



融信中國控股有限公司  
RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

2020

中期報告

提質聚力 行穩致遠



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及展望	5
管理層討論及分析	13
企業管治及其他資料	31
中期簡明合併收益表	39
中期簡明合併全面收益表	40
中期簡明合併資產負債表	41
中期簡明合併權益變動表	43
中期簡明合併現金流量表	45
中期簡明合併財務資料附註	47



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)  
余麗娟女士  
曾飛燕女士  
阮友直先生  
張立新先生(首席財務官)

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

任煜男先生  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 審核委員會

屈文洲先生(主席)  
任煜男先生  
阮偉鋒先生

## 薪酬委員會

任煜男先生(主席)  
歐宗洪先生  
屈文洲先生

## 提名委員會

歐宗洪先生(主席)  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 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：  
大成律師事務所

## 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

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

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 公司資料

### 中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國  
上海市  
青浦區  
諸光路1588弄  
虹橋世界中心L1B棟

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈  
12樓1210室

### 聯席公司秘書

余作億先生  
吳詠珊女士(FCS, FICS)

### 授權代表

歐宗洪先生  
吳詠珊女士

### 主要往來銀行

中國銀行  
中國農業銀行  
中國工商銀行

### 網站

www.rongxingroup.com

### 股份代號

#### 股份

香港聯交所：3301

#### 債券

344,589,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據

通用編號：174766592

國際證券編號(ISIN)：XS1747665922

199,000,000美元於二零二零年到期的11.5%優先票據

通用編號：192599709

國際證券編號(ISIN)：XS1925997097

560,000,000美元於二零二一年到期的11.25%優先票據

通用編號：195081972

國際證券編號(ISIN)：XS1950819729

488,000,000美元於二零二二年到期的10.5%優先票據

通用編號：195748144

國際證券編號(ISIN)：XS1957481440

700,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據

通用編號：197676078

國際證券編號(ISIN)：XS1976760782

415,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據

通用編號：203146973

國際證券編號(ISIN)：XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據

通用編號：209094916

國際證券編號(ISIN)：XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據

通用編號：218930387

國際證券編號(ISIN)：XS2189303873

200,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據

通用編號：221151488

國際證券編號(ISIN)：XS2211514885

# 財務摘要

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「融信中國」或「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明合併業績。

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二零年	二零一九年	百分比
收益(人民幣千元)	<b>21,066,011</b>	26,616,331	-20.85%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(17,925,601)</b>	(20,254,931)	-11.50%
毛利(人民幣千元)	<b>3,140,410</b>	6,361,400	-50.63%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>429,280</b>	74,998	472.39%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>2,480,674</b>	5,964,372	-58.41%
期內溢利(人民幣千元)	<b>1,645,496</b>	3,509,880	-53.12%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>908,431</b>	1,978,627	-54.09%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>737,065</b>	1,459,612	-49.50%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	—	71,641	-100.00%

	於二零二零年	於二零一九年	變動
	六月三十日	十二月三十一日	百分比
資產總值(人民幣千元)	<b>220,740,541</b>	214,208,038	3.05%
負債總額(人民幣千元)	<b>179,448,629</b>	172,919,808	3.78%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,291,912</b>	41,288,230	0.01%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>16,279,451</b>	16,405,865	-0.77%

# 業務回顧及展望

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零二零年六月三十日的物業開發項目詳情。

## 本集團開發的項目

於二零二零年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接219項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
1	上海鉞爵	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	3,998.02	1/12/2018
2	鄭州江灣城-中喬-2	12,280.48	87.00%	住宅	28,491.05	6,124.64	26/1/2025
3	阜陽綠地紫峰公館	77,605.00	15.31%	住宅	219,352.17	15,941.50	12/1/2020
4	杭州沁瀾	18,703.00	36.66%	住宅	62,696.00	17,486.87	26/11/2021
5	成都融信公館	11,109.78	93.76%	住宅	63,202.01	18,175.81	30/6/2020
6	杭州萬科中城匯	39,950.00	21.75%	住宅	164,116.00	19,259.24	31/12/2020
7	杭州綠城望隱雲廬	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	20,191.96	15/12/2020
8	唐寧府-合肥	25,959.43	19.57%	住宅	75,857.71	22,612.73	31/12/2020
9	寧波碧桂園四季巒玥華府	113,857.00	18.27%	住宅	253,440.03	23,216.46	1/3/2020
10	杭州世紀	47,326.00	45.28%	住宅	177,964.51	23,343.05	1/7/2020
11	杭州德信印江南	63,742.00	22.27%	住宅	208,331.36	24,485.32	30/6/2020
12	福州瀾天	25,668.00	91.55%	住宅	85,600.00	25,173.35	30/4/2021
13	溫州樂清柏悅灣	31,677.00	24.75%	住宅	85,304.00	25,262.69	1/3/2022
14	嵊州創世紀品閣	19,403.00	91.70%	住宅	51,581.00	25,381.52	1/11/2021
15	安吉悅江府	53,254.00	21.66%	住宅	113,938.00	26,075.26	11/6/2020
16	水碾河	9,632.71	47.00%	住宅	26,166.27	26,166.27	26/8/2021
17	天陽雲棲江境	40,891.00	46.06%	住宅	78,760.95	27,291.20	1/9/2022
18	福州公園左岸	65,666.00	4.35%	住宅	183,995.02	28,190.47	31/12/2022
19	廈門鉞悅灣	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	28,606.74	8/6/2020
20	鄭州江灣城-蘇派-3	11,666.39	87.90%	住宅	31,262.35	30,433.32	24/12/2028
21	廈門世紀	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	31,845.28	22/4/2020
22	杭州古翠隱秀	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	32,762.24	31/5/2022
23	海亮時代ONE	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	33,904.94	30/11/2020
24	幸福里•北郡	47,886.00	43.07%	住宅	141,699.00	34,545.87	31/12/2020

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
25	海亮•唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	35,473.51	30/9/2020
26	莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	37,203.81	17/12/2020
27	天陽東方邸	杭州	23,772.00	43.50%	住宅	99,390.59	39,484.13	30/6/2020
28	灘子口	重慶	13,938.00	23.97%	住宅	39,876.93	39,876.93	17/2/2021
29	成都瀾天	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,984.61	40,150.10	27/3/2020
30	上海世紀江灣	上海	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	41,020.27	27/6/2020
31	奉化南山府	寧波	45,993.00	22.19%	住宅	140,666.35	43,766.65	29/4/2020
32	成都金牛16畝	成都	10,724.70	38.27%	住宅	44,168.00	44,168.00	15/3/2022
33	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	44,479.16	1/4/2020
34	常州瀾悅	常州	19,278.00	93.99%	住宅	55,814.39	45,535.36	1/11/2022
35	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	110,992.64	46,658.58	6/3/2020
36	鄭州奧體世紀-1	鄭州	63,661.00	50.37%	住宅	304,583.06	47,277.46	27/8/2021
37	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	89.97%	住宅	57,801.20	52,043.35	30/9/2021
38	廣州天樞府	廣州	28,001.00	45.53%	住宅	117,382.53	52,538.31	23/5/2020
39	海亮•御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	104,922.00	54,764.71	1/6/2021
40	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	80.80%	住宅	81,453.33	55,979.71	1/8/2022
41	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,429.21	57,163.88	21/9/2021
42	嘉興碧桂園崇德府	嘉興	62,774.55	18.27%	住宅	195,843.58	57,755.00	30/3/2020
43	東台項目	東台	55,320.00	11.00%	住宅	135,275.00	59,289.89	22/3/2020
44	衢州天陽瀾岸銘邸	衢州	31,707.00	22.64%	住宅	79,865.03	60,109.40	25/5/2022
45	阜陽上郡	阜陽	102,493.85	12.60%	住宅	267,212.42	60,164.12	1/5/2021
46	杭州瀾天(空港)	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	61,038.00	31/12/2019
47	成都瑞聯	成都	19,580.00	31.02%	住宅	62,049.29	62,049.29	29/12/2020
48	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	62,418.04	30/6/2020
49	舟山創世紀	舟山	71,491.40	30.75%	住宅	202,096.70	63,578.21	30/6/2021
50	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,133.00	64,331.47	29/3/2020
51	海寧瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	87.00%	住宅	149,641.31	64,345.30	20/1/2022
52	天津瀾悅3號	天津	34,369.00	46.95%	住宅	75,159.11	64,511.03	1/11/2022
53	長安熙悅	西安	63,448.10	6.12%	住宅	310,371.00	67,105.24	2021/2/30
54	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	31.96%	住宅	99,656.80	69,026.61	22/1/2022
55	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	47.00%	住宅	71,610.68	71,610.68	1/3/2022
56	寶龍臨安項目	杭州	37,328.00	46.06%	住宅	135,479.00	72,398.26	1/3/2022
57	漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	73,063.39	2/3/2020
58	杭州綠城西溪雲廬	杭州	42,357.00	6.09%	住宅	96,140.02	77,094.35	25/6/2021
59	南京旭輝時代天樞	南京	54,173.00	8.70%	住宅	268,209.36	78,074.00	25/6/2021
60	句容天悅府	鎮江	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.31	80,654.60	8/3/2020

