

**SUNAC 融創中國**

**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 股份代號: 1918



**INTERIM REPORT 2014 中期報告**

# About SUNAC

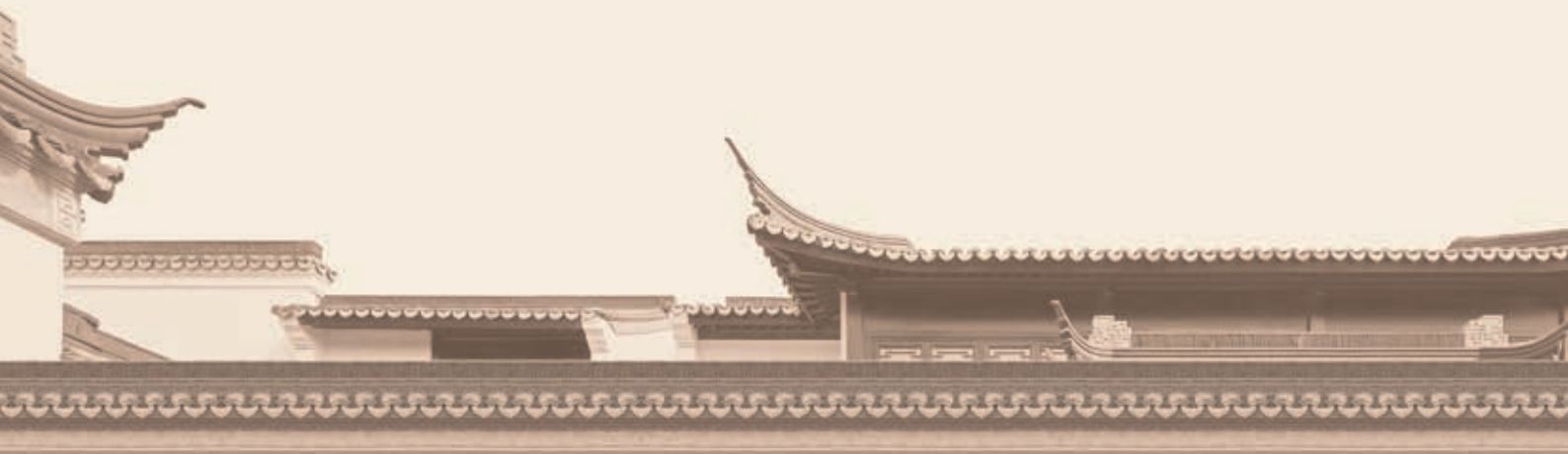
## 關於融創

SUNAC China Holdings Limited (the “Company”, and together with its subsidiaries collectively referred to as the “Group”) is an integrated residential and commercial property developer. To date, the Company has engaged in project developments in the five main regions of Beijing, Tianjin, Chongqing, Shanghai and Hangzhou which are currently in different phases and has covered a diverse range of property types, such as high-rise and mid-rise residences, detached villas, townhouses, commercial properties, offices and car parks.

The Company focuses on high-end property development and management business. Guided by its brand positioning as “Passion for Perfection”, the Company has long been providing high-end products to customers. With the aim of becoming a leader of the PRC real estate industry, the Company’s pursuit of high-quality products and services never ends. It is always committed to providing a desirable, elegant life experience to its customers through quality products and services. With its accurate judgment of market trends, keen in-sights into consumer demands and emphasis on high product quality, the Company adopts advanced concepts of design and strict management and control systems in order to strive for an ongoing improvement on product positioning, planning and design and the capability on construction and the provision of services, enhancement of the overall quality of projects and building outstanding projects.

融創中國控股有限公司(簡稱為「本公司」，及連同其附屬公司統稱為「本集團」)是一家專業從事住宅及商業地產綜合開發的企業。迄今，本公司在北京、天津、重慶、上海和杭州五大區域擁有眾多處於不同發展階段的項目，產品涵蓋高層及多層住宅、別墅、聯排別墅、商業、寫字樓及泊車位等多種物業類型。

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



## 目錄

- 2 公司資料
- 4 財務概要
- 5 管理層討論及分析
- 12 業務回顧與展望
- 25 企業管治及其他資料
- 40 中期財務資料審閱報告
- 42 中期簡明綜合資產負債表
- 44 中期簡明綜合全面收益表
- 45 中期簡明綜合權益變動表
- 46 中期簡明綜合現金流量表
- 47 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 (主席兼行政總裁)  
汪孟德先生  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生

### 非執行董事

竺稼先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生

## 聯席公司秘書

黃書平先生  
莫明慧女士

## 授權代表

汪孟德先生  
莫明慧女士

## 審核委員會

潘昭國先生 (主席)  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生

## 薪酬委員會

潘昭國先生 (主席)  
孫宏斌先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生

## 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  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈8樓

## 中國總部及主要營業地點

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

## 註冊辦事處

Landmark Square  
3rd Floor  
64 Earth Close  
P.O. Box 30592  
Grand Cayman KY1-1203  
Cayman Islands

## 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

# 公司資料

## 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  
執業會計師  
香港

## 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行

## 股票代碼

1918

## 本公司網址

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

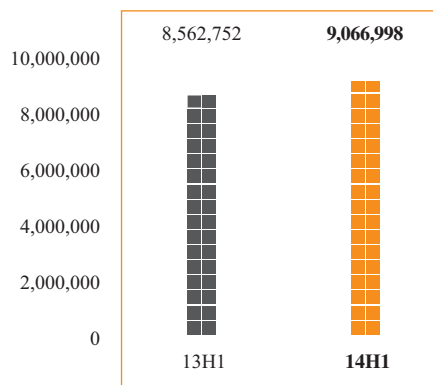
# 財務概要

截至六月三十日止六個月  
(未經審核)

二零一四年  
(人民幣千元)      二零一三年  
(人民幣千元)      增長/(減少)

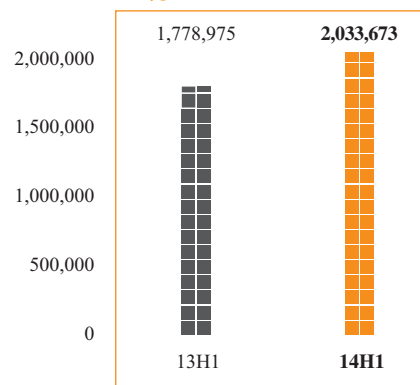
收入	9,066,998	8,562,752	6%
毛利	2,033,673	1,778,975	14%
經營溢利	1,502,582	1,434,663	5%
溢利	697,843	883,508	(21%)
本公司擁有人應佔溢利	812,612	752,418	8%
每股溢利			
— 基本 (人民幣元)	0.244	0.230	6%
— 攤薄 (人民幣元)	0.241	0.226	7%

收入



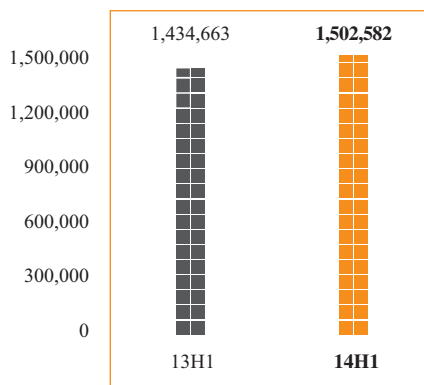
人民幣千元

毛利



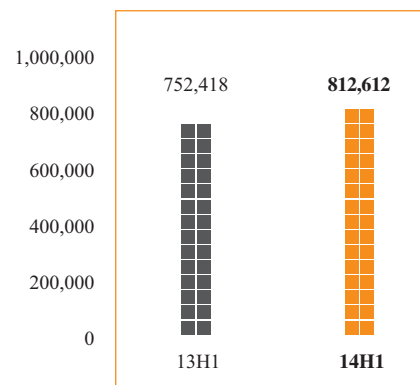
人民幣千元

經營溢利



人民幣千元

本公司擁有人應佔溢利



人民幣千元

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收入

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部份本集團收入來自本集團的物業管理服務業務的收入及位於天津的投資物業出租收入。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團仍集中在中國五大區域開發房地產物業，即北京、天津、上海、重慶及杭州。本集團持續表現穩健，於其核心業務方面取得令人滿意的增長。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣9,067.0百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的收入總額人民幣8,562.8百萬元增漲5.9%。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售	8,926,521	98.5	8,463,925	98.8
物業管理服務收入	128,560	1.4	85,453	1.0
投資物業租金收入	11,917	0.1	13,374	0.2
<b>合計</b>	<b>9,066,998</b>	<b>100.0</b>	<b>8,562,752</b>	<b>100.0</b>
已交付總建築面積 (「建築面積」)(平方米)	519,921		302,949	
已售平均售價(「平均售價」) (人民幣元／平方米)	17,169		27,938	

物業銷售的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣8,463.9百萬元增加5.5% (或人民幣462.6百萬元) 至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣8,926.5百萬元，主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積增加所致。已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的302,949平方米增加71.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的519,921平方米。

## 管理層討論及分析

已確認的物業總平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣27,938元減少38.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,169元，主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月來自上海黃浦灣、蘇州禦園及上海玉蘭花園的物業交付較多所致，該等物業的平均售價高達每平方米人民幣44,368元，佔截至二零一三年六月三十日止六個月物業銷售總收入的41.6%，因此推高截至二零一三年六月三十日止六個月的平均售價。此外，截至二零一四年六月三十日止六個月的物業總銷售收入的31.2%來自融創理想城市、融創天鵝湖花園、融創君瀾、融創中央學府及融創洞庭路壹號的物業交付，該等物業的平均售價僅為每平方米人民幣9,445元，因而拉低截至二零一四年六月三十日止六個月的平均售價。

### 銷售成本

銷售成本包括本集團就已交付物業的直接物業發展業務產生的成本以及本集團的物業管理業務及租賃的成本。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的銷售成本為人民幣7,033.3百萬元（包括有關所收購物業的估值盈餘人民幣768.1百萬元），較截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售成本人民幣6,783.8百萬元增加3.7%，基本上與收入增加的幅度一致，主要由於交付總建築面積的增加。

