	(1,873,856)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	103,713
	<hr/>
業務合併的現金淨額影響	(1,770,143)

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

	總計 人民幣千元
收入	144,770
收益淨額	7,611
	<hr/>

倘截至二零二零年六月三十日止六個月發生的所有業務合併的收購日期均為本中期報告期開始之日，則本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合收入及綜合溢利分別為人民幣77,670百萬元及人民幣11,733百萬元。

32 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
已收或應收現金代價	39,000
減：被處置附屬公司的賬面值	(33,430)
	<hr/>
處置收益	5,570

32 出售附屬公司(續)

(B) 本集團於處置日期擁有的資產淨值賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	2,415
投資物業	40,517
遞延稅項資產	29,409
流動資產	
發展中物業	3,734
持作出售的竣工物業	46,172
受限制現金	975
現金及現金等價物	9,929
其他流動資產	62,382
非流動負債	(2,392)
流動負債	(154,912)
資產淨值	38,229
減：非控股權益	(4,799)
本集團所有權益的賬面值	33,430

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至二零二零年六月三十日已收現金代價	39,000
已處置附屬公司現金	(9,929)
淨現金影響	29,071

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

33 關連方交易

(A) 與關連方的交易

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

(i) (支付予)／已收關連方的現金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(64,532,260)	(70,979,127)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	65,151,673	88,096,825
	619,413	17,117,698

(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
合營公司：		
— 利息收入	1,896,758	1,700,241
— 裝配及裝飾服務	952,386	733,161
— 物業管理服務	356,530	284,737
聯營公司		
— 利息收入	91,959	194,370
— 裝配及裝飾服務	63,567	89,842
— 物業管理服務	11,041	—

物業管理費及裝配及裝飾收入按各自合同的費率收取。

33 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	43,945	50,036
購股權計劃	-	11,176
股份激勵計劃	169,788	142,653
	213,733	203,865

(C) 關連方結餘

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	應收合營公司款項	
— 免息款項	29,155,059	25,193,424
— 計息款項	5,501,734	4,062,567
— 應收利息	1,075,224	4,285,679
— 貿易應收款項	1,138,398	701,463
	36,870,415	34,243,133
減：虧損撥備	(34,589)	(38,519)
	36,835,826	34,204,614
應收聯營公司款項		
— 免息款項	1,864,331	3,832,612
— 計息款項	679,369	8,994,240
— 應收利息	127,846	540,755
— 貿易應收款項	73,091	27,150
	2,744,637	13,394,757
減：虧損撥備	(3,930)	(6,740,778)
	2,740,707	6,653,979
應付合營公司款項	53,061,549	55,438,461
應付聯營公司款項	4,988,266	3,495,534
	58,049,815	58,933,995

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

33 關連方交易(續)

(C) 關連方結餘(續)

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零二零年六月三十日止六個月，按3.52%至16%年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

34 股息

董事會於截至二零二零年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

35 結算日後事項

(A) 發行優先票據

於二零二零年七月九日，本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡證交所」)發行1,000百萬美元的優先票據，其中包括二零二三年到期的600百萬美元優先票據(二零二三年七月票據)及二零二五年到期的400百萬美元優先票據(二零二五年七月票據)。二零二三年七月票據自二零二零年七月九日(包括該日)起按年利率6.5%計息，利息將由二零二一年一月九日起，每半年支付一次，即於每年一月九日及七月九日支付。二零二五年七月票據自二零二零年七月九日(包括該日)起按年利率7.0%計息，利息將由二零二一年一月九日起，每半年支付一次，即於每年一月九日及七月九日支付。

於二零二零年八月三日，本公司於新加坡證交所發行二零二四年到期的500百萬美元的優先票據。優先票據自二零二零年八月三日(包括該日)起按年利率6.65%計息，利息將由二零二一年二月三日起，每半年支付一次，即於每年二月三日及八月三日支付。

(B) 融創服務控股有限公司(「融創服務」)分拆及獨立上市

本公司建議將本公司附屬公司融創服務的股份分拆，通過全球發售及向本公司股東分派少部分融創服務股本中的普通股(「融創服務股份」)的方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市。

於二零二零年八月六日，融創服務向聯交所遞交上市申請，以申請融創服務股份於聯交所主板上市及買賣。於本報告日期，本公司擁有融創服務100%權益。待建議分拆及上市完成後，本公司將擁有融創服務不少於50%權益，而融創服務將仍為本公司的附屬公司。



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