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
61	蚌埠黃金時代	蚌埠	97,021.93	21.10%	住宅	292,842.19	84,123.16	1/6/2021
62	福州CBD49地塊	福州	38,232.00	34.17%	住宅	115,094.00	84,295.22	20/11/2021
63	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	70.50%	住宅	95,045.18	87,423.36	30/5/2021
64	溫州金麟府	溫州	44,518.00	26.25%	住宅	116,872.40	89,633.58	19/8/2021
65	蘭州熙岸華府	蘭州	65,784.80	55.00%	住宅	264,701.52	89,998.52	30/10/2018
66	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	41.27%	住宅	103,709.58	90,532.66	11/1/2022
67	江門國樾府	江門	30,230.62	15.51%	住宅	103,032.50	92,729.25	1/7/2022
68	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	94,746.66	30/1/2020
69	蕭山科技城地塊	杭州	51,006.00	24.00%	住宅	127,515.00	95,508.84	9/12/2022
70	南京2019G94	南京	53,456.21	99.00%	住宅	96,161.85	96,161.85	7/7/2022
71	福州碧桂園悅玲瓏	福州	77,113.00	2.50%	住宅	158,846.00	100,024.99	1/12/2021
72	杭州運河新城項目	杭州	30,626.00	60.00%	住宅	101,845.00	100,501.00	1/6/2023
73	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	43.07%	住宅	293,513.86	101,084.12	30/6/2020
74	杭州星創鐵路北項目	杭州	29,685.00	25.50%	住宅	103,706.00	101,750.34	9/3/2022
75	杭州天琅府	杭州	25,811.00	46.06%	住宅	103,264.00	103,264.00	4/9/2022
76	天津津南府	天津	68,970.00	93.24%	住宅	130,100.00	104,133.81	9/7/2020
77	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	104,608.92	31/12/2021
78	湖州融環園	湖州	48,508.00	18.80%	住宅	142,437.20	106,000.34	12/10/2021
79	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	64.91%	住宅	132,104.65	108,206.61	3/4/2022
80	台州椒江項目	台州	42,346.00	25.00%	住宅	117,762.00	117,762.00	1/9/2022
81	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	49.00%	住宅	121,751.40	118,778.90	1/6/2023
82	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	20.63%	住宅	235,107.00	119,766.71	1/5/2022
83	福州萬科臻麓園	福州	113,570.00	11.84%	住宅	216,400.00	124,314.86	30/5/2021
84	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	131,211.00	3/4/2022
85	南通瀾宸	南通	86,194.00	95.74%	住宅	160,034.00	131,316.76	30/4/2022
86	衢州信安中路5號	衢州	50,320.00	22.30%	住宅	132,255.00	132,255.00	1/5/2023
87	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	134,330.49	31/5/2021
88	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,204.08	137,781.09	1/5/2022
89	南京2019G87	南京	49,829.00	33.00%	住宅	195,888.60	137,803.56	7/7/2022
90	天津西海岸	天津	106,043.80	93.21%	住宅	181,915.76	139,492.90	9/7/2020



## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
91	福州帝封江項目	福州	50,718.00	26.40%	住宅	143,216.17	143,216.17	1/11/2022
92	平潭瀾宸	福州	66,431.00	93.99%	住宅	191,194.23	148,998.38	1/10/2022
93	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	47.00%	住宅	187,968.94	149,403.03	12/10/2021
94	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	205,868.18	154,611.47	30/9/2021
95	江西碧桂園九棠	九江	67,374.00	35.60%	住宅	182,044.00	155,657.32	1/3/2022
96	內江萬為項目	內江	65,314.00	22.76%	住宅	156,376.00	156,376.00	1/12/2022
97	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	160,346.49	31/3/2020
98	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	161,567.07	30/6/2020
99	鄭州江灣城—蘇派—2	鄭州	110,754.43	87.89%	住宅	329,775.42	177,965.41	31/10/2023
100	溫州榮望	溫州	57,018.20	23.84%	住宅	203,717.00	181,533.01	9/12/2023
101	江門學院府	江門	46,153.55	47.00%	住宅	187,752.90	183,997.84	2/4/2022
102	南通崇川時代悅城南地塊	南通	62,887.00	50.00%	住宅	184,618.20	184,618.20	1/3/2023
103	杭州金地悅虹灣	杭州	106,872.00	23.70%	住宅	421,517.30	185,440.54	30/12/2020
104	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	185,930.00	21/6/2022
105	杭州展望	杭州	53,163.00	45.28%	住宅	191,262.86	191,262.86	10/12/2022
106	昆山巴城地塊	蘇州	83,780.50	15.66%	住宅	192,695.15	192,695.15	17/6/2022
107	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.32%	住宅	207,599.84	200,016.15	3/11/2022
108	桐鄉項目	嘉興	69,120.00	25.50%	住宅	201,160.26	201,160.26	1/11/2022
109	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	87.00%	辦公室	252,987.87	213,921.81	2021/11/31
110	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	71.66%	住宅	332,507.30	222,919.83	31/5/2020
111	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	229,177.50	1/12/2022
112	南京鉅岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	266,189.10	1/11/2020
113	溫州海月清風	溫州	134,979.00	28.76%	住宅	351,082.00	266,890.56	3/11/2022
114	阜陽潁泉項目	阜陽	96,434.00	20.00%	住宅	285,448.76	285,448.76	1/4/2023
115	長樂瀾山	福州	125,737.00	29.06%	住宅	317,109.00	286,372.40	1/3/2022
116	青島科創中心項目	青島	76,170.00	15.00%	住宅	298,697.00	298,697.00	1/4/2023
117	鄭州江灣城—德藍—2	鄭州	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	19/4/2026
118	嵊州創世紀、嵊州學院府	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	817,520.32	311,701.60	10/5/2020
119	重慶開州項目	重慶	61,133.64	44.01%	住宅	358,289.21	318,403.43	1/9/2021
120	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	329,589.60	1/6/2023

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
121	南京萬科都峯天地	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	340,762.93	20/1/2020
122	青島海月星灣	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,216.85	355,867.54	31/12/2021
123	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	100.00%	住宅	383,010.00	381,922.00	1/11/2022
124	鄭州奧體世紀-2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	388,421.10	11/10/2022
125	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	393,736.94	1/4/2024
126	鄭州江灣城-中喬-1	鄭州	302,571.59	87.00%	住宅	441,400.14	411,279.37	1/10/2021
127	太原時光之城-2	太原	120,299.06	76.59%	住宅	478,356.06	478,356.06	1/10/2022
128	鄭州江灣城-蘇派-1	鄭州	236,878.59	87.89%	住宅	607,514.59	503,806.04	18/8/2020
129	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	47.40%	住宅	574,869.73	514,790.08	28/12/2021
130	太原時光之城	太原	117,073.23	76.59%	住宅	553,989.00	516,341.05	28/8/2022
131	鄭州江灣城-德藍-1	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	24/8/2025
132	福州海月江潮、福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	764,454.79	31/12/2020
133	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,210,789.88	1/12/2020
134-219			8,537,160.77		住宅	21,355,550.38	-	
總計			18,439,402.89			50,756,451.47	19,163,909.02	
總計應佔			9,941,837.10			27,470,717.40	10,379,841.49	



## 業務回顧及展望

### 概覽及展望

#### 市場及業務回顧

二零二零年上半年，中國房地產市場在經歷了二零二零年一至二月份的下降後，持續保持平穩恢復態勢。尤其在今年第二季度的銷售窗口期，行業銷售恢復情況好於市場預期。隨著復工復產復業復市繼續推進，住房需求將持續產生，中國繼續堅持「房住不炒」定位，一城一策，因城施策，維護供需平衡，促進房地產市場總體平穩運行。根據國家統計局的數據顯示，二零二零年一月至六月，商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%。商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%。

在中國城市化進程下，本集團繼續堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，針對新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情下行業變化作出迅速反應，推出線上開盤，加上市場週期的精準把握以及對產品品質的堅持，在今年上半年實現了銷售快速恢復並實現同比增長、負債水平保持穩健、融資成本不斷下降的成果，為本集團在充滿挑戰的市場環境下仍可為高質量發展打下堅實基礎。

隨著COVID-19疫情影響逐漸消退，長三角地區的銷售復甦明顯，成交量與房價在全國各區域中居首。本集團牢牢植根長三角與海西地區，發揮區域優勢，為二零二零年上半年帶來穩定可觀的銷售。期內合約銷售額人民幣604億元，合約建築面積（「建築面積」）錄得約257萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣23,457元。

在土地儲備方面，本集團從二零一六年開始全國化佈局，通過加速拿地不斷擴張土地規模，以前瞻性目光進駐長三角地區及優異的區域深耕能力，成功於二零一八年邁入人民幣千億房企行列。躋身人民幣千億房企後，本集團謹守穩中求進的發展基調，以審慎拿地為原則，更加注重項目質量和盈利能力，精準把握市場週期，期內以低溢價獲取多幅優質地塊，成為本集團後續實現銷售增長、釋放經營利潤的重要基石。今年上半年，本集團新增土地項目21個，新增建築面積約4.61百萬平方米。於二零二零年六月三十日，佈局47個城市共219個項目，總土儲達約28.03百萬平方米。作為本集團重點佈局區域，今年新增土儲中長三角地區佔比達75%，共15個項目、約2.79百萬平方米，體現出本公司對該地區未來發展持有堅定的信心。同時本公司繼續加快舊改項目的轉化，今年上半年新增確權約0.48百萬平方米，持續為本公司提供優質土地儲備。

## 業務回顧及展望

融信中國持續深耕九大核心城市群佈局，包括：台灣海峽西部地區、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、成渝、西北及山東半島城市。通過紮根一、二線核心城市的戰略佈局，以已進駐城市為核心，積極拓展已入駐城市周邊具有明顯外溢需求、淨人口流入及新興產業規劃的衛星城市。今年上半年，本集團在杭州、蘇州和南京等長三角核心城市的項目業績貢獻顯著，多個項目開盤即罄，其中「杭州沁瀾」項目銷售中籤率僅1.8%、創板塊新低。本集團去年首次進入溫州，今年上半年在溫州的「海月清風」開售受到市場熱捧，銷售成績斐然。該項目作為市內唯一中式合院項目，產品設計優異，一經推出便迅速形成極佳口碑，成為樂清市今年上半年套數、面積、銷售金額三方面的銷售冠軍項目。此外，本集團位於鄭州的舊改項目「奧體世紀」和「時光之城」，憑藉區內優質的教育資源及樓盤高品質開發優勢，去化率遙遙領先周邊樓盤。