### 毛利

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的毛利為人民幣2,033.7百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,779.0百萬元增加14.3%。

本集團的毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的20.8%增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的22.4%。此外，剔除公允價值重新計量的影響，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利率為30.9%。

### 其他收入及收益

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣121.6百萬元減少至人民幣23.1百萬元，主要由於出售投資物業的收益減少人民幣61.7百萬元及補償收入減少人民幣23.6百萬元所致。



## 管理層討論及分析

### 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二零一三年六月三十日止六個月的人民幣255.0百萬元增加4.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣266.8百萬元。本集團的行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣206.4百萬元增加34.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣278.4百萬元。增加主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售額和新收購和推出物業數量增加所致。

### 其他開支

本集團的其他開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣4.5百萬元增加人民幣4.5百萬元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣9.0百萬元。

### 經營溢利

鑑於上文所分析部份，本集團的經營溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,434.7百萬元增加人民幣67.9百萬元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,502.6百萬元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣254.7百萬元；
- (ii) 其他收入及收益減少人民幣98.4百萬元及其他開支增加人民幣4.5百萬元；及
- (iii) 經營開支增加人民幣83.9百萬元。

### 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣287.8百萬元增加人民幣221.8百萬元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣509.6百萬元，總利息成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,338.2百萬元增加13.8%（或人民幣184.4百萬元）至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,522.6百萬元，主要由於截至二零一四年六月三十日止六個月為本集團擴大物業發展業務撥款而借入的借貸增加。資本化利息則由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,050.4百萬元輕微增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,074.3百萬元。

本集團在控制新增融資成本的前提下，通過不斷優化債務結構，替換已有高成本借款，以實現加權平均實際利率的持續下降。本集團的新增借款加權平均實際利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的9.4%下降至截至二零一四年六月三十日止六個月的7.6%。

## 管理層討論及分析

### 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利，淨額

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利為人民幣281.2百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣244.9百萬元增加14.8%。有關變動主要歸因於聯營公司的應佔除稅後溢利增加，此乃由於新竣工物業交付而開始錄得收入所致。

### 溢利

得益於本集團銷售業績的快速增長及經營規模的高質量均衡發展，本公司擁有人應佔本集團的溢利較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣752.4百萬元增加8.0%（或人民幣60.2百萬元）至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣812.6百萬元。

然而，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣883.5百萬元減少21.0%至人民幣697.8百萬元，主要由於來自本集團於二零一二年向綠城房地產集團有限公司收購的項目（「融創綠城項目」）的物業交收減少，以及根據本集團的審慎考慮，而增加蘇州御園物業的減值撥備。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	697,843	883,508
應佔：		
本公司擁有人	812,612	752,418
非控股權益	(114,769)	131,090
	697,843	883,508

由於本公司擁有人應佔本集團溢利的增長，剔除收購股權的收益、投資物業的公允價值變動及物業減值撥備的影響，於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔本集團的核心溢利較截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣845.1百萬元增加21.0%至人民幣1,023.0百萬元。

# 管理層討論及分析

## 現金狀況

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

本集團的現金及現金等價物（包括受限制現金）由二零一三年十二月三十一日的人民幣16,008.7百萬元增加43.6%至二零一四年六月三十日的人民幣22,984.7百萬元。

增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣7,551.1百萬元，乃預售及銷售物業的所得款項大幅增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣6,105.1百萬元，主要是由於本集團分別在北京、上海及杭州等地獲取新項目及收購股權所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣5,789.7百萬元，主要歸因於借貸、銀團貸款及支付利息成本流入淨額人民幣5,913.3百萬元。

本集團相信，營運資金及財務資源足以確保可見將來的業務增長。

## 借貸及抵押品

本集團的借貸總額由二零一三年十二月三十一日的人民幣28,706.3百萬元增加人民幣6,920.6百萬元至二零一四年六月三十日的人民幣35,626.9百萬元，此乃主要由於於二零一四年六月獲得的境外銀團貸款增加淨額人民幣1,552.5百萬元及自銀行及其他各方獲得的其他貸款淨增加人民幣5,368.1百萬元所致。

## 管理層討論及分析

本集團於二零一四年六月三十日應償還的借貸如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	13,836,837	7,834,721
1至2年	9,871,713	11,211,104
2至5年	11,918,370	9,660,465
	35,626,920	28,706,290

本集團的借貸以下列貨幣列值：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	26,186,297	20,915,170
港元	1,574,303	1,410,497
美元	7,866,320	6,380,623
	35,626,920	28,706,290

於二零一四年六月三十日，本集團的借貸總額中人民幣33,954.3百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣28,587.5百萬元），乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業合計為人民幣33,598.3百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣43,148.4百萬元）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。

### 債務淨額與資產總額比率、資產負債比率及淨負債率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算。於二零一四年六月三十日，本集團的債務淨額與資產總額比率為11.4%，而於二零一三年十二月三十一日則為13.0%。

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一四年六月三十日，本集團的資產負債比率為40.0%，而於二零一三年十二月三十一日則為41.1%。

淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算。於二零一四年六月三十日，淨負債率由二零一三年十二月三十一日的69.7%下降至66.7%。本集團仍將在發展過程中對財務結構及其潛在的風險保持著持續關注與管理。

### 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的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份抵銷。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	二零一四年 六月三十日 人民幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣百萬元
浮息		
不足12個月	4,531	2,762
1至5年	10,517	8,225
小計	15,048	10,987
定息		
不足12個月	9,306	5,072
1至5年	11,273	12,647
小計	20,579	17,719
合計	35,627	28,706

於二零一四年六月三十日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行分析。

### 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款以外幣計值及優先票據及境外銀團貸款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。然而，本集團的營運現金流及流動資金並無受到匯率波動的重大影響。於二零一四年六月三十日並無作出任何貨幣對沖安排。本集團將繼續密切監察及管理匯率波動風險。

### 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。截至二零一四年六月三十日，金額為人民幣4,060.8百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日金額為人民幣7,241.9百萬元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。



# 業務回顧與展望

## 業務摘要

### 主要物業概覽

於二零一四年六月三十日，本集團已進行合共67個物業發展項目。下表乃根據本集團與聯營項目公司於二零一四年六月三十日的實際數據或估計而載列本集團項目的若干資料。

項目	所在地	物業產品類別	總佔地面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
融創禧福匯	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,502	166,481	144,276	100%	2010年11月
融創西山壹號院	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	190,665	447,803	334,861	100%	2013年6月
融創長灘壹號	北京	多層公寓、零售物業及泊車位	63,940	133,956	104,289	100%	2013年12月
亞奧·金茂悅	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	84,684	253,074	144,696	49%	2014年9月
望京·金茂府	北京	高層公寓、零售物業及泊車位	54,485	151,361	100,251	49%	2015年6月
楓丹壹號	北京	高層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	131,629	399,378	337,728	50%	2015年8月
紫禁壹號院	北京	高層及多層公寓、聯排別墅、獨 棟別墅及泊車位	183,531	479,050	281,145	51%	2017年12月
農展館項目	北京	多層公寓及泊車位	25,210	100,843	58,560	51%	2016年1月
西長安壹號	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公 寓及泊車位	101,831	496,739	340,712	48%	2015年12月
門頭溝新城項目	北京	高層公寓、零售物業、酒店式公 寓及泊車位	33,987	160,234	110,290	51%	2015年12月

## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
融創奧城	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	460,840	1,247,860	1,188,944	100%	2013年12月
融創海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、零售物業 及泊車位	497,501	809,386	749,249	100%	2012年12月
融創星美御	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、零 售物業及泊車位	14,608	64,738	64,150	100%	2012年10月
融創君瀾	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊 車位	121,412	303,037	300,687	100%	2013年12月
融創中央學府	天津	高層及多層公寓、零售物業及泊 車位	268,425	707,151	704,199	100%	2017年12月
融創上谷商業中心	天津	零售物業	25,234	56,615	55,960	100%	2006年6月
融創王府壹號	天津	高層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	70,600	244,491	227,187	100%	2014年12月
海河大觀	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫 字樓、酒店式公寓及泊車位	111,446	391,128	389,336	49%	2018年6月
融公館	天津	多層公寓、聯排別墅、獨棟別 墅、零售物業、寫字樓及泊車 位	120,059	241,876	222,878	50%	2016年10月
藍色海岸	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	17,161	209,687	192,465	40%	2018年12月

## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
永基二期	天津	高層及多層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	15,742	95,697	94,242	47%	2017年9月
R3地塊	天津	零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	121,214	537,620	535,620	47%	2020年9月
河與海	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	59,660	283,474	282,563	47%	2017年12月
半灣半島	天津	高層及多層公寓、聯排別墅、獨立別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	248,118	658,866	603,640	54%	2018年4月
融創洞庭路壹號	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	109,537	262,991	262,967	100%	2016年9月
天拖項目	天津	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	370,698	1,436,018	1,373,353	51%	2017年9月
天拖北地塊	天津	高層公寓、零售物業及泊車位	56,791	230,900	230,900	51%	2017年9月
手表廠項目	天津	多層公寓及泊車位	60,088	96,446	78,512	51%	2016年6月
融創奧林匹克花園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、獨立別墅、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	1,713,640	2,643,398	2,076,804	100%	2015年6月
融創伊頓莊園	重慶	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	179,204	404,086	303,970	100%	2014年12月

## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
					可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)		
融創嘉德莊園	重慶	高層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	159,793	563,089	449,747	100%	2015年12月
凡爾賽花園	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	397,844	1,359,518	1,165,162	80%	2017年12月
融創亞太商谷	重慶	高層公寓、酒店式公寓、零售物業、寫字樓及泊車位	118,912	744,688	618,169	100%	2014年6月
融創歐麓花園城西	重慶	高層公寓、聯排別墅、酒店式公寓、零售物業及泊車位	469,927	1,262,966	1,101,745	100%	2018年12月
紫泉楓丹	重慶	聯排別墅及零售物業	147,400	147,289	124,151	90%	2015年12月
凱旋路地塊	重慶	高層公寓、零售物業、酒店式公寓及泊車位	75,258	470,753	388,359	51%	2018年12月
歐麓花園城東	重慶	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業、寫字樓及泊車位	813,401	2,079,297	1,805,658	51%	2020年12月
禮嘉濱江	重慶	聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	135,179	147,737	138,902	90%	2015年12月
上海玉蘭花園	上海	高層及多層公寓及泊車位	58,163	126,092	116,738	50%	2013年6月
上海玉蘭花園臻園	上海	多層公寓、零售物業及泊車位	72,803	162,914	147,225	25%	2015年5月

## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
玉蘭公館	上海	多層公寓、零售物業及泊車位	60,206	111,182	97,001	25%	2015年12月
上海黃浦灣	上海	高層公寓及泊車位	65,758	350,271	226,001	26%	2017年11月
上海玫瑰園	上海	獨棟別墅	803,353	240,040	144,965	50%	2014年12月
上海御園	上海	高層及多層公寓、零售物業及泊車位	75,091	167,384	153,501	25%	2015年12月
盛世濱江	上海	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	105,045	652,232	635,818	50%	2019年5月
上海虹口地塊	上海	零售物業、酒店式公寓及泊車位	10,239	57,547	52,460	26%	2016年6月
上海香溢花城	上海	高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓及泊車位	211,626	590,410	480,649	50%	2016年10月
上海顧村地塊	上海	高層公寓、零售物業及泊車位	66,170	167,256	149,633	26%	2016年11月
漕寶路項目	上海	高層公寓、零售物業及泊車位	45,710	126,100	81,980	25%	2016年11月
常州玉蘭廣場	常州	高層公寓、零售物業及泊車位	413,252	1,418,020	1,318,902	49%	2019年2月
蘇州桃花源	蘇州	獨棟別墅	213,852	263,090	126,539	28%	2017年12月
蘇州御園	蘇州	多層公寓及獨棟別墅	155,664	218,340	121,172	50%	2013年12月



## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
無錫玉蘭花園	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	180,826	564,911	543,583	43%	2015年12月
無錫玉蘭花園西 地塊	無錫	高層公寓、零售物業及泊車位	171,572	549,607	518,065	20%	2018年10月
融創汎園	宜興	高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位	268,946	460,435	399,477	100%	2015年12月
蠡湖香樟園	無錫	高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位	203,070	761,525	640,016	51%	2019年6月
融創天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業、酒店式公寓及泊車位	706,889	1,392,554	1,288,172	100%	2015年12月
融創理想城市	無錫	高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位	555,861	1,026,802	912,768	100%	2016年8月
融創81棟	蘇州	聯排別墅、獨棟別墅及零售物業	133,434	100,340	82,608	100%	2012年1月
西溪融莊	杭州	多層公寓、聯排別墅及泊車位	59,360	124,530	101,859	75%	2014年12月
之西湖	杭州	高層公寓、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位	58,184	277,092	212,104	49%	2016年6月
望江府	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	20,480	89,188	65,441	50%	2014年12月
之江壹號	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	196,981	529,320	454,564	25%	2016年6月

## 業務回顧與展望

項目	所在地	物業產品類別	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)	估計 可銷售/ 可出租建 築面積 (平方米)	本集團 應佔權益	竣工時間/ 預計竣工時間
杭州印	杭州	零售物業、寫字樓、 酒店式公寓及泊車位	10,418	156,082	114,192	60%	2016年6月
融創富春壹號院	杭州	多層公寓、聯排別墅、零售物業 及泊車位	98,022	167,239	126,077	100%	2015年11月
河濱之城一期	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	62,760	220,958	148,746	49%	2015年12月
河濱之城二期	杭州	高層公寓、零售物業及泊車位	80,587	258,398	171,612	100%	2015年12月
<b>合計</b>			<b>13,048,478</b>	<b>31,819,583</b>	<b>27,318,193</b>		

## 業務回顧與展望

截至二零一四年六月三十日已竣工物業

項目	所在地	總建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	尚未出售/ 持作出租	尚未出售/ 持作出租可銷售/ 可出租建築面積
				總建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
融創禧福匯	北京	166,481	144,276	0	0
融創西山壹號院	北京	447,803	334,861	33,974	25,405
融創長灘壹號	北京	133,956	104,289	0	0
融創奧城	天津	1,247,860	1,188,944	137,521	131,029
融創海逸長洲	天津	809,386	749,249	25,225	23,351
融創星美御	天津	64,738	64,150	136	135
融創君瀾	天津	303,037	300,687	168,249	166,944
融創中央學府	天津	209,031	209,031	26,380	26,380
融創上谷商業中心	天津	56,615	55,960	180	178
融創王府壹號	天津	151,721	140,373	44,617	41,280
海河大觀	天津	130,207	130,207	38,466	38,446
融公館	天津	26,014	22,579	14,556	12,633
河與海	天津	93,738	93,738	10,516	10,516
融創洞庭路壹號	天津	138,887	138,867	58,086	58,078
融創奧林匹克花園	重慶	2,216,154	1,747,273	99,485	78,436
融創伊頓莊園	重慶	251,805	202,852	12,294	9,904
融創亞太商谷	重慶	744,688	618,169	176,766	146,734
上海玉蘭花園	上海	126,092	116,738	17,862	16,537
上海黃浦灣	上海	83,849	57,250	3,807	2,599
上海玫瑰園	上海	225,266	135,823	37,569	22,652
盛世濱江	上海	203,826	187,895	154,038	141,998
上海香溢花城	上海	336,553	300,580	95,873	85,625
蘇州御園	蘇州	218,340	121,172	118,084	65,533
無錫玉蘭花園	無錫	443,671	429,823	79,829	77,338
融創汎園	宜興	298,303	253,017	83,677	70,974
蠡湖香樟園	無錫	325,513	244,884	181,832	136,792
融創天鵝湖花園	無錫	1,241,252	1,147,208	174,458	161,240
融創理想城市	無錫	866,809	788,147	95,599	86,923
融創81棟	蘇州	100,340	82,608	3,121	2,569
之江壹號	杭州	242,670	184,101	110,394	83,750
<b>合計</b>		<b>11,904,607</b>	<b>10,294,749</b>	<b>2,002,593</b>	<b>1,723,998</b>

## 業務回顧與展望

### 截至二零一四年六月三十日在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計未預售／	
			估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	持作出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
亞奧·金茂悅	北京	253,074	144,696	21,121
望京·金茂府	北京	151,361	100,251	38,711
楓丹壹號	北京	399,378	337,728	157,977
紫禁壹號院	北京	254,806	139,462	139,462
農展館項目	北京	100,843	58,560	58,560
西長安一號	北京	496,739	340,712	340,712
融創中央學府	天津	330,134	329,760	167,692
融創王府壹號	天津	92,770	86,814	66,745
海河大觀	天津	260,921	259,129	210,061
融公館	天津	91,354	83,648	59,630
藍色海岸	天津	106,486	94,679	94,679
河與海	天津	136,115	135,914	135,914
半灣半島	天津	224,512	204,989	174,169
融創洞庭路壹號	天津	124,104	124,101	122,653
融創奧林匹克花園	重慶	427,243	329,530	171,503
融創伊頓莊園	重慶	152,281	101,118	16,456
融創嘉德莊園	重慶	563,089	449,747	219,250
凡爾賽花園	重慶	677,300	591,816	381,761
融創歐麓花園城西	重慶	389,309	340,762	294,797
紫泉楓丹	重慶	147,289	124,151	119,295
歐麓花園城東	重慶	417,158	359,377	357,724
禮嘉濱江	重慶	147,737	138,902	138,902
上海玉蘭花園臻園	上海	162,914	147,225	50,345
玉蘭公館	上海	111,182	97,001	87,983
上海黃浦灣	上海	186,416	105,751	105,751
上海玫瑰園	上海	14,774	9,142	3,633
上海御園	上海	167,384	153,501	73,686
盛世濱江	上海	97,724	97,724	97,724
上海虹口地塊	上海	57,547	52,460	52,460
常州玉蘭廣場	常州	575,939	511,224	270,434

## 業務回顧與展望

### 截至二零一四年六月三十日在建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計未預售／	
			估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	持作出租可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
蘇州桃花源	蘇州	191,897	90,574	65,987
無錫玉蘭花園	無錫	121,240	113,760	106,620
無錫玉蘭花園西地塊	無錫	360,393	349,796	243,320
融創汎園	宜興	162,132	146,460	80,139
蠡湖香樟園	無錫	209,639	189,566	180,271
融創天鵝湖花園	無錫	151,303	140,964	91,646
西溪融莊	杭州	124,530	101,859	66,149
之西湖	杭州	164,759	128,272	84,322
望江府	杭州	89,188	65,441	29,886
之江壹號	杭州	190,793	174,607	174,607
杭州印	杭州	156,082	114,192	114,192
融創富春壹號院	杭州	167,239	126,077	126,077
河濱之城一期	杭州	220,958	148,746	148,746
河濱之城二期	杭州	258,398	171,612	171,612
<b>合計</b>		<b>9,886,434</b>	<b>8,111,799</b>	<b>5,913,363</b>



## 業務回顧與展望

### 截至二零一四年六月三十日待建物業

項目	所在地	估計總建築面積 (平方米)	估計可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)
紫禁壹號院	北京	224,245	141,683
門頭溝新城項目	北京	160,234	110,290
融創中央學府	天津	167,986	165,409
融公館	天津	124,509	116,651
藍色海岸	天津	103,201	97,786
永基二期	天津	95,697	94,242
R3地塊	天津	537,620	535,620
河與海	天津	53,621	52,911
半灣半島	天津	434,354	398,651
天拖項目	天津	1,436,018	1,373,353
天拖北地塊	天津	230,900	230,900
手表廠項目	天津	96,446	78,512
凡爾賽花園	重慶	682,218	573,346
融創歐麓花園城西	重慶	873,657	760,982
凱旋路地塊	重慶	470,753	388,359
歐麓花園城東	重慶	1,662,139	1,446,281
上海黃浦灣	上海	80,006	63,000
盛世濱江	上海	350,681	350,199
上海香溢花城	上海	253,857	180,069
上海顧村地塊	上海	167,256	149,633
漕寶路項目	上海	126,100	81,980
常州玉蘭廣場	常州	842,081	807,678
蘇州桃花源	蘇州	71,192	35,965
無錫玉蘭花園西地塊	無錫	189,214	168,269
蠡湖香樟園	無錫	226,373	205,566
融創理想城市	無錫	159,993	124,621
之西湖	杭州	112,334	83,832
之江壹號	杭州	95,857	95,857
<b>合計</b>		<b>10,028,541</b>	<b>8,911,645</b>