今年以來，本集團精準把握資本市場窗口優化債務結構，降低融資成本，保持健康的槓桿水平。二零二零年三月和四月，本集團分別發行人民幣12.90億元及人民幣11.06億元的資產支持證券（「ABS」），該等證券按5.9%年利率計息並以本集團應收物業銷售所得款項作抵押。境外方面，二零二零年六月，本集團發行本公司於2023年到期之2.5億美元的7.35%優先票據，同月額外發行合併及構成單一一系列的1.6億美元之優先票據，皆獲得投資者的熱烈認購，創本公司長年期債務最低利率水平。境內外發債利率的下降，反映了境內外資本市場對本集團的高度認可。本集團將繼續通過積極優化債務結構、主動把握市場窗口，為本集團實現高質量發展的戰略目標提供堅實的基礎。

在COVID-19疫情的背景下，融信中國持續改善財務狀況，負債率保持健康水平，期內繼續保持三大國際信用評級機構於去年上調的評級水平。其中，標準普爾給予集團長期發行人信貸評級「B+」，評級展望穩定；穆迪給予集團主體「B1」評級，展望穩定；及惠譽給予集團信貸評級「BB-」，展望穩定，足證本集團發展得到資本市場的一致認可。

此外，本集團憑藉良好的銷售業績和穩健的槓桿水平獲得多家投資機構的青睞。本集團二零一九年全年業績公佈後，包括花旗、摩根大通、傑富瑞、海通國際、建銀國際、工銀國際、中達證券、安信國際、中泰國際及西南證券等15家機構跟進本集團業績，給予「買入／增持」評級。

## 業務回顧及展望

融信中國綜合實力的顯著提升贏得了業界和市場的關注與認可。二零二零年三月，本集團榮獲「中資美元債2019年最佳負債端管理」和「中資美元債市2019年卓越地產發行人」兩項大獎；同月，榮獲「2020中國房地產開發企業21強及綜合發展10強」；二零二零年五月，本集團獲納入恒生指數有限公司新推出的恒生大中型股價值偏向指數；二零二零年六月，本集團蟬聯「2020中國房地產開發企業榜單上海市十強」第七名，相比去年前進3名；同月，克而瑞研究中心發佈了「2019年長三角地區房企土儲貨值排行榜TOP30」，本集團以顯著優勢名列TOP 20。

### 展望

二零二零年上半年，中國房地產投資已經轉正並錄得增長，整體房地產市場日趨平穩恢復。展望未來，本集團相信今年下半年房地產市場將延續平穩恢復和逐步增長的態勢，本集團將繼續深耕現有九大核心城市群，秉持審慎拿地原則，把握投資機遇並加快整體業績提升。

在中國城市化進程下，本集團將繼續堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，憑藉前瞻性的目光及優異的區域深耕能力，積極夯實綜合實力，不斷提升行業競爭力，為本公司股東（「股東」）創造更大的投資價值。



# 管理層討論及分析

## 經營業績概要

	截至六月三十日止六個月		變動 百分比
	二零二零年	二零一九年	
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>60,357,835</b>	56,677,994	6.49%
合約建築面積(平方米)	<b>2,573,153</b>	2,819,800	-8.75%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>23,457</b>	20,100	16.70%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>20,571,784</b>	26,212,469	-21.52%
已交付建築面積(平方米)	<b>1,271,770</b>	1,942,119	-34.52%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>16,176</b>	13,497	19.85%
收益(人民幣千元)	<b>21,066,011</b>	26,616,331	-20.85%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(17,925,601)</b>	(20,254,931)	-11.50%
毛利(人民幣千元)	<b>3,140,410</b>	6,361,400	-50.63%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>429,280</b>	74,998	472.39%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>2,480,674</b>	5,964,372	-58.41%
期內溢利(人民幣千元)	<b>1,645,496</b>	3,509,880	-53.12%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>908,431</b>	1,978,627	-54.09%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>737,065</b>	1,459,612	-49.50%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	—	71,641	-100.00%
本公司擁有人應佔核心純利(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>1,110,719</b>	1,956,300	-43.22%
毛利率 <sup>(3)</sup>	<b>14.9%</b>	23.9%	-37.66%
純利率 <sup>(4)</sup>	<b>7.8%</b>	13.2%	-40.91%

	於二零二零年	於二零一九年	變動 百分比
	六月 三十日	十二月 三十一日	
資產總值(人民幣千元)	<b>220,740,541</b>	214,208,038	3.05%
負債總額(人民幣千元)	<b>179,448,629</b>	172,919,808	3.78%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,291,912</b>	41,288,230	0.01%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>16,279,451</b>	16,405,865	-0.77%
流動比率 <sup>(5)</sup>	<b>1.55倍</b>	1.51倍	2.65%
負債比率 <sup>(6)</sup>	<b>0.91</b>	0.70	30.00%

## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其合營企業及聯營公司的合約銷售額。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利按本公司擁有人應佔純利扣除投資物業公平值(虧損)/收益(除所得稅後)、計入損益的外匯(虧損)/收益淨額及購股權計劃項下的僱員服務價值計算。
- (3) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

## 物業開發

## 合約銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團及其合營企業及聯營公司實現合約銷售人民幣60,357.85百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣56,677.99百萬元增長約6.49%。該增加主要由於本集團的合營企業及聯營公司的平均售價由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣20,100元/平方米增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣23,457元/平方米。

本集團在杭州、南京、福州、上海、溫州、鄭州、蘇州、寧波及湖州的合約銷售額(包括其合營企業及聯營公司)分別佔(i)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月合約銷售總額(包括其合營企業及聯營公司)36.58%、12.81%、9.69%、6.56%、6.17%、2.73%、2.15%、2.05%及2.03%；及(ii)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積(包括其合營企業及聯營公司)23.73%、8.94%、9.69%、1.99%、7.42%、4.70%、1.59%、2.54%及2.84%。下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二零年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	22,079	36.58	610,662	23.73	36,156
南京	7,729	12.81	230,039	8.94	33,600
福州	5,846	9.69	249,465	9.69	23,434
上海	3,962	6.56	51,249	1.99	77,309
溫州	3,724	6.17	190,828	7.42	19,515
鄭州	1,647	2.73	120,979	4.70	13,614
蘇州	1,301	2.15	40,849	1.59	31,849
寧波	1,239	2.05	65,299	2.54	18,974
湖州	1,224	2.03	73,056	2.84	16,754
其他	11,607	19.23	940,727	36.56	12,338
<b>總計</b>	<b>60,358</b>	<b>100.00</b>	<b>2,573,153</b>	<b>100.00</b>	<b>23,457</b>

## 管理層討論及分析

### 已竣工項目

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有21個項目或項目階段已竣工，總建築面積為2,220,935平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為917,083平方米)。

### 在建項目

於二零二零年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有105個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為20,419,576平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,378,537平方米)。

### 土地儲備

期內共有21塊新收購地塊，總建築面積為4,605,456平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,094,981平方米)。地塊收購的平均成本為每平方米人民幣8,550元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月新收購地塊(包括其合營企業及聯營公司)的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)		
台州	台州椒江項目	2020年1月7日	42,346	117,762	29,441	855	214	10,095
杭州	杭州展望	2020年1月19日	53,163	191,263	86,604	3,338	1,512	25,116
溫州	溫州榮望	2020年2月19日	57,018	203,717	48,570	1,084	259	7,203
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	2020年3月8日	31,707	79,865	18,081	446	101	8,278
衢州	衢州中梁拾光里	2020年3月11日	43,329	103,710	42,796	397	164	5,383



## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司		平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 土地成本 (人民幣百萬元)		
重慶	重慶開州項目	2020年3月26日	61,134	358,289	157,701	980	431	3,901
杭州	杭州朝陽工業園項目	2020年4月9日	105,869	401,643	136,559	4,970	1,690	17,388
阜陽	阜陽潁州項目	2020年4月21日	147,590	329,590	181,274	777	427	2,961
杭州	杭州星創鐵路北項目	2020年4月28日	29,685	103,706	26,445	1,674	427	22,553
南通	南通崇川時代悅城南地塊	2020年5月13日	62,887	184,618	92,309	1,874	937	14,197
連雲港	連雲港學院府	2020年5月19日	72,107	229,178	148,965	672	437	3,999
太原	太原時光之城-2	2020年5月21日	120,299	478,356	366,373	479	366	1,222
衢州	衢州信安中路5號	2020年6月4日	50,320	132,255	29,493	782	174	8,634
嘉興	桐鄉項目	2020年6月8日	69,120	201,160	51,296	852	217	6,163
阜陽	阜陽潁泉項目	2020年6月9日	96,434	285,449	57,090	855	171	3,854
杭州	杭州三墩北項目	2020年6月22日	27,208	121,751	59,658	1,357	665	16,088
杭州	杭州運河新城項目	2020年6月22日	30,626	101,845	61,107	1,804	1,082	23,558

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)		
福州	福州帝封江項目	2020年6月23日	50,718	143,216	37,809	885	234	7,932
福州	福州鼓山大橋項目	2020年6月24日	123,228	383,010	383,010	4,132	4,132	13,521
內江	內江萬為項目	2020年6月27日	65,314	156,376	35,595	228	52	1,942
青島	青島科創中心項目	2020年6月30日	76,170	298,697	44,805	732	110	3,578
合計			1,416,272	4,605,456	2,094,981	29,173	13,801	8,550

於二零二零年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積為28.0百萬平方米，其中2.5百萬平方米為持作出售已竣工物業，20.4百萬平方米在建及5.1百萬平方米持作未來開發。

於二零二零年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的每平方米成本為人民幣7,767元，其中80%的土地位於中國一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團日後發展提供了有力支持。



## 管理層討論及分析

下表載列本公司擁有人於二零二零年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
南京	南京世紀東方	175,129.04	100,366.01	24,957.12
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	415,880.00	963,513.18	6,064.53
福州	福州融信溫泉城	74,205.00	697,052.99	1,609.66
福州	福州有墅	1,643.04	49,269.58	485.71
廈門	廈門鉅悅灣	263,400.00	185,358.66	23,207.05
上海	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)	4,145.10	7,038.37	6,017.86
上海	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	1,048.13	1,619.12	6,098.18
上海	上海鉅爵	15,493.80	16,293.00	15,408.81
上海	上海中興路	550,500.00	60,976.70	100,090.91
上海	上海世紀江灣	108,847.50	31,653.75	52,839.87
南京	南京鉅岸中心	53,700.00	350,892.69	2,514.78
蘇州	昆山玉蘭公館	98,675.56	98,976.16	13,575.64
漳州	漳州壹號府	148,848.00	175,903.50	10,897.04
南京	南京中駿雍景台	84,027.01	87,951.51	12,842.08
成都	成都融信公館	70,415.64	59,164.44	16,914.86
天津	天津西海岸	97,744.67	147,379.70	8,237.63
天津	天津津南府	99,999.90	97,715.52	12,959.16
莆田	莆田融信府	81,990.15	108,794.70	10,032.19
廣州	廣州天樾府	53,537.40	34,682.10	14,999.46
廈門	廈門世紀	68,556.00	37,290.22	31,520.00
重慶	重慶瀾灣	72,985.71	165,889.40	6,189.33
杭州	杭州瀾天(空港)	43,083.27	61,328.01	5,100.74
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	107,952.91	560,771.33	2,576.72
杭州	杭州世紀	165,090.88	79,450.33	30,816.04
寧波	奉化南山府	17,902.19	30,861.63	8,772.53
鄭州	鄭州城市之窗	16,277.70	218,881.45	911.79
杭州	杭州綠城望隱雲廬	18,776.00	13,249.31	26,106.20
杭州	杭州綠城西溪雲廬	7,740.39	5,787.82	27,278.95
南京	南京萬科都薈天地	30,499.94	39,684.08	12,129.86
南京	南京旭輝時代天樾	14,790.00	23,229.81	9,464.35
杭州	杭州古翠隱秀	385,288.13	135,247.65	40,541.60

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
杭州	杭州萬科中城匯	55,810.50	33,986.60	24,703.96
杭州	杭州德信印江南	11,907.13	10,578.62	16,579.62
福州	福州萬科臻麓園	13,817.28	25,349.44	7,339.71
杭州	杭州金地悅虹灣	151,100.14	93,711.48	22,949.96
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-1	22,211.56	521,866.28	470.25
福州	福州瀾天	129,085.50	77,725.95	21,972.88
舟山	舟山創世紀	27,698.71	54,580.24	4,323.62
杭州	杭州保利和光塵樾	85,459.17	73,344.12	16,004.79
銅陵	銅陵瀾山府	1,875.14	36,188.99	713.65
贛州	贛州榕壘台	2,071.52	6,950.50	3,510.62
阜陽	海亮·星城	1,360.65	9,294.26	1,934.00
阜陽	幸福里·東郡	7,102.58	45,798.22	2,235.35
阜陽	幸福里·北郡	10,375.09	59,122.54	2,190.22
蚌埠	蚌埠海亮熙園	666.71	4,495.88	1,691.38
合肥	唐寧府-合肥	18,445.59	13,955.40	18,155.55
鄭州	海亮時代ONE	28,114.34	123,948.76	3,284.25
西安	海亮·德文郡	24,282.22	94,601.43	2,545.62
西安	海亮·唐寧府	10,148.95	69,759.35	1,960.03
西安	長安熙悅	685.61	18,416.41	445.76
蘭州	蘭州熙岸華府	5,660.49	49,499.18	1,293.40
鎮江	句容天悅府	8,161.68	22,458.91	4,837.12
杭州	杭州厘望NEO1	35,469.90	16,519.71	31,551.04
嘉興	嘉興碧桂園崇德府	5,937.49	23,674.88	3,219.19
嘉興	海寧瀾庭	28,266.30	54,696.41	7,199.70
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	18,635.40	45,581.96	5,599.13
杭州	杭州湘湖悅章	324,532.91	270,670.00	17,133.99
湖州	安吉悅江府	5,165.91	24,263.33	2,985.69
鄭州	鄭州江灣城-中喬-1	21,280.30	379,280.49	722.41
成都	成都瀾天	20,765.26	70,286.31	4,200.01
阜陽	阜陽綠地紫峰公館	4,634.42	33,587.20	1,695.69
東台	東台項目	3,024.34	14,557.81	2,761.11
蒙城	蒙城時代幸福里	6,890.40	40,823.11	2,102.04
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-2	10,709.40	289,839.62	550.09
青島	青島海月星灣	35,539.81	170,111.17	3,503.70

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
福州	福州公園左岸	12,421.49	8,008.03	21,731.19
海寧	海寧瀾庭啟杭	38,454.00	130,187.94	3,938.78
阜陽	阜陽上郡	4,668.65	33,670.10	1,721.42
上海	上海楊浦平涼地塊	15,547.02	9,893.83	25,396.66
福州	福州碧桂園悅玲瓏	2,222.50	3,971.15	7,686.59
西安	海亮·禦宸	11,039.21	31,023.34	4,820.70
杭州	天陽東方邸	40,473.71	33,196.01	17,161.86
蚌埠	蚌埠黃金時代	9,919.89	61,795.12	1,933.34
鄭州	鄭州江灣城-德藍-1	23,040.00	576,552.70	520.13
鄭州	鄭州奧體世紀-1	25,528.52	153,418.49	2,263.60
蘇州	蘇州海月平江	62,301.47	43,503.80	19,235.00
杭州	杭州沁瀾	31,996.11	22,984.35	21,211.47
溫州	溫州樂清柏悅灣	12,882.38	21,112.74	8,215.74
福州	長樂瀾山	34,930.12	92,151.88	5,005.05
重慶	重慶海月平湖	44,556.00	67,006.85	11,149.04
江門	江門國樾府	6,854.18	15,980.34	5,847.32
杭州	杭州天琅府	62,377.68	47,563.40	19,432.86
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	36,237.00	88,345.40	6,094.93
溫州	溫州金麟府	19,866.00	30,679.01	8,499.93
湖州	湖州融璟園	8,460.00	26,778.19	5,456.95
金華	天陽雲棲江境	25,859.87	36,277.29	10,561.64
天津	天津瀾悅3號	33,092.70	35,279.69	13,000.90
天津	天津瀾悅4號	28,200.00	33,657.02	11,741.91
常州	常州瀾悅	37,126.05	52,459.95	9,313.49
漳州	長泰鷺西郡	5,898.40	65,814.29	1,126.54
杭州	寶龍臨安項目	26,340.79	55,094.67	6,128.16
福州	平潭瀾宸	76,225.89	179,703.46	5,549.16
九江	江西碧桂園九棠	24,788.57	64,807.66	5,167.48
阜陽	阜陽臨泉項目	8,039.83	48,490.82	2,114.95
溫州	溫州海月清風	52,350.48	100,985.23	7,490.88
杭州	美好寶龍瀾天	25,543.11	50,471.43	5,546.25
紹興	嵊州創世紀品閣	12,425.35	47,299.78	3,491.73
鄭州	鄭州時光之城	86,235.54	272,505.50	3,166.61
江門	江門學院府	31,247.95	88,243.86	4,800.01
溫州	溫州甌海熙悅里	28,220.68	31,850.31	13,003.51

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	28,841.50	54,640.28	6,842.72
成都	水碾河	12,224.23	12,298.15	13,500.35
成都	成都瑞聯	17,370.89	19,247.69	14,300.05
重慶	重慶海月渝州	33,679.37	52,003.74	9,599.94
重慶	灘子口	6,184.26	9,558.50	9,255.27
南通	南通瀾宸	85,245.35	153,216.55	8,537.19
福州	福州CBD49地塊	42,234.12	39,327.62	14,497.28
蘇州	蘇州高鐵新城項目	151,722.92	144,132.94	15,299.07
紹興	紹興職業學院南側地塊	48,358.02	85,749.26	7,943.48
溫州	溫州新聯村地塊	25,989.60	43,700.16	8,509.74
青島	青島縵山蘭亭	7,465.48	45,291.00	2,386.36
成都	成都金牛16畝	17,482.16	16,901.28	14,199.62
南京	南京2019G87	76,560.00	64,643.24	16,628.30
南京	南京2019G94	120,780.00	95,200.23	19,018.68
蘇州	昆山巴城地塊	16,847.42	30,183.77	5,581.61
杭州	蕭山科技城地塊	44,615.28	30,603.60	14,578.44
鄭州	鄭州奧體世紀-2	59,646.64	256,048.97	3,133.70
太原	太原時光之城-1	46,183.77	424,300.18	1,355.06
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	1,570.35	24,787.21	789.63
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	1,538.25	27,479.60	751.07
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	15,375.00	306,505.59	717.12
杭州	杭州展望	151,150.98	86,603.82	25,116.27
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	10,101.97	18,081.44	8,278.00
衢州	衢州中梁拾光里	16,361.57	42,795.76	5,382.89
重慶	重慶開州項目	43,112.69	157,701.00	3,900.82
溫州	溫州榮望	25,851.88	48,570.21	7,203.36
阜陽	阜陽潁州項目	42,738.30	181,274.28	2,961.33
連雲港	連雲港學院府	43,699.50	148,965.38	3,998.99
南通	南通崇川時代悅城南地塊	93,700.00	92,309.10	14,196.97
太原	太原時光之城-2	36,648.32	366,372.91	1,222.24
台州	台州椒江項目	21,375.00	29,440.50	10,095.40
杭州	杭州朝陽工業園項目	168,991.56	133,870.56	17,388.16