# 業務回顧與展望

## 二零一四年上半年回顧

二零一四年上半年，中國經濟增長繼續放緩，政府出台了一系列有針對性的經濟刺激方案，使經濟整體保持比較平穩的狀態，但是由於二零一三年對購房需求的透支、對地產行業銀根的持續收緊、以及購房者對房價走勢預期的悲觀等，使得房地產行業受到比較大的衝擊，市場持續下行。在這種情況下，中央政府和各地方政府開始對房地產行業調控政策進行重新審視和調整，逐漸小規模、試探性的放開限購政策，但對市場回暖目前並未有特別明顯的效果。

在房地產行業整體承壓的情況下，本公司憑藉多年來一直堅持的區域聚焦和高端精品發展戰略所積累的優勢，繼續保持了穩健的增長。本公司在上半年收入達人民幣9,067百萬元，比去年同期增長5.9%；本公司擁有人應佔溢利達到人民幣813百萬元，比去年同期增長8.0%；上半年銷售合約金額達到人民幣29,802百萬元，同比增長26.2%，按照第三方機構刊發的統計，上半年，本公司的銷售額的行業排名進一步提升至第九，同時本公司在所聚焦的各個城市銷售排名都位居前列：本公司在北京、天津、上海、重慶、無錫、蘇州的銷售金額都位居前兩名，在新進入的杭州，也取得了巨大進步，排名上升至第五名。業績持續穩定增長的同時，本公司的資本結構也實現了持續的改善，截至二零一四年六月三十日，公司帳面現金達到人民幣22,985百萬元，淨負債率下降至66.7%。

二零一四年上半年，土地市場的競爭有所減弱，但一二線核心城市的優質土地價格仍然偏高，本公司一直保持謹慎的態度，在保證現金流安全和負債率可控的情況下，於本公司聚焦的現有城市獲取了八幅優質土地，補充權益土地儲備約148萬平米。截至二零一四年六月三十日，本公司土地儲備共計約2,192萬平米，權益土地儲備共計約1,350萬平米。按區域劃分的土地儲備明細詳列如下：

區域	總建築面積 (平方米)	所佔比例	權益建築面積 (平方米)	所佔比例
北京	2,074,653	9%	1,045,739	8%
天津	5,170,680	24%	3,168,053	23%
上海區域(含蘇州、無錫、常州)	6,082,985	28%	2,936,912	22%
重慶	6,898,718	31%	5,347,787	40%
杭州	1,690,531	8%	1,000,583	7%
總計	21,917,568	100%	13,499,074	100%

## 業務回顧與展望

本公司在二零一四年五月，與賣方簽署了收購綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）24.313%股權的協議。此次收購事項完成後將進一步擴大本公司於中國的市場份額，亦鞏固本公司的市場地位和進一步提升高端精品物業締造者的品牌形象，而且，本公司經營管理和項目操作上的優勢結合綠城中國強大的產品開發能力、品牌價值、穩健的財務結構，相信也會進一步提升綠城中國的價值，從而提升本公司的投資回報。

### 二零一四年下半年展望

二零一四年下半年，本公司預計，雖然政府出台了各種政策穩定經濟的增長，中國整體宏觀經濟不會有太大的下行空間和壓力，但也不會很快使經濟恢復到快速增長的狀態。但是，相信政府對中國經濟長遠健康、合理、持續發展的改革將會更加關注，會繼續出台有利於經濟長期向好的改革措施，經濟的長期健康是房地產行業能持續穩定發展的基礎。

就房地產行業而言，目前除一線城市以外，大部份城市的限購政策都已經有所放鬆，融資成本也呈下降趨勢，這對房地產市場的企穩和恢復活力具有推動作用，但同時本公司認為，市場的分化將繼續，政策的放鬆改變不了部份城市房地產供大於求的情況，本公司更看好供求關係健康、具有人口匯聚能力的一二線核心城市，這部份城市市場的恢復也將更快，長期看也更加健康。

下半年，本公司預期有大約十二個新項目陸續推盤開售，這些項目位於北京、天津、上海、重慶和杭州五個不同的核心城市，充足高品質的貨源是實現全年銷售目標的有力保障，本公司對實現全年銷售目標信心十足。在公司發展方面，下半年，本公司在密切關注公開土地市場的同時，也會繼續把握行業調整的契機，尋求收並購的機會，但本公司依然會保持謹慎，如果沒有特別合適的機會，寧可持有現金，也不獲取一塊糾結的土地；下半年，本公司也將致力於完成對綠城中國24.313%股權的收購，並推動綠城在戰略佈局及經營上的調整。

本公司將堅持一貫審慎的現金流管理策略，保證現金流的安全，提升本公司的抗風險能力，同時進一步推動公司融資結構的改善和整體融資成本的降低。並且，隨著公司規模的不斷提升，本公司將會更加重視管控能力的提升和人才的儲備，支持公司長期健康的發展。

# 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（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則並於截至二零一四年六月三十日止六個月，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟守則條文第A.2.1條與第E.1.2條有所偏離。

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司主席及行政總裁的職務均由孫宏斌先生擔任。儘管孫宏斌先生同時擔任主席兼行政總裁職務，但這兩項職務之間的責任劃分有明確界定。主席的職責為監督本公司董事（「董事」）會（「董事會」）的職責和表現，而行政總裁的職責為管理本集團的業務。董事會認為，在本集團當前的發展階段，由同一人出任主席與行政總裁兩個角色，可讓本公司得到強而穩定的領導，並可使業務決策及策略的規劃和執行更具效率和成效。

守則條文第E.1.2條規定董事會主席應出席股東週年大會並在會上回答提問。董事會主席孫宏斌先生，因為當日需要在內地處理事務而未能出席本公司於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

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

## 董事及董事資料變動

胡曉玲女士於二零一四年八月十二日辭任為本公司非執行董事。

獨立非執行董事潘昭國先生於二零一四年五月八日起，退任香港聯交所上市的廣州廣船國際股份有限公司（股份代碼：317）的獨立非執行董事。

除以上所披露者外，自刊發本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度報告以來，概無董事資料須根據上市規則第13.51(2)條及13.51(B)(1)條予以披露。

## 企業管治及其他資料

### 購股權計劃

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」），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（「首次公開發售後購股權計劃」），並對首次公開發售後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。此外，本公司亦於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。

### 首次公開發售前購股權計劃

按本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程所披露，本公司於二零一零年九月九日（「首次公開發售前購股權計劃採納日期」）採納首次公開發售前購股權計劃及授出合共51,080,000份購股權，佔本公司於二零一四年六月三十日已發行股份總數約1.53%。首次公開發售前購股權計劃旨在鼓勵本公司、其附屬公司及聯營項目公司的僱員為本公司股東的利益努力提高本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (i) 每股行使價為2.784港元，相等於本公司首次公開發售中每股最終發售價的80%；
- (ii) 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權於上市日期起計十二個月內不得行使；
- (iii) 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；及
- (iv) 授予各承授人的首次公開發售前購股權須根據下列時間表歸屬：

### 歸屬期

### 購股權百分比

首次公開發售前購股權計劃採納日期起第一個週年日後	30%
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第二個週年日後	額外30%（即最高60%）
首次公開發售前購股權計劃採納日期起第三個週年日後	額外40%（即最高100%）

首次公開發售前購股權一旦歸屬後須於自首次公開發售前購股權計劃採納日期後第一週年計三年期間內行使。

於本報告日期，根據首次公開發售前購股權計劃，已向121位承授人有條件授出購股權以認購合共51,080,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設本公司首次公開發售前購股權計劃項下的購股權已獲悉數行使）已發行股份約1.67%，各承授人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價為2.784港元，即本公司股份於首次公開發售中的發售價的80%。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司董事及若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售前購股權計劃行使合共4,383,000份購股權，其行使價為每股2.784港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股4.58港元。

## 企業管治及其他資料

於二零一四年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	購股權獲悉		購股權變動				於二零一四年六月三十日尚未行使購股權的數目
	於二零一零年九月九日授出購股權的數目	數行使時佔本公司已發行股份總數的概約百分比	於二零一四年一月一日尚未行使購股權的數目	截至二零一四年六月三十日止六個月已行使購股權的數目	截至二零一四年六月三十日止六個月已註銷購股權的數目	截至二零一四年六月三十日止六個月已失效購股權的數目	
<b>董事</b>							
孫宏斌先生*	3,600,000	0.11%	3,600,000	3,600,000	-	-	-
汪孟德先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
李紹忠先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
遲迅先生	3,600,000	0.11%	3,600,000	-	-	-	3,600,000
商羽先生	3,300,000	0.10%	3,300,000	-	-	-	3,300,000
荊宏先生	3,600,000	0.11%	2,200,000	-	-	-	2,200,000
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>30,080,000</b>	<b>0.90%</b>	<b>22,605,875</b>	<b>783,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21,822,875</b>
<b>合計</b>	<b>51,080,000</b>	<b>1.53%</b>	<b>42,205,875</b>	<b>4,383,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37,822,875</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

除上表所列的董事外，首次公開發售前購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

## 企業管治及其他資料

### 首次公開發售後購股權計劃

本公司股東於二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的首次公開發售後購股權計劃，旨在激勵本公司及其附屬公司僱員致力為本公司全體股東利益提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留其貢獻對本公司成長及發展有益或可能有益的優秀僱員。本公司全體股東於二零一四年三月十七日舉行的股東特別大會上批准及採納修訂首次公開發售後購股權計劃，經修訂後的首次公開發售後購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「購股權」）的股份最高數目不得超過99,900,000股股份，佔於首次公開發售後購股權計劃採納日期已發行股份總數3.33%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，首次公開發售後購股權計劃由首次公開發售後購股權計劃採納日期開始起六年期限內有效及生效；
- (d) 購股權將根據下列時間表授出：

授出期間	佔於首次公開發售後 購股權計劃採納日期之已發行 股份總數（即3,000,000,000股股份， 「已發行股份總數」）的百分比
自首次公開發售後購股權計劃採納日期開始的年度	（「首個授出期間」） 1.33%；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第一個週年日開始的年度	（「第二個授出期間」） 已發行股份總數的1%加於首個授出期間並無授出的購股權；
自首次公開發售後購股權計劃採納日期第二個週年日開始的年度	（「第三個授出期間」） 已發行股份總數的1%加於首個授出期間及第二個授出期間並無授出的購股權；

- (e) 認購價乃由董事會按其全權絕對酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於購股權要約函件日期（「要約日期」）香港聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接要約日期前五個營業日香港聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；

## 企業管治及其他資料

(f) 授予各承授人的購股權應按以下時間表歸屬：

歸屬日期	佔已歸屬及／或於歸屬日期歸屬的購股權的百分比
<b>(1) 於首個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
首個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
首個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(2) 於第二個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第二個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第二個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)
<b>(3) 於第三個授出期間授出的購股權</b>	
授出當日	30%
第三個授出期間開始日期的第一個週年日	額外30% (即至多為總額的60%)
第三個授出期間開始日期的第二個週年日	額外40% (即至多為總額的100%)

首次公開發售後購股權一旦歸屬後須於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計六年期限內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

首次公開發售後購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據首次公開發售後購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部份（以尚未行使者為限）。

於二零一一年九月三十日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出39,900,000份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股1.44港元。

於二零一二年五月二十一日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出29,100,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股2.22港元。

於二零一三年五月二日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃合共授出30,900,000份購股權，其行使價為每股6.32港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股6.26港元。



## 企業管治及其他資料

於截至二零一四年六月三十日止六個月，首次公開發售後購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一一年	於二零一二年	於二零一三年	於二零一四年	截至二零一四年	截至二零一四年	截至二零一四年	於二零一四年
	九月三十日	五月二十一日	五月二日	一月一日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	授出購股權	授出購股權	授出購股權	購股權的數目	止六個月已行使	止六個月已註銷	止六個月已失效	購股權的數目
	的數目	的數目	的數目	尚未行使	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	尚未行使
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目	購股權的數目
<b>董事</b>								
孫宏斌先生*	2,600,000	400,000	-	3,000,000	2,840,000	160,000	-	-
汪孟德先生	2,300,000	1,300,000	1,600,000	5,200,000	-	-	-	5,200,000
李紹忠先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	-	-	-	4,800,000
遲迅先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,900,000	-	-	-	4,900,000
商羽先生	2,300,000	1,200,000	1,300,000	4,800,000	-	-	-	4,800,000
荊宏先生	2,600,000	1,200,000	1,300,000	4,650,000	-	-	-	4,650,000
<b>高級管理層及僱員</b>	<b>25,200,000</b>	<b>22,600,000</b>	<b>24,100,000</b>	<b>57,993,400</b>	<b>866,400</b>	<b>179,000</b>	<b>105,000</b>	<b>56,843,000</b>
<b>合計</b>	<b>39,900,000</b>	<b>29,100,000</b>	<b>30,900,000</b>	<b>85,343,400</b>	<b>3,706,400</b>	<b>339,000</b>	<b>105,000</b>	<b>81,193,000</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一一年九月三十日起至二零一七年四月二十八日止，且已按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一一年九月三十日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股1.44港元。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一二年五月二十一日起至二零一八年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一二年五月二十一日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股2.22港元。
- 於修訂授出購股權之條款後，行使期由二零一三年五月二日起至二零一九年四月二十八日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一三年五月二日）歸屬；(ii)另30%的購股權應於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一五年四月二十九日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股6.26港元。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司董事及若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一一年九月三十日授出的購股權行使合共2,998,400份購股權，其行使價為每股1.484港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股4.60港元。

## 企業管治及其他資料

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司董事及若干高級管理人員及僱員根據首次公開發售後購股權計劃，於二零一二年五月二十一日授出的購股權行使合共708,000份購股權，其行使價為每股2.33港元。有關股份於緊接行使日期前的加權平均收市價為每股4.38港元。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無董事及高級管理人員及僱員行使於二零一三年五月二日授出的購股權。

除上表所列的董事外，首次公開發售後購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

### 新購股權計劃

本公司股東於二零一四年五月十九日（「新購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納的新購股權計劃，旨在鼓勵本集團的董事、管理層及僱員為本公司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僱員。新購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

- (a) 就可能授出的購股權（「購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於新購股權計劃採納日期已發行股份總數5%；
- (b) 於任何十二個月期間內，根據各合資格參與者獲授或將獲授的購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (c) 除非任何可能由董事會決議的提前終止，新購股權計劃由新購股權計劃採納日期開始起五年期限內有效及生效；
- (d) 授予各承授人的購股權應按以下程序歸屬：
  - 30%該等購股權可於要約函件中指定為要約日期之日（「要約日期」）起行使；
  - 該等購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於要約日期的首個週年日起可予行使；及
  - 該等購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於要約日期的第二個週年日起可予行使；

新購股權一旦歸屬後須於要約日期起計五年期限內獲行使。

新購股權將屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，而承授人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承授人可提名一名代名人（該承授人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據新購股權計劃所發行的股份）。倘承授人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其任何部份（以尚未行使者為限）。

## 企業管治及其他資料

於二零一四年六月五日，本公司根據新購股權計劃合共授出33,267,000份購股權，其行使價為每股4.07港元。有關股份於緊接授出日期前的收市價為每股3.96港元。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，新購股權計劃項下的購股權變動如下：

承授人姓名	於二零一四年				於二零一四年 六月三十日 尚未行使 購股權的數目
	六月五日 授出購股權 的數目 (附註1)	截至二零一四年 六月三十日 止六個月已行使 購股權的數目	截至二零一四年 六月三十日 止六個月已註銷 購股權的數目	截至二零一四年 六月三十日 止六個月已失效 購股權的數目	
<b>董事</b>					
孫宏斌先生*	1,300,000	-	-	-	1,300,000
汪孟德先生	1,200,000	-	-	-	1,200,000
李紹忠先生	1,100,000	-	-	-	1,100,000
遲迅先生	1,100,000	-	-	-	1,100,000
商羽先生	1,100,000	-	-	-	1,100,000
荊宏先生	1,100,000	-	-	-	1,100,000
<b>高級管理層及僱員</b>	26,367,000	-	-	-	26,367,000
<b>合計</b>	<b>33,267,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,267,000</b>

\* 孫宏斌先生亦為本公司行政總裁及主要股東。

附註：

- 行使期由二零一四年六月五日起至二零一九年六月四日止，且將按如下歸屬日期歸屬：(i)30%的購股權應於授出日期（即二零一四年六月五日）歸屬；(ii)另30%的購股權將於二零一五年六月五日歸屬；及(iii)餘下40%的購股權將於二零一六年六月五日歸屬。在香港聯交所上市的本公司股份於緊接購股權授出日期前的收市價為每股3.96港元。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無董事及高級管理人員及僱員行使於二零一四年六月五日授出的購股權。

除上表所列的董事外，新購股權計劃項下的承授人概非本集團的關連人士。

## 企業管治及其他資料

於截至二零一四年六月三十日止六個月內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權4.07港元，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價4.07港元，行使價4.07港元，波幅44.53%，股息率1.66%，預計購股權年期5年以及年度風險率1.272%。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。購股權攤銷人民幣12,317,000元已於綜合收益表內確認為員工成本。

除本報告所披露者外，於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司並無採納任何購股權計劃。除本報告所披露外，於截至二零一四年六月三十日止六個月並無其他購股權授出、行使、註銷或失效。

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定須通知本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目	於有關 公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控公司的權益 <sup>(2)</sup>	本公司	1,589,549,451 (L) <sup>(1)</sup>	47.76%
	實益權益	本公司	6,440,000 (L) <sup>(1)</sup>	0.19%
	實益權益	融創國際投資 控股有限公司 (「融創國際」) <sup>(3)</sup>	1 (L) <sup>(1)</sup>	100%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000 (L) <sup>(1)</sup>	0.02%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有股份的權益。
- (3) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

## 企業管治及其他資料

### (ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關股份數目 (附註)	於本公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益	9,700,000	0.29%
李紹忠先生	實益權益	9,500,000	0.29%
遲迅先生	實益權益	9,600,000	0.29%
商羽先生	實益權益	9,200,000	0.28%
荊宏先生	實益權益	7,950,000	0.24%

附註： 相關股份的權益與根據首次公開發售前購股權計劃、首次公開發售後購股權計劃及新購股權計劃獲授的購股權有關（按情況而定）。

除本報告所披露者外，於二零一四年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員，或其各自的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、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須通知本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一四年六月三十日，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，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：

## 企業管治及其他資料

股東名稱	權益／身份性質	股份或相關 股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約 百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451 (L)	47.76%
Bain Capital Sunac Limited	實益權益	180,336,637 (L)	5.42%
Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. <sup>(2)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.42%
Bain Capital Asia Fund, L.P. <sup>(3)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.42%
Bain Capital Partners Asia, L.P. <sup>(4)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.42%
Bain Capital Investors, LLC <sup>(5)</sup>	於一間受控公司的權益	180,336,637 (L)	5.42%
JPMorgan Chase & Co.	實益權益	8,748,000 (L)	0.26%
	實益權益	2,051,000 (S)	0.06%
	投資經理	112,742,000 (L)	3.39%
	保管人／核准借出代理人	78,574,376 (L)	2.36%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉，「S」指該名人士於有關股份的淡倉。
- (2) Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.持有Bain Capital Sunac Limited 99.48%股份的權益。
- (3) Bain Capital Asia Fund, L.P.持有Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 94.45%合夥權益。
- (4) Bain Capital Partners Asia, L.P.為Bain Capital Asia Fund, L.P.的普通合夥人及擁有其0.10%合夥權益。
- (5) Bain Capital Investors, LLC為Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.的普通合夥人及分別擁有Bain Capital Partners Asia, L.P.及Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. 0.10%合夥權益。