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
衢州	衢州信安中路5號	17,438.91	29,493.39	8,633.63
杭州	杭州星創鐵路北項目	42,680.63	25,946.34	22,553.48
阜陽	阜陽潁泉項目	17,097.75	57,089.75	3,854.35
嘉興	桐鄉項目	21,726.00	51,295.87	6,163.19
杭州	杭州三墩北項目	66,487.61	58,201.66	16,087.57
杭州	杭州運河新城項目	108,223.20	60,300.60	23,558.02
福州	福州帝封江項目	23,364.00	37,809.07	7,931.56
福州	福州鼓山大橋項目	413,200.00	381,922.00	13,520.70
青島	青島科創中心項目	10,985.70	44,804.55	3,577.87
內江	內江萬為項目	5,196.00	35,595.09	1,941.65
<b>合計</b>		<b>7,730,482.73</b>	<b>14,210,823.72</b>	<b>7,767.00</b>

附註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二零年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值上升。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立建設服務；及(iii)租金收入及其他。下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日止六個月		變動 百分比
	二零二零年	二零一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>20,571,784</b>	26,212,469	-21.52%
建設服務	<b>263,046</b>	237,674	10.68%
租金收入及其他	<b>231,181</b>	166,188	39.11%
<b>總計</b>	<b>21,066,011</b>	26,616,331	-20.85%

本集團的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣26,616.33百萬元減少約20.85%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣21,066.01百萬元。該減少主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一九年六月三十日止六個月的1,942,119平方米減少34.52%至截至二零二零年六月三十日止六個月的1,271,770平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣237.67百萬元增長10.68%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣263.05百萬元；
- (iii) 租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣74.76百萬元減少17.58%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣61.62百萬元。其他主要包括諮詢服務及酒店營運的收益。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自諮詢服務的收益為約人民幣43.47百萬元及來自本集團酒店營運的收益為約人民幣34.23百萬元。



## 管理層討論及分析

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣20,571.78百萬元。下表載列截至二零二零年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二零年 本集團所交付			二零一九年 本集團所交付		
	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
杭州	4,569	193,729	23,584	15,715	595,495	26,390
上海	2,747	41,818	65,689	415	13,531	30,670
蘇州	1,694	72,920	23,231	-	-	-
嘉興	1,115	110,990	10,046	-	-	-
紹興	1,097	128,314	8,549	-	-	-
其他	9,350	723,999	12,914	10,082	1,333,093	7,563
<b>總計</b>	<b>20,572</b>	<b>1,271,770</b>	<b>16,176</b>	<b>26,212</b>	<b>1,942,119</b>	<b>13,497</b>

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣20,254.93百萬元減少11.50%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣17,925.60百萬元。該減少主要歸因於本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月出售物業建築面積減少。

## 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6,361.40百萬元減少50.63%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,140.41百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的23.90%減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的14.91%，主要是由於相較於二零一九年上半年，於二零二零年上半年交付不同物業組合。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣28.30百萬元增加232.79%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣94.18百萬元。

## 管理層討論及分析

### 其他收益

本集團的其他收益主要包括(i)來自購回債券的收益；(ii)來自按公平值計入損益的金融資產以及衍生金融工具的收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的收益。本集團的其他收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣46.70百萬元增加617.56%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣335.10百萬元。

### 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支、辦公開支及其他雜項費用及開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣549.62百萬元減少10.39%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣492.51百萬元，主要是由於本集團員工成本因銷售活動減少而減少。

### 行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)諮詢費；(vi)辦公室租賃開支；及(vii)其他。

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的人民幣743.92百萬元減少7.22%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣690.22百萬元，主要是由於本集團員工成本減少。

### 投資物業公平值(虧損)/收益

投資物業公平值收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣78.69百萬元減少223.90%至截至二零二零年六月三十日止六個月的公平值虧損人民幣97.50百萬元，主要是由於COVID-19的負面影響以及政府限制售價。

### 融資成本

融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣312.44百萬元減少11.87%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣275.35百萬元，主要由於非資本化利息開支減少。

### 融資收入

融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣132.23百萬元增加148.62%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣328.75百萬元，主要由於定期存款的加權平均結餘增加。

### 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

本集團分佔以權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣923.03百萬元減少85.07%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣137.80百萬元，主要是由於截至二零二零年六月三十日止六個月合營企業交付的物業減少所致。

## 管理層討論及分析

### 除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,964.37百萬元減少58.41%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,480.67百萬元。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,454.49百萬元減少65.97%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣835.18百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,317.26百萬元減少37.98%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣817.00百萬元，而土地增值稅由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,137.23百萬元減少98.40%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣18.18百萬元。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為35.14%，而截至二零一九年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為33.74%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

### 本公司擁有人應佔本期間溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔本期間溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,978.63百萬元減少54.09%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣908.43百萬元。

### 非控股權益應佔本期間溢利

非控股權益應佔本期間溢利由溢利人民幣1,459.61百萬元減少49.50%至溢利人民幣737.07百萬元。該減少乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二零年六月三十日止六個月銷售物業的收益。

## 管理層討論及分析

### 融資活動

#### 發行於二零二三年到期的250,000,000美元7.35%優先票據

於二零二零年六月九日，本公司於新交所發行於二零二三年十二月到期本金總額為250,000,000美元的優先票據（「**原7.35%優先票據**」），按7.35%年利率計息，按半年期分期支付利息。原7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回原7.35%優先票據。

於本報告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行原7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日及二零二零年六月十七日的公告以及有關發售備忘錄。

#### 發行於二零二三年到期的160,000,000美元7.35%額外優先票據

於二零二零年六月二十三日，本公司發行本金總額為160,000,000美元的額外優先票據（將與原7.35%優先票據合併並組成單一序列）（「**合併7.35%優先票據**」）。合併7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併7.35%優先票據。

於本報告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行合併7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日、二零二零年六月十七日、二零二零年六月二十四日及二零二零年七月八日的公告以及有關發售備忘錄。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣69,413.99百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣65,083.01百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一九年十二月三十一日的人民幣191,489.97百萬元增加2.49%至二零二零年六月三十日的人民幣196,259.89百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣126,406.96百萬元增加0.35%至二零二零年六月三十日的人民幣126,845.91百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於應收關聯方款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣5,654.60百萬元增加53.72%至二零二零年六月三十日的人民幣8,692.29百萬元。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣31,259.61百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣34,308.57百萬元），借款總額人民幣68,937.00百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣63,177.81百萬元）以及尚未償還借款（包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券）的加權平均實際利率6.67%（二零一九年十二月三十一日：6.85%）。

於二零二零年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣12,175.52百萬元，佔本集團借款總額17.66%。

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣44,763.90百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣43,318.48百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

### 或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零二零年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣36,154.37百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,486.46百萬元)。

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關承建商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

### 流動比率

於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率為1.55倍(二零一九年十二月三十一日：1.51倍)。本集團的流動比率增加主要是由於應收關聯方款項及其他應收款項增加。

### 負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的負債比率為0.91(二零一九年十二月三十一日：0.70)，主要是由於借款增加。該比率乃按照借款淨額除以合併資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

### 未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。於本報告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

## 管理層討論及分析

### 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

### 重大收購及出售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員3,488名(二零一九年六月三十日：3,475名全職僱員)。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣623.28百萬元。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二零年六月三十日止六個月，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。



## 管理層討論及分析

## 報告期後事項

## 發行於二零二四年到期的優先票據

於二零二零年八月五日，本公司於新交所發行於二零二四年到期之本金總額為200,000,000美元的優先票據，息率為每年6.75%，於二零二一年二月五日起按半年期每年於二月五日及八月五日分期支付。

更多詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日及二零二零年八月七日的公告。

於本報告日期，本集團已將本次發售的大部分所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資，此與上述公告所披露的目的之一致。

## 發行二零二零年境內公司債券

於二零二零年七月二十一日，本公司宣佈，融信(福建)投資集團有限公司(「融信」)(於中國成立之本公司間接附屬公司)已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向合資格投資者公開發行於上海證券交易所上市的本金總額不多於人民幣40億元之境內公司債券(「二零二零年境內公司債券」)。於二零二零年七月二十一日，上海證券交易所已批准融信有關建議公開發行面值不超過人民幣16.5億元的第一期境內公司債券(「第一期境內公司債券」)的申請。於二零二零年七月二十二日，融信就第一期境內公司債券向合格投資者進行簿記建檔。第一期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

於二零二零年八月十七日，融信就面值不超過人民幣1,300,000,000元的第二期二零二零年境內公司債券(「第二期境內公司債券」)向合格投資者進行簿記建檔。第二期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第二期境內公司債券將於上海證券交易所上市。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日及二零二零年八月十四日的公告。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年六月三十日後至本報告日期概無其他重大本期間後事項需作出披露。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

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**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生(「**歐先生**」)擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生於本公司股份(「**股份**」)於聯交所主板上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

## 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**」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## 購股權計劃

本公司於二零一五年十二月二十八日批准及採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃須遵守上市規則第十七章的規定。



## 企業管治及其他資料

## 購股權計劃詳情

**(1) 目的**

購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將使本集團能夠獎勵該等對本集團有所貢獻的僱員、董事及其他選定參與人士。預期購股權承授人將會努力對本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而透過獲授購股權獲利。

**(2) 參與人士**

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為彼已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱為「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

**(3) 可予發行股份數目上限**

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份(佔於二零二零年六月三十日已發行股份總數的約7.92%)。

**(4) 每名參與人士可獲授權益上限**

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%。

**(5) 接納及行使購股權期限**

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。

除非董事另行決定或在建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於可行使前須持有的最短期限。

## 企業管治及其他資料

### (6) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事釐定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：

- (i) 股份於建議授出要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份於緊接建議授出要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及
- (iii) 股份於授出日期的面值。

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

### (7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

### 購股權授出詳情

於二零一七年一月五日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出81,140,880份購股權，行使價為每股5.96港元，可於二零一八年一月五日至二零二二年一月四日分三批行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為5.98港元。