除本報告所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並未獲知會任何人士（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須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 股本結構

除下文所披露者外，本集團於二零一四年六月三十日的股本結構與二零一三年六月三十日的股本結構比較並無變動。

於二零一三年一月二十一日，本公司、融創國際投資控股有限公司（本公司的控股股東）作為賣方（「賣方」）及Citigroup Global Markets Asia Limited作為配售代理（「配售代理」）訂立配售及認購協議（「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6.70港元的價格配售300,000,000股本公司每股面值0.1港元的股份（「配售股份」）（「配售事項」）。根據配售及認購協議，賣方亦有條件同意以配售價認購配售股份（「認購事項」）。

配售事項及認購事項的進一步詳情列載如下：

配售的股份數目： 300,000,000股現有股份，佔配售當日已發行股本約9.94%及經認購事項擴大後佔本公司已發行股本約9.04%。

承配人： 配售股份由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，彼等現時或日後為獨立第三方，與本公司或其任何關連人士概無關連。

配售價： 配售價為每股6.70港元，較(i)股份於二零一三年一月二十一日（即配售及認購協議日期）在香港聯交所所報收市價每股7.19港元折讓約6.82%；(ii)股份於二零一三年一月十八日在香港聯交所所報收市價每股7.05港元折讓約4.96%；及(iii)股份於截至二零一三年一月二十一日（包括該日）止最後五個交易日在香港聯交所所報平均收市價每股6.98港元折讓約4.01%。

所得款項淨額及  
所得款項的用途： 認購事項所得款項總額將為2,010,000,000港元及扣除相關佣金、稅費及其他費用後所得款項淨額約1,998,705,090港元。於本報告日期，本公司已將認購事項所得款項悉數用作新土地的獲取。

配售事項的理由： 進行配售事項旨在為本公司優化資本結構。董事認為，配售事項將為本公司提供更多發展資金，同時亦闊拓本公司股東及資本基礎。

# 企業管治及其他資料

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派付任何中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 根據貸款協議有關於控股股東需履行特定責任的條件

根據上市規則第13.18條，於二零一三年七月二十三日，本公司（作為母公司擔保人之一），本公司非全資附屬公司Sunac Greentown Investment Holdings Limited（作為借款人），與（其中包括）中國工商銀行（亞洲）有限公司、德意志銀行倫敦分行、中信銀行（國際）有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行及工銀國際融資有限公司（作為原貸款人）就總金額約400,000,000美元（融資協議之任何銀行均可根據融資協議之條款進行增資，惟總金額不超過約450,000,000美元）之若干三年期貸款融資訂立融資協議。融資協議載有一項要求本公司控股股東在本公司維持最低持股百分比之條款。根據融資協議之條款，倘（連同其他條件）孫宏斌先生及其聯屬公司不再實益擁有不少於30%之本公司全部實益股權，則將引發強制提前還款責任。倘於到期日後兩個營業日內並無根據融資協議達成融資協議項下之強制提前還款責任，則將構成融資協議項下之違約事項（定義見融資協議）。

根據上市規則第13.18條，於二零一四年六月九日，本公司（作為借款人）及其附屬公司（作為擔保人）與（其中包括）中國銀行股份有限公司澳門分行、中信銀行（國際）有限公司、恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸款人）就總金額約260,000,000美元（在任何其他銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過3.5億美元），自融資協議日期起為期三年。根據融資協議（其中包括），倘發生任何事件使得孫宏斌先生終止（其中包括）(i)持有（無論直接或通過任何人士間接）本公司百分之三十或以上的已發行普通股股本；(ii)為本公司最大單一股東；(iii)對借款人的管理控制權；或(iv)為本公司董事會主席，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，宣佈取消融資協議下的有關承諾及／或聲明融資協議下的所有未償還貸款連同應計利息及融資文件（定義見融資協議）下應計的所有其他款項到期並應立即支付。倘並未在規定期限內作出有關貸款的提前還款，則視為發生融資協議下的違約事件。



## 企業管治及其他資料

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團在香港及中國合共有6,854名僱員。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣246.5百萬元。

僱員薪酬政策乃參考有關當地市場的薪酬資訊、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年為其僱員作一次表現評核，年度薪金檢討及晉升評估時會考慮有關評核結果。本集團根據若干績效條件及評核結果考慮僱員獲年度花紅的資格。本集團根據相關中國法規為其中國僱員作出社會保險供款。本集團亦為其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，本公司可根據董事會於二零一零年九月九日採納的首次公開發售前購股權計劃及於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上採納的首次公開發售後購股權計劃及於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會上採納的新購股權計劃授予合資格人士（包括本集團僱員）可認購本公司股份的購股權，計劃詳情載於本中期報告第26頁至第33頁。此外，本集團亦為其僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持彼等的競爭力。本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月期間在招聘方面並無遇到任何重大困難，亦無出現任何嚴重人手流失或任何重大勞資糾紛。

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

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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，於截至二零一四年六月三十日止六個月，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

## 企業管治及其他資料

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條、第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會（「審核委員會」），並制訂書面職權範圍。審核委員會由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有適當的會計及相關財務管理專長。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序及內部監控之職責，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所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、內部監控及財務申報的事項，包括審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務業績。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一四年八月二十五日

# 中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致：融創中國控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第42至70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（以下合稱「貴集團」）於二零一四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相關中期簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，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，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製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，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

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

---

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



羅兵咸永道

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零一四年八月二十五日

# 中期簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	60,208	65,381
投資物業	7	252,000	252,000
無形資產	7	234,639	234,234
按權益法入賬的投資	8	9,273,561	7,908,864
股權投資的預付款		1,042,500	—
遞延所得稅資產		1,423,227	1,304,554
		<b>12,286,135</b>	<b>9,765,033</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	9	38,942,994	40,694,597
持作出售的竣工物業	10	15,354,428	17,411,712
貿易及其他應收款項	11	1,709,703	1,213,763
應收關聯公司款項	26	16,363,255	9,755,363
預付款	12	2,934,567	2,505,811
可供出售的金融資產	13	226,000	—
受限制現金	14	2,318,265	2,594,666
現金及現金等價物		20,666,397	13,414,017
		<b>98,515,609</b>	<b>87,589,929</b>
<b>資產總額</b>		<b>110,801,744</b>	<b>97,354,962</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	285,691	285,055
儲備	16		
— 建議末期股息		—	635,681
— 其他		14,158,910	12,684,567
		<b>14,444,601</b>	<b>13,605,303</b>
非控股權益		4,504,368	4,606,015
<b>權益總額</b>		<b>18,948,969</b>	<b>18,211,318</b>

# 中期簡明綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	18	21,790,083	20,871,569
遞延所得稅負債		6,230,167	6,483,025
		28,020,250	27,354,594
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	7,862,584	12,402,014
客戶預付款項		13,872,591	13,647,124
應付關聯公司款項	26	17,828,468	6,894,723
應付非控股權益款項		3,860,915	4,498,333
當期所得稅負債		6,571,130	6,512,135
借貸	18	13,836,837	7,834,721
		63,832,525	51,789,050
<b>負債總額</b>		91,852,775	79,143,644
<b>權益及負債總額</b>		110,801,744	97,354,962
<b>流動資產淨值</b>		34,683,084	35,800,879
<b>資產總額減流動負債</b>		46,969,219	45,565,912

第47至70頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

第42至70頁的簡明綜合中期財務資料已於二零一四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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	9,066,998	8,562,752
銷售成本		(7,033,325)	(6,783,777)
<b>毛利</b>		<b>2,033,673</b>	<b>1,778,975</b>
其他收入及收益	20	23,117	121,555
銷售及市場推廣成本		(266,819)	(254,965)
行政開支		(278,407)	(206,412)
其他開支		(8,982)	(4,490)
<b>經營溢利</b>		<b>1,502,582</b>	<b>1,434,663</b>
財務收入	21	213,211	37,234
財務成本	21	(509,586)	(287,836)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利，淨額	8	281,238	244,909
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,487,445</b>	<b>1,428,970</b>
所得稅開支	22	(789,602)	(545,462)
<b>期內溢利</b>		<b>697,843</b>	<b>883,508</b>
期內其他全面收入		-	-
<b>期內全面收入總額</b>		<b>697,843</b>	<b>883,508</b>
應佔：			
— 本公司擁有人		812,612	752,418
— 非控股權益		(114,769)	131,090
		<b>697,843</b>	<b>883,508</b>
本公司擁有人應佔每股盈利（以每股人民幣元列示）：	23		
— 每股基本盈利		0.244	0.230
— 每股攤薄盈利		0.241	0.226
第47至70頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。			
股息	27	-	-

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	附註	普通股 人民幣千元 (附註15)	儲備 人民幣千元 (附註16)			總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘		285,055	13,320,248	13,605,303	4,606,015	18,211,318
截至二零一四年六月三十日止期間的 全面收入總額		–	812,612	812,612	(114,769)	697,843
於權益直接確認與擁有人的交易						
僱員購股權計劃：						
– 僱員服務價值	16	–	12,317	12,317	–	12,317
– 已發行股份所得款項	15,16	636	13,733	14,369	–	14,369
出售一間附屬公司		–	–	–	13,122	13,122
		636	26,050	26,686	13,122	39,808
於二零一四年六月三十日的結餘		285,691	14,158,910	14,444,601	4,504,368	18,948,969
於二零一三年一月一日的結餘		260,341	9,228,671	9,489,012	2,505,164	11,994,176
截至二零一三年六月三十日止期間的 全面收入總額		–	752,418	752,418	131,090	883,508
於權益直接確認與擁有人的交易						
僱員購股權計劃：						
– 僱員服務價值	16	–	13,963	13,963	–	13,963
– 已發行股份所得款項	16	274	6,316	6,590	–	6,590
配售普通股	16	24,294	1,594,257	1,618,551	–	1,618,551
與非控股權益的交易		–	(64,249)	(64,249)	(55,369)	(119,618)
其他		–	2,641	2,641	–	2,641
		24,568	1,552,928	1,577,496	(55,369)	1,522,127
於二零一三年六月三十日的結餘		284,909	11,534,017	11,818,926	2,580,885	14,399,811