於二零一九年四月三十日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出合共26,571,973份購股權，行使價為每股股份10.80港元，可於二零二零年一月五日至二零二二年一月四日行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為10.82港元。

## 企業管治及其他資料

於二零二零年六月三十日，本公司於購股權計劃項下擁有45,395,345份尚未行使的購股權，截至二零二零年六月三十日止六個月根據購股權計劃授出的購股權之變動如下：

承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	截至二零二零年六月三十日止六個月之變動				於二零二零年 六月三十日 的結餘	
				於二零二零年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷		已失效
<b>董事</b>									
余麗娟女士	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,032,756	-	-	-	-	1,032,756
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
曾飛燕女士(附註4)	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	3,901,205	-	80,000	-	-	3,821,205
阮友直先生	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	4,624,205	-	-	-	-	4,624,205
張立新先生 (首席財務官)	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,102,256	-	-	-	-	1,102,256
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
<b>其他</b>									
歐國飛先生(附註3)	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,244,480	-	-	-	-	1,244,480
其他僱員(附註5)	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	15,251,078	-	2,371,155	-	-	12,879,923
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	18,051,760	-	-	-	-	18,051,760
<b>總計</b>				<b>47,846,500</b>	<b>-</b>	<b>2,451,155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,395,345</b>

附註：

- (1) 就每名承授人而言，獲授購股權須於相關期間分三批行使：(i) 30%須於授出日期第一周年日(即二零一八年一月五日)歸屬；(ii) 另外30%須於授出日期第二周年日(即二零一九年一月五日)歸屬；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三周年日(即二零二零年一月五日)歸屬。
- (2) 就每名承授人而言，全部獲授購股權須於相關期間行使，並須於二零二零年一月五日歸屬。
- (3) 歐國飛先生為本公司主席兼執行董事歐先生之子，因此為歐先生的聯繫人。
- (4) 股份於緊接曾飛燕女士行使購股權當日的加權平均收市價約為10.22港元。
- (5) 股份於緊接其他僱員行使購股權當日的加權平均收市價為9.85港元。

除上文所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

## 企業管治及其他資料

### 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，本公司董事及最高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、相關股份及債券證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權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或 相關股份數目 <sup>(附註1)</sup>	股權概 約百分比 <sup>(附註1)</sup>
歐宗洪先生 <sup>(附註2)</sup>	信託受益人	1,123,974,411 (L)	65.90%
曾飛燕女士 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	3,821,205 (L)	0.22%
阮友直先生 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	5,531,205 (L)	
	配偶權益	319,000 (L)	
		總計：5,850,205 (L)	0.34%
張立新先生 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	2,421,636 (L)	0.14%
余麗娟女士 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	2,521,554 (L)	0.15%

附註：

- (1) 於二零二零年六月三十日，本公司已發行1,705,537,417股股份。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd.為歐氏家族信託的受託人，透過全資擁有英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司Honesty Global Holdings Limited(而Honesty Global Holdings Limited全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)於二零二零年六月三十日持有1,123,974,411股股份。
- (3) 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零二零年六月三十日，根據購股權計劃，曾飛燕女士擁有3,821,205份尚未行使購股權、阮友直先生擁有4,624,205份尚未行使購股權、張立新先生擁有2,421,636份尚未行使購股權及余麗娟女士擁有2,352,136份尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證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。

## 企業管治及其他資料

## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二零年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或 相關股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
Dingxin Company Limited (附註2)	實益擁有人	1,123,974,411 (L)	65.90%
Honesty Global Holdings Limited (附註2)	受控制法團權益	1,123,974,411 (L)	65.90%
TMF (Cayman) Ltd. (附註2)	信託受託人	1,123,974,411 (L)	65.90%
歐國飛先生 (附註2、3)	信託財產授予人	1,123,974,411 (L)	
	實益擁有人	1,244,480 (L)	
		總計：1,125,218,891 (L)	65.97%
許麗香女士 (附註4)	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411 (L)	65.90%

附註：

- (1) 於二零二零年六月三十日，本公司已發行1,705,537,417股股份。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生（作為財產授予人）成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。於二零二零年六月三十日，根據購股權計劃，歐國飛先生擁有1,244,480份尚未行使購股權並因此被視為於1,244,480份未動用以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須於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。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

#### 購回股份

於本期間，本公司利用內部資源於聯交所購回合共15,896,500股股份，總代價為125,370,340港元(未計及開支)。

本期間購回股份詳情如下：

於二零二零年 購回股份的月份	註銷日期	購回股份 數目	支付的每股 股份最高價 (港元)	支付的每股 股份最低價 (港元)	支付的 總代價 (港元)
四月	二零二零年四月二十九日	12,440,000	8.24	7.82	99,756,620
五月	二零二零年七月三日	3,456,500	7.51	7.30	25,613,720
<b>總計</b>		<b>15,896,500</b>			<b>125,370,340</b>

作出上述股份購回旨在注重股東權益。

#### 回購部分優先票據

茲提述本公司(i)於二零二零年三月三十日刊發的公告，內容有關回購部分優先票據；(ii)於二零一八年十二月二十日刊發的公告，內容有關發行二零二零年七月到期本金總額合計為2億美元的11.5%優先票據(「二零二零年七月票據」)；(iii)於二零一九年二月十八日、二零一九年二月十九日刊發的公告，內容有關發行二零二一年八月到期本金總額合計為6億美元的11.25%優先票據(「二零二一年八月票據」)；(iv)於二零一九年二月二十六日、二零一九年四月三十日刊發的公告，內容有關發行二零二二年三月到期本金總額為5億美元的10.5%優先票據(「二零二二年三月票據」)；(v)於二零一九年七月十七日、二零一九年十月十八日刊發的公告，內容有關發行二零二三年一月到期本金總額為4.2億美元的8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」)；及(vi)於二零一九年十二月四日刊發的公告，內容有關發行二零二三年六月到期本金總額為3.24億美元的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」)，連同二零二零年七月票據、二零二一年八月票據、二零二二年三月票據及二零二三年一月票據統稱為「票據」，有關票據於新加坡證券交易所有限公司上市)。

於本期間，本公司已於公開市場回購合計6,600萬美元的部分票據，分別為(i)本金總額100萬美元的二零二零年七月票據；(ii)本金總額4,000萬美元的二零二一年八月票據；(iii)本金總額1,200萬美元的二零二二年三月票據；(iv)本金總額500萬美元的二零二三年一月票據；及(v)本金總額800萬美元的二零二三年六月票據。

## 企業管治及其他資料

於二零二零年六月三十日，(i)本金總額為1.99億美元的二零二零年七月票據仍未償付；(ii)本金總額為5.6億美元的二零二一年八月票據仍未償付；(iii)本金總額為4.88億美元的二零二二年三月票據仍未償付；(iv)本金總額為4.15億美元的二零二三年一月票據仍未償付；及(v)本金總額為3.16億美元的二零二三年六月票據仍未償付。

除上文所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會現時包括三名成員，即屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。審核委員會已審閱截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，但已由本公司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委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二零年八月三十一日

# 中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	21,066,011	26,616,331
銷售成本		(17,925,601)	(20,254,931)
<b>毛利</b>		<b>3,140,410</b>	6,361,400
銷售及營銷成本		(492,509)	(549,619)
行政開支		(690,216)	(743,917)
投資物業公平值(虧損)/收益	13	(97,497)	78,687
其他收入	9	94,184	28,299
其他收益	9	335,096	46,699
<b>經營溢利</b>		<b>2,289,468</b>	5,221,549
融資收入	10	328,752	132,233
融資成本	10	(275,347)	(312,444)
融資收入/(成本) — 淨額	10	53,405	(180,211)
分佔以權益法入賬投資的溢利淨額	14	137,801	923,034
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,480,674</b>	5,964,372
所得稅開支	11	(835,178)	(2,454,492)
<b>期內溢利</b>		<b>1,645,496</b>	3,509,880
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		908,431	1,978,627
非控股權益		737,065	1,459,612
永久資本工具持有人		—	71,641
		<b>1,645,496</b>	3,509,880
<b>本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
— 基本	12	0.53	1.19
— 攤薄	12	0.53	1.18

上述中期簡明合併收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	1,645,496	3,509,880
其他全面收益	—	—
<b>期內全面收益總額</b>	<b>1,645,496</b>	<b>3,509,880</b>
以下人士應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	908,431	1,978,627
非控股權益	737,065	1,459,612
永久資本工具持有人	—	71,641
	<b>1,645,496</b>	<b>3,509,880</b>

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明合併資產負債表

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,505,592	1,567,616
投資物業	13	14,284,300	13,224,100
使用權資產	13	458,302	463,555
無形資產		6,373	5,580
以權益法入賬的投資	14	6,756,940	6,256,491
按公平值計入損益的金融資產	5	929,703	755,773
遞延稅項資產		539,439	444,954
<b>非流動資產總值</b>		<b>24,480,649</b>	22,718,069
<b>流動資產</b>			
開發中物業	15	112,783,163	115,299,354
持作出售已竣工物業	15	11,704,862	7,673,170
合約資產		1,036,016	999,576
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	27,364,631	25,015,169
應收關聯方款項	28(d)	8,692,294	5,654,598
預付稅項		3,419,321	2,539,535
現金及銀行結餘	17	31,259,605	34,308,567
<b>流動資產總值</b>		<b>196,259,892</b>	191,489,969
<b>資產總值</b>		<b>220,740,541</b>	214,208,038
<b>權益</b>			
股本	18	15	15
股份溢價	18	3,871,526	4,902,013
其他儲備	19	12,407,910	11,503,837
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>		<b>16,279,451</b>	16,405,865
非控股權益		25,012,461	24,882,365
<b>權益總額</b>		<b>41,291,912</b>	41,288,230