第47至70頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。



# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
	附註	
<b>經營活動現金流量</b>		
已付所得稅	9,390,601	3,661,248
	(1,839,551)	(2,037,866)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>7,551,050</b>	<b>1,623,382</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
於合營公司及聯營公司投資	(2,161,496)	(882,663)
權益投資的預付款	(1,042,500)	(2,080,862)
購買金融資產	(226,000)	—
其他投資現金流量	(2,675,153)	(487,561)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(6,105,149)</b>	<b>(3,451,086)</b>
<b>融資活動現金流量</b>		
借貸所得款項	9,869,972	10,132,356
發行普通股所得款項	14,369	1,625,141
債券發售所得款項淨額	—	3,093,841
償還借貸	(2,492,154)	(10,527,983)
支付利息	(1,464,517)	(1,136,633)
擔保銀行借款的受限制現金	(138,010)	199,012
非控股權益投資的所得款項，淨額	—	955,401
其他融資現金流量	—	30,714
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>5,789,660</b>	<b>4,371,849</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>7,235,561</b>	<b>2,544,145</b>
期初現金及現金等價物	13,414,017	8,394,026
匯兌差額的影響	16,819	(77,445)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>20,666,397</b>	<b>10,860,726</b>

第47至70頁的附註為簡明綜合中期財務資料的組成部份。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四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、物業投資及物業管理。

本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司股份已於二零一零年十月七日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。本簡明綜合中期財務資料已於二零一四年八月二十五日獲本公司董事會（「董事會」）批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已經審閱，但未經審核。

## 2 編製基準

截至二零一四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。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製的截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### 2.1 持續經營基準

本集團通過利用其預售所得款項、銀行融資及來自第三方的其他借貸滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團物業產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製簡明綜合中期財務資料時採納持續經營基準。

## 3 會計政策

除下文所述外，所採用的會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，並已詳列於該等年度財務報表內。

### (a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一四年一月一日開始之會計期間首次採納之修訂及詮釋如下：

香港會計準則第32號（修訂本）「金融工具：呈列」有關抵銷資產及負債，澄清於資產負債表中抵銷金融資產及金融負債的部份規定。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 3 會計政策（續）

### (a) 本集團採納新訂及經修訂的準則（續）

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號（修訂本）「投資實體合併入賬」表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司進行合併入賬，而是以按公允價值計入損益的方式計量。此等修訂對符合「投資實體」定義並具備指定特性的實體作出豁免。香港財務報告準則第12號亦已作出修改以加入投資實體須予作出的披露。

香港會計準則第36號（修訂本）「資產減值」有關可收回金額披露闡明披露減值資產的可收回金額的資料，惟有關金額乃基於公允價值減出售成本。

香港會計準則第39號（修訂本）「金融工具：確認及計量」一對沖工具之更替闡明在對沖工具更替至中央對手時倘符合特定的準則，可毋須放棄繼續使用對沖會計法。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號「徵費」乃對香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」的詮釋。香港會計準則第37號載有確認負債的標準，其中一項即要求實體承擔過往事件所產生的責任（即責任事件）。詮釋澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關立法所述的活動。

採納此等香港財務報告準則之修訂及詮釋不會對本集團造成任何重大影響。

### (b) 未獲本集團提前採納的新訂及經修訂準則

以下新訂準則、修訂及詮釋已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提前採納。

#### (1) 於二零一四年七月一日或之後之年度期間起生效之修改

香港會計準則第19號（修訂本）有關界定福利計劃

二零一二年年度改進

二零一三年年度改進

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 3 會計政策（續）

### (b) 未獲本集團提前採納的新訂及經修訂準則（續）

#### (II) 於二零一六年一月一日或之後之年度期間起生效之修改

香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」

香港財務報告準則第11號（修訂本）有關收購合營權益之會計

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）澄清折舊及攤銷之可接受方法

#### (III) 強制生效日尚未釐定

香港財務報告準則第9號「金融工具」

根據本集團之評估，採納此等新訂準則、修訂及詮釋不會對本集團造成重大影響。

## 4 估計

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

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層因應用本集團的會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一三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。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務資料所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一三年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

風險並無任何重大變動，風險管理政策自二零一三年十二月三十一日以來亦無任何變動。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 6 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告評估業績及分配資源。執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事分別評估物業發展業務及物業管理服務業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／（虧損）的計量評估。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一四年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	8,938,438	136,713	9,075,151
分部間收入	—	(8,153)	(8,153)
外部客戶收入	8,938,438	128,560	9,066,998
除所得稅前溢利／（虧損）	1,533,095	(45,650)	1,487,445

	於二零一四年六月三十日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	109,275,720	102,797	109,378,517
分部負債總額	78,808,849	242,629	79,051,478

# 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 6 分部資料(續)

	截至二零一三年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部收入總額	8,477,299	104,263	8,581,562
分部間收入	—	(18,810)	(18,810)
外部客戶收入	8,477,299	85,453	8,562,752
除所得稅前溢利/(虧損)	1,471,168	(42,198)	1,428,970

	於二零一三年十二月三十一日		
	物業發展 及投資 人民幣千元	物業管理 及其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產總額	95,909,375	141,033	96,050,408
分部負債總額	65,905,140	243,344	66,148,484

# 簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 7 物業、廠房及設備、投資物業及無形資產

	無形資產				合計 人民幣千元
	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 無形資產 人民幣千元	
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>					
賬面淨值或估值					
於二零一四年一月一日期初金額	65,381	252,000	233,694	540	234,234
添置	9,374	-	-	648	648
出售附屬公司	(1,718)	-	-	-	-
出售	(1,063)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(11,766)	-	-	(243)	(243)
於二零一四年六月三十日期末金額	60,208	252,000	233,694	945	234,639
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>					
賬面淨值或估值					
於二零一三年一月一日期初金額	48,947	570,500	301,805	6,695	308,500
添置	11,136	-	-	-	-
收購一間附屬公司	3,036	-	35,070	-	35,070
出售	(1,510)	(322,500)	-	-	-
折舊及攤銷	(8,837)	-	-	(3,094)	(3,094)
減值撥備	-	-	(20,892)	-	(20,892)
於二零一三年六月三十日期末金額	52,772	248,000	315,983	3,601	319,584

# 簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 8 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	5,933,100	4,925,337
聯營公司	3,340,461	2,983,527
	<b>9,273,561</b>	<b>7,908,864</b>

於損益確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
合營公司	(75,696)	(31,624)
聯營公司	356,934	276,533
	<b>281,238</b>	<b>244,909</b>

### 8.1 於合營公司的投資

本集團於多個合營公司擁有權益。下表為本集團於該等合營公司的投資及其於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初	4,925,337	1,081,184
轉變為合營公司的附屬公司	104,708	-
於合營公司的投資	978,751	330,000
應佔合營公司虧損淨額	(75,696)	(31,624)
於現有合營公司的投資增加	-	181,300
轉變為合營公司的聯營公司	-	706,482
轉變為附屬公司的合營公司	-	(205,490)
來自一間合營公司的股息	-	(26,667)
期末	<b>5,933,100</b>	<b>2,035,185</b>



# 簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 8 按權益法入賬的投資 (續)

### 8.2 於聯營公司的投資

本集團於多間聯營公司擁有權益。下表為本集團於該等聯營公司的投資及其於該等聯營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初	2,983,527	3,123,480
應佔聯營公司除稅後溢利淨額	356,934	276,533
於聯營公司的投資	—	22,500
轉變為合營公司的聯營公司	—	(353,242)
期末	3,340,461	3,069,271

## 9 發展中物業 (「發展中物業」)

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	25,163,935	29,024,905
建築成本及資本化開支	10,315,058	8,901,818
資本化財務成本	3,499,882	2,794,874
減：可變值虧損撥備	(35,881)	(27,000)
	38,942,994	40,694,597
於12個月內竣工	10,063,005	11,269,582
於12個月後竣工	28,879,989	29,425,015
	38,942,994	40,694,597

發展中物業均位於中國。

於二零一四年六月三十日，合共為人民幣22,952百萬元的发展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品 (於二零一三年十二月三十一日：人民幣32,189百萬元) (附註18)。

# 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 10 持作出售的竣工物業

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	15,913,734	17,708,198
減：可變值虧損撥備(附註(i))	(559,306)	(296,486)
	15,354,428	17,411,712

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一四年六月三十日，合共為人民幣10,646百萬元的若干竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品(於二零一三年十二月三十一日：人民幣10,959百萬元)(附註18)。

(i) 本集團根據最新市況及估計平均售價對物業的可變值作出評估。

## 11 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	475,136	50,876
應收票據	150	2,400
出售發展中物業(「發展中物業」)應收款項	800,000	840,788
其他應收款項		
— 按金	228,925	200,367
— 其他	205,492	119,332
	1,709,703	1,213,763

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團給予若干信譽良好的客戶90-180天的信貸期。

本集團於二零一四年六月三十日的貿易應收款項及應收票據的賬齡均於90天以內。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 12 預付款

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項		
— 營業稅及附加	825,381	736,866
— 土地增值稅	922,881	754,616
— 企業所得稅	981,045	482,034
收購土地使用權的預付款項	182,962	480,165
項目開發成本的預付款項	22,298	52,130
	2,934,567	2,505,811

本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 13 可供出售的金融資產

本集團的可供出售金融資產為由一間金融機構管理的投資組合。各投資的到期日於截至二零一四年十二月三十一日止年度內。

## 14 受限制現金

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金（附註(a)）	831,002	1,279,891
銀行貸款的擔保按金	1,294,010	1,156,000
其他	193,253	158,775
	2,318,265	2,594,666