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	21	50,544,966	44,471,364
租賃負債		14,339	13,814
遞延稅項負債		2,043,417	2,027,669
<b>非流動負債總額</b>		<b>52,602,722</b>	46,512,847
<b>流動負債</b>			
借款	21	18,392,037	18,706,447
租賃負債		18,983	16,982
合約負債	22	63,108,631	60,265,275
貿易及其他應付款項	23	33,112,770	33,070,355
應付關聯方款項	28(d)	5,169,304	7,293,888
衍生金融工具		19,083	85,250
即期稅項負債		7,025,099	6,968,764
<b>流動負債總額</b>		<b>126,845,907</b>	126,406,961
<b>負債總額</b>		<b>179,448,629</b>	172,919,808
<b>權益及負債總額</b>		<b>220,740,541</b>	214,208,038

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併權益變動表

	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
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計			
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零二零年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零二零年一月一日的結餘	15	4,902,013	851,583	1,661,304	87,183	8,903,767	16,405,865	24,882,365	41,288,230	
<b>全面收益</b>										
— 一期內溢利	—	—	—	—	—	908,431	908,431	737,065	1,645,496	
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	—	—	908,431	908,431	737,065	1,645,496	
<b>以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易</b>										
購回及註銷股份(附註18)	—	(114,462)	—	—	—	—	(114,462)	—	(114,462)	
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(359,232)	(359,232)	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	508,800	508,800	
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	274,663	274,663	
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(896,400)	(896,400)	
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(134,800)	(134,800)	
二零一九年末期股息(附註20)	—	(935,157)	—	—	—	—	(935,157)	—	(935,157)	
<b>購股權計劃：</b>										
— 行使購股權	—	19,132	—	—	(4,358)	—	14,774	—	14,774	
<b>以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額</b>	—	(1,030,487)	—	—	(4,358)	—	(1,034,845)	(606,969)	(1,641,814)	
於二零二零年六月三十日的結餘	15	3,871,526	851,583	1,661,304	82,825	9,812,198	16,279,451	25,012,461	41,291,912	

## 中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元 (附註18)	資本儲備 人民幣千元 (附註19)	法定儲備 人民幣千元 (附註19)	股份補償儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元			
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零一九年一月一日的結餘	14	4,423,556	851,583	1,261,235	68,668	6,149,772	12,754,828	21,915,398	948,132	35,618,358
全面收益										
— 一期內溢利	—	—	—	—	—	1,978,627	1,978,627	1,459,612	71,641	3,509,880
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	1,978,627	1,978,627	1,459,612	71,641	3,509,880
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易										
就私人配售發行的 普通股(附註18)	1	1,002,617	—	—	—	—	1,002,618	—	—	1,002,618
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,000)	(30,000)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,520)	(53,520)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	277,125	—	277,125
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(77,546)	—	(77,546)
二零一八年末期股息(附註20)	—	(552,645)	—	—	—	—	(552,645)	—	—	(552,645)
購股權計劃：										
— 行使購股權	—	94,612	—	—	(23,813)	—	70,799	—	—	70,799
— 僱員服務價值	—	—	—	—	16,141	—	16,141	—	—	16,141
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額	1	544,584	—	—	(7,672)	—	536,913	199,579	(83,520)	652,972
於二零一九年 六月三十日的結餘	15	4,968,140	851,583	1,261,235	60,996	8,128,399	15,270,368	23,574,589	936,253	39,781,210

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營所得現金	927,458	7,644,937
已付中國企業所得稅	(1,121,629)	(1,325,747)
已付中國土地增值稅	(793,981)	(1,008,009)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(988,152)	5,311,181
<b>投資活動現金流量</b>		
就購買物業、廠房及設備及投資物業付款	(429,064)	(597,675)
就購買無形資產付款	(1,854)	(235)
出售物業及設備所得款項	1,595	8,637
向合營企業及聯營公司注資	(848,578)	(555,657)
出售聯營公司所得款項	13,100	—
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	(99,927)	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	4,000	190,048
向關聯方現金墊款	(6,129,193)	(1,585,061)
來自關聯方還款	3,091,498	6,044,921
已收利息	277,350	119,287
定期存款減少/(增加)	4,795,719	(8,505,667)
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	(136,749)	—
出售附屬公司的現金流出淨額	(19,278)	—
衍生金融工具平倉所得款項	300	—
投資活動所得/(所用)現金淨額	518,919	(4,881,402)

## 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項	15,824,041	29,260,967
償還借款	(10,294,862)	(29,582,126)
贖回永久資本工具	—	(30,000)
向永久資本工具持有人分派	—	(53,520)
來自關聯方現金墊款	1,896,630	1,008,169
向關聯方還款	(3,546,566)	(1,141,775)
就購回及註銷股份付款	(114,462)	—
就私人配售發行股份	—	1,002,618
就行使購股權發行的普通股	14,774	70,799
來自非控股權益的注資	274,663	277,125
附屬公司股本削減	(896,400)	—
已付利息	(2,385,189)	(2,734,829)
租賃付款的本金部分	(12,988)	(9,759)
就借款抵押的受限制現金	163,130	503,581
向本公司股東支付的股息	(155,479)	—
<b>融資活動所得/(所用)現金淨額</b>	<b>767,292</b>	<b>(1,428,750)</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>	<b>298,059</b>	<b>(998,971)</b>
期初現金及現金等價物	15,344,805	21,848,572
現金及現金等價物的外匯(收益)/虧損	(2,374)	152,513
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>15,640,490</b>	<b>21,002,114</b>

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併財務資料附註

## 1 一般資料

融信中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有註明外，本中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明合併財務資料已於二零二零年八月三十一日獲董事會批准刊發。

二零一九新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情已帶來空前挑戰，並為經濟增添不明朗因素。COVID-19可能會影響本集團的財務表現及狀況，包括物業建設及交付的延期、租金及服務收益以及投資物業與酒店的入住率、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備、投資物業公平值等的減少。有鑒於COVID-19疫情，本集團持續關注COVID-19的態勢並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

本中期簡明合併財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的本中期簡明合併財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期報告並未包括一般載於年度財務報表的所有類別的附註。因此，中期簡明合併財務資料應與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。





## 中期簡明合併財務資料附註

## 3 會計政策

除採納下文所載之新訂及經修訂準則外，所採納之會計政策與上一個財政年度及相應中期報告期間之會計政策貫徹一致。

## (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免
經修訂概念框架	財務報告之經修訂概念框架

採納其他適用的新訂及經修訂準則及詮釋概無對本集團的中期簡明合併財務報表造成任何重大影響。

## (b) 下列為已頒佈但於二零二零年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日， 可能延期至 二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	引用概念框架	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定

編製本中期簡明合併財務資料時，並未應用上述於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效的新訂準則、現有準則之修訂及詮釋。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則及詮釋之影響。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 4 估計

管理層於編製中期財務資料時須作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製本中期簡明合併財務資料時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至二零一九年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

### 5 金融風險管理

#### 5.1 金融風險因素

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的業務主要以人民幣進行。於二零二零年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元(「美元」)及港元(「港元」)計值的現金及銀行結餘(附註17)、以美元及港元計值的按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及以美元及港元計值的借款(附註21)。本集團與知名銀行訂立若干遠期外匯合約以減輕截至二零二零年六月三十日止期間的外匯風險。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有金融風險管理資料及披露事項，且應與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度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，風險管理政策並無變動。



## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.2 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及銀行結餘，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及銀行結餘及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的本集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年六月三十日(未經審核)					
<b>非衍生工具</b>					
借款(附註21)	22,887,907	30,253,557	24,500,365	351,505	77,993,334
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	28,454,388	—	—	—	28,454,388
租賃負債	20,655	8,484	3,632	5,059	37,830
應付關聯方款項	5,169,304	—	—	—	5,169,304
	56,532,254	30,262,041	24,503,997	356,564	111,654,856
<b>衍生工具</b>					
遠期外匯合約	19,083	—	—	—	19,083

## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.2 流動資金風險(續)

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日					
<b>非衍生工具</b>					
借款	23,015,879	20,700,547	27,827,998	685,834	72,230,258
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	29,272,335	—	—	—	29,272,335
租賃負債	18,527	6,855	4,486	5,553	35,421
應付關聯方款項	7,293,888	—	—	—	7,293,888
	59,600,629	20,707,402	27,832,484	691,387	108,831,902
<b>衍生工具</b>					
遠期外匯合約	85,250	—	—	—	85,250

附註：借款利息乃分別按二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的當前利率估計。

本集團亦提供擔保以為本集團物業單位的若干買家償還債務及合資企業和聯營公司償還借款本金作抵押，其僅於獲擔保買家、合資企業或聯營公司還款違約時，方會產生合約現金流量(附註24)。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.3 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以簡明合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括簡明合併資產負債表中所列的流動及非流動部分)減去現金及銀行結餘計算。

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	<b>68,937,003</b>	63,177,811
減：現金及銀行結餘(附註17)	<b>(31,259,605)</b>	(34,308,567)
借款淨額	<b>37,677,398</b>	28,869,244
權益總額	<b>41,291,912</b>	41,288,230
資產負債比率	<b>0.91</b>	0.70

## 中期簡明合併財務資料附註

### 5 金融風險管理(續)

#### 5.4 金融工具之公平值估計

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、衍生金融工具及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

第一級：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平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。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平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盡可能少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：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，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

下表列示本集團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經常性基準計量的按公平值計入損益的金融資產：

於二零二零年六月三十日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產—非上市股本證券	755,758	173,945	929,703
金融負債			
衍生金融工具			
— 遠期外匯合約	19,083	—	19,083

## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.4 金融工具之公平值估計(續)

於二零一九年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產 — 非上市股本證券	581,828	173,945	755,773
金融負債			
衍生金融工具			
— 遠期外匯合約	85,250	—	85,250

按公平值計入損益的金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級及第二級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析、貼現率等)用於釐定按公平值計入損益的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第二級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