附註：

- (a) 預售物業所得受限制現金為本公司若干附屬公司預售物業所得款項的若干部份，乃根據中國地方政府頒佈的有關規例存放於受限制銀行賬戶，以保證物業預售所得款項用於物業開發。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 15 股本

	股份數目 (千股)	普通股	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日	10,000,000	1,000,000	
已發行：			
每股面值0.1港元的普通股			
於二零一三年十二月三十一日	3,320,311	332,031	285,055
行使僱員購股權時所發行股份（附註(a)）	8,089	809	636
於二零一四年六月三十日	3,328,400	332,840	285,691

附註(a)：

本公司分別於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃及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。於二零一四年三月十七日，本公司股東特別大會批准首次公開發售後購股權計劃的購股權期間由三年改為六年。於二零一四年六月五日，本公司根據首次公開發售後購股權計劃授出33,267,000份購股權。

截至二零一四年六月三十日止六個月，僱員根據首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃行使購股權所涉及的股份分別為4,383,000股及3,706,400股，致使股本增加人民幣0.6百萬元及股份溢價增加人民幣13.7百萬元（附註16）。

於二零一四年六月三十日，首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的可行使股份分別為39,930,875股及80,108,300股（二零一三年十二月三十一日：首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃所涉及的股份分別為44,313,875股及53,084,600股）。

# 簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 16 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至二零一四年</b>					
六月三十日止六個月					
於二零一四年一月一日		3,070,058	43,859	10,206,331	13,320,248
期內溢利		-	-	812,612	812,612
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		-	12,317	-	12,317
— 行使僱員購股權	15(a)	13,733	-	-	13,733
法定儲備		-	339,143	(339,143)	-
於二零一四年六月三十日		3,083,791	395,319	10,679,800	14,158,910
<b>截至二零一三年</b>					
六月三十日止六個月					
於二零一三年一月一日		1,727,298	483,445	7,017,928	9,228,671
期內溢利		-	-	752,418	752,418
與非控股權益的交易		-	(64,249)	-	(64,249)
配售普通股		1,594,257	-	-	1,594,257
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		-	13,963	-	13,963
— 行使僱員購股權計劃		6,316	-	-	6,316
其他		-	2,641	-	2,641
於二零一三年六月三十日		3,327,871	435,800	7,770,346	11,534,017

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 17 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	6,346,374	9,498,028
其他應付款項及應計費用	1,223,494	1,200,004
收購代價的應付款項	10,000	1,234,867
所得稅以外的應付稅項	282,716	469,115
	7,862,584	12,402,014

本集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	4,461,150	5,863,430
90-180天	557,172	648,115
180-365天	413,139	1,957,057
365天以上	914,913	1,029,426
	6,346,374	9,498,028

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 18 借貸

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押，借自：		
— 銀行	16,168,860	14,397,410
— 其他借貸	8,926,083	7,736,084
優先票據（附註(a)）	5,469,030	5,408,889
	30,563,973	27,542,383
無抵押，借自：		
— 銀行	1,553,840	—
	32,117,813	27,542,383
減：長期借貸的即期部份（附註(b)）	(10,327,730)	(6,670,814)
	21,790,083	20,871,569
<b>即期</b>		
有抵押，借自：		
— 銀行	95,000	45,000
— 其他借貸	3,295,300	1,000,100
無抵押，借自：		
— 其他借貸	118,807	118,807
長期借貸的即期部份（附註(b)）	10,327,730	6,670,814
	13,836,837	7,834,721
<b>借貸總額</b>	<b>35,626,920</b>	<b>28,706,290</b>

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 18 借貸（續）

### (a) 優先票據

於二零一二年十月及二零一三年四月，本公司分別發行本金額為400百萬美元及500百萬美元的優先票據（「優先票據」）。優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市。優先票據分別按年利率12.5%及9.375%計息，須每半年派息一次。贖回價列示如下：

贖回時間	贖回價
<i>400百萬美元：</i>	
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%
<i>500百萬美元：</i>	
二零一六年四月五日前	
— 贖回多達35%	109.4%
— 贖回全部但非部份（附註(i)）	100%+適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及其後	102.3%

附註(i)：適用溢價為以下較高者（1）本金的1%及（2）本金的104.7%之現值與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本的現值之和超出贖回日期的本金部份。提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為本集團並無計劃提早贖回，且上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及於二零一四年六月三十日屬不重大。



# 簡明綜合中期財務資料附註 (未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 18 借貸 (續)

- (b) 於二零一四年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣6,697百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣4,459百萬元）將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到65%至80%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣2,633百萬元的借貸（二零一三年十二月三十一日：人民幣1,616百萬元）於截至二零一五年六月三十日止十二個月內到期償還，因此列示在流動負債中。

借貸變動的分析如下：

	人民幣千元
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>	
於二零一四年一月一日的期初金額	28,706,290
借貸增加	9,893,677
出售一間附屬公司	(556,000)
償還借貸	(2,492,154)
匯兌虧損	75,107
於二零一四年六月三十日的期末金額	35,626,920
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>	
於二零一三年一月一日的期初金額	21,725,027
收購附屬公司	485,000
借貸增加	10,132,356
優先票據	3,093,841
借貸償還	(10,527,983)
匯兌收益	(80,553)
於二零一三年六月三十日的期末金額	24,827,688

於二零一四年六月三十日，本集團合共人民幣33,954百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣28,587百萬元）的借貸乃使用本集團的在建物業、持作出售的竣工物業合共人民幣33,598百萬元（二零一三年十二月三十一日：人民幣43,148百萬元）及本集團附屬公司的若干股權作為抵押或共同抵押。

# 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 19 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已交付竣工物業成本	6,366,667	6,314,356
營業稅及其他徵費	521,960	469,421
物業減值	271,701	(31,525)
員工成本	246,517	174,530
廣告及推廣成本	120,589	137,114
折舊及攤銷	10,585	11,931
商譽減值撥備	-	20,892

## 20 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
政府補助	18,870	20,602
出售投資物業收益	-	61,730
其他	4,247	39,223
	23,117	121,555

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 21. 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
— 利息收入	(213,211)	(37,234)
<b>財務成本</b>		
下列各項的利息成本		
— 銀行借貸	622,161	627,786
— 自非銀行金融機構借貸	589,791	408,150
— 自第三方借貸	—	53,756
— 優先票據	310,660	226,470
	1,522,612	1,316,162
匯兌虧損	61,313	16,542
其他財務成本	—	5,526
	1,583,925	1,338,230
減：資本化利息	(1,074,339)	(1,050,394)
	509,586	287,836

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 22 所得稅開支

由於本集團的溢利並非來自香港，因此並未就香港利得稅作出準備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
企業所得稅（「企業所得稅」）費用		
— 當期所得稅	471,054	547,293
— 遞延所得稅	(161,743)	(234,733)
	309,311	312,560
土地增值稅（「土地增值稅」）	480,291	232,902
	789,602	545,462

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度的預期加權平均年度所得稅率的估計而確認。截至二零一四年十二月三十一日止年度使用的估計平均年度稅率為25%（截至二零一三年六月三十日止六個月的估計稅率為25%）。

### (a) 企業所得稅

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。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一四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。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就中國內地成立的附屬公司就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，並於損益內列作所得稅開支。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 23 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	812,612	752,418
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,327,321	3,267,450

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原應可按公允價值（按本公司股份的年度平均市價而定）購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利（人民幣千元）	812,612	752,418
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,327,321	3,267,450
就購股權調整（千股）	43,477	62,143
	3,370,798	3,329,593

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 24 承擔

### (a) 現有物業項目的物業開發支出

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	6,787,096	3,169,223
— 已批准但未訂約	36,333,895	42,331,899
	43,120,991	45,501,122

### (b) 權益投資的承擔及收購新土地使用權

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備（附註(i)）	4,866,216	—
— 已批准但未訂約	—	3,177,830
	4,866,216	3,177,830

附註：

- (i) 於二零一四年五月二十二日，本集團的全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited與綠城中國控股有限公司的若干股東（本集團的獨立第三方）訂立買賣協議。根據協議，本集團將收購綠城中國控股有限公司的已發行股份總數約24.313%。總代價協定為6,298百萬港元（相等於人民幣4,999百萬元）。於二零一四年六月三十日，本集團已支付人民幣705百萬元作為交易的預付款，而人民幣4,294百萬元已計入承擔內。於本報告日期，此項交易仍未完成。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 24 承擔（續）

### (c) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	8,762	10,407
1年以上10年以內	37,752	40,153
	46,514	50,560

## 25 財務擔保

### 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：

	於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 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	4,060,846	7,241,924

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平均六個月期間移交；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低，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 26 關連方交易

### (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
融創國際	本公司最大股東
孫宏斌	融創國際的控股股東及本公司董事會主席

### (b) 與關連方的交易

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
— 支付予合營公司及聯營公司的現金	(10,738,327)	(2,651,105)
— 收取自合營公司及聯營公司的現金	15,064,180	2,691,827
	4,325,853	40,722

### (c) 主要管理層的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	5,405	5,021
以股份為基礎的付款	4,640	6,330
	10,045	11,351



# 簡明綜合中期財務資料附註（未經審核）

截至二零一四年六月三十日止六個月

## 26 關連方交易（續）

### (d) 關連方結餘

	於	
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項	14,852,701	8,269,897
應收聯營公司款項	1,510,554	1,485,466
	16,363,255	9,755,363
應付合營公司款項	11,011,655	3,087,794
應付聯營公司款項	6,816,813	3,806,929
	17,828,468	6,894,723

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於二零一四年六月三十日，人民幣4,750百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣2,579百萬元）按6.35%至12%年率計息，而其餘的款項為免息的。於期內，收取合營公司及聯營公司的利息為人民幣157百萬元（截至二零一三年六月三十日止期間：人民幣29百萬元）

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。

## 27 股息

有關截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息港幣799百萬元已於二零一四年七月派付（有關二零一二年的末期股息港幣326百萬元已於二零一三年派付）。

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 28 結算日後事項

本集團於二零一四年六月三十日後並無重大事項。





**SUNAC** 融創中國