## 6 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中國從事房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

- (a) 於二零二零年六月三十日，非流動資產總值(按公平值計入損益及遞延稅項資產除外)均位於中國(二零一九年十二月三十一日：相同)。
- (b) 於截至二零二零年六月三十日止六個月，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 7 收益

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	20,571,784	26,212,469
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	126,093	91,429
— 於一段時間內確認	306,513	237,674
其他來源收益—租金收入	61,621	74,759
	<b>21,066,011</b>	<b>26,616,331</b>

### 8 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本(不包括員工成本)	17,695,795	19,850,269
員工成本(包括董事薪酬)	623,275	806,312
營銷及廣告成本	188,868	162,823
物業管理費	131,411	59,175
折舊(附註13)	69,509	78,502



## 中期簡明合併財務資料附註

## 9 其他收入及其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入：</b>		
應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入	72,502	—
沒收客戶訂金	17,930	25,370
政府補助	2,128	2,642
雜項	1,624	287
	<b>94,184</b>	<b>28,299</b>
<b>其他收益</b>		
來自購回債券的收益	81,492	—
按公平值計量計入損益的金融資產的公平值收益	78,003	46,699
衍生金融工具的公平值收益(附註(i))	66,171	—
來自出售附屬公司的收益	77,223	—
來自出售聯營公司的收益	32,207	—
	<b>335,096</b>	<b>46,699</b>

- (i) 衍生金融工具的公平值收益主要乃歸因於遠期外匯合約的公平值變動。於二零二零年六月三十日，未償還遠期外匯合約的名義本金額為800,000,000美元，約人民幣5,663,600,000元(二零一九年：1,200,000,000美元，約人民幣8,371,440,000元)。遠期外匯合約將於二零二零年八月二十一日到期。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 10 融資收入／(成本)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 外匯收益淨額	—	12,946
— 銀行存款利息收入	328,752	119,287
	<b>328,752</b>	<b>132,233</b>
融資成本		
— 外匯虧損淨額	134,658	—
— 借款成本	2,343,814	2,652,371
— 減：資本化	(2,203,125)	(2,339,927)
	<b>275,347</b>	<b>312,444</b>
融資收入／(成本)－淨額	<b>53,405</b>	<b>(180,211)</b>

## 11 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 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	803,514	1,565,480
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	18,179	1,137,233
	<b>821,693</b>	<b>2,702,713</b>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	13,485	(248,221)
	<b>835,178</b>	<b>2,454,492</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

## 11 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的實施企業所得稅法的實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二零年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零二零年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 12 每股盈利

#### 12.1 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內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 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	908,431	1,978,627
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,711,413	1,658,147
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.53	1.19

#### 12.2 攤薄

每股攤薄盈利按調整未行使普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權計劃。就購股權計劃而言，本集團按照未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公平值(按本公司股份之年度平均市價釐定)購買之股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	908,431	1,978,627
已發行普通股股份的加權平均數(千股)	1,711,413	1,658,147
調整－購股權及獎勵股份(千股)	5,495	13,081
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,716,908	1,671,228
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.53	1.18

## 中期簡明合併財務資料附註

## 13 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	使用權資產	
		— 土地使用權 及物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二零年一月一日的期初賬面淨值	1,567,616	463,555	13,224,100
收購附屬公司(附註27)	1,499	—	—
添置	7,194	16,841	1,829,697
出售	(1,208)	—	(672,000)
公平值虧損	—	—	(97,497)
折舊及攤銷	(69,509)	(22,094)	—
於二零二零年六月三十日的期末賬面淨值	1,505,592	458,302	14,284,300
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零一九年一月一日的期初賬面淨值	1,447,648	449,296	12,031,700
採納香港財務報告準則第16號	—	37,776	—
添置	318,349	4,030	469,613
出售	(8,649)	—	—
公平值收益	—	—	78,687
折舊及攤銷	(78,502)	(16,895)	—
於二零一九年六月三十日的期末賬面淨值	1,678,846	474,207	12,580,000

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 14 以權益法入賬的投資

執行董事認為，於二零二零年六月三十日並無本集團聯營公司或合營企業對本集團而言屬重大。就以權益法入賬的該等個別非重大聯營公司及合營企業而言，於合併資產負債表及合併收益表確認的金額載列如下：

#### (i) 於簡明合併資產負債表確認的金額

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	5,124,035	4,812,537
— 聯營公司	1,632,905	1,443,954
	<b>6,756,940</b>	<b>6,256,491</b>

#### (ii) 於簡明合併收益表確認的金額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
分佔以權益法入賬投資的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	116,196	905,417
— 聯營公司	21,605	17,617
	<b>137,801</b>	<b>923,034</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

## 15 發展中物業及持作出售已竣工物業

本集團的發展中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業包括：		
一 建設成本	20,227,148	20,677,296
一 資本化利息	15,225,593	13,846,033
一 土地使用權	77,330,422	80,776,025
	<b>112,783,163</b>	<b>115,299,354</b>

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售已竣工物業包括：		
一 建設成本	5,201,071	4,476,461
一 資本化利息	1,235,435	800,098
一 土地使用權	5,268,356	2,396,611
	<b>11,704,862</b>	<b>7,673,170</b>

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 16 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	19,271	73,991
<b>其他應收款項</b>		
— 應收少數股東款項	9,531,972	8,199,973
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,931,007	2,002,005
— 建設合約按金	405,460	405,460
— 其他	1,629,623	1,133,231
	<b>14,498,062</b>	11,740,669
<b>預付款項</b>		
— 收購土地使用權的預付款項	7,674,504	6,887,697
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	4,985,773	6,000,101
— 其他	187,021	312,711
	<b>12,847,298</b>	13,200,509
<b>貿易及其他應收款項及預付款項</b>	<b>27,364,631</b>	25,015,169
減：預付款項的非流動部分	—	—
<b>貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分</b>	<b>27,364,631</b>	25,015,169



## 中期簡明合併財務資料附註

## 16 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	18,108	69,087
超過一年	1,163	4,904
	<b>19,271</b>	<b>73,991</b>

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二零年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一九年十二月三十一日：相同)列值。於二零二零年六月三十日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一九年十二月三十一日：相同)。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 17 現金及銀行結餘

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	15,640,490	15,344,805
定期存款(附註(a))：	10,876,052	15,671,771
受限制現金(附註(b))：	4,743,063	3,291,991
現金及銀行結餘	31,259,605	34,308,567

- (a) 本集團於二零二零年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為3.61%(二零一九年十二月三十一日：年利率3.17%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。
- (b) 該等金額主要指作為物業建設擔保按金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額(如有)僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零一九年一月一日	1,601,260,500	15,983	14	4,423,556	4,423,570
就私人配售發行的普通股(附註(b))	108,000,000	1,080	1	1,002,617	1,002,618
二零一八年末期股息(附註20)	—	—	—	(552,645)	(552,645)
購股權計劃					
一 行使購股權	13,845,000	138	—	94,612	94,612
於二零一九年六月三十日	1,723,105,500	17,201	15	4,968,140	4,968,155
截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二零年一月一日	1,715,526,000	17,126	15	4,902,013	4,902,028
購回及註銷股份(附註(c))	(15,896,500)	(159)	—	(114,462)	(114,462)
二零一九年末期股息(附註20)	—	—	—	(935,157)	(935,157)
購股權計劃					
一 行使購股權	2,451,000	25	—	19,132	19,132
於二零二零年六月三十日	1,702,080,500	16,992	15	3,871,526	3,871,541

- (a) 於二零二零年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零一九年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零一九年十二月三十一日：相同)。
- (b) 於二零一九年四月三日，本公司的108,000,000股股份按價格每股10.95港元配售予若干獨立投資者。
- (c) 期內，本公司透過從股票市場購買收購其本身的15,896,500股股份，現金總額為125,370,000港元(相當於人民幣114,462,000元)，已從股份溢價賬中扣除。該等股份其後已註銷。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 19 其他儲備

#### (a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司股東的累計出資。

#### (b) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，本集團的中國附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計規則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

#### (c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃項下購股權(「購股權」)授予合資格參與者(「合資格者」)，其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限(歸屬期)的合資格者。購股權授予並無代價且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權(「二零一七年購股權」)按每股5.96港元的行使價授予合資格者。二零一七年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權(「二零一九年購股權」)按每股10.8港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i)30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii)購股權將於授出日期起8個月後歸屬。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 19 其他儲備(續)

## (c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授予購股權的變動載列如下：

	購股權數目
於二零一九年一月一日	44,324,000
期內已授予	26,572,000
期內已失效	(5,190,000)
期內已行使	(13,845,000)
於二零一九年六月三十日	51,861,000
於二零二零年一月一日	<b>47,846,500</b>
期內已行使	<b>(2,451,000)</b>
於二零二零年六月三十日	<b>45,395,500</b>

上述購股權已悉數歸屬且可行使。

購股權的公平值乃參照獨立估值師編製的估值釐定。該模式所依據的重大輸入數據如下：

	二零一七年購股權	二零一九年購股權
於計量日期每份購股權之公平值	1.88港元至1.99港元	<b>2.38港元至2.41港元</b>
(a) 預期到期日：	二零二二年一月四日	二零二二年一月四日
(b) 授出日期的股票價格及行使價：	每股5.96港元	每股 <b>10.8</b> 港元
(c) 波幅：	34.41%	<b>41.56%</b>
(d) 年度無風險利率：	2.09%	<b>2.04%</b>
(e) 股息率	無	<b>2.8%</b>
(f) 次要因素：	2或3	<b>1.69至1.77</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

### 20 股息

二零一八年末期股息每股普通股0.365港元，共計629,439,000港元(相當於約人民幣552,645,000元)，已於二零一九年六月五日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

二零一九年末期股息每股普通股0.60港元，根據於二零二零年六月十六日登記的本公司股東共計約1,021,249,000港元(相當於約人民幣935,157,000元)，已於二零二零年六月五日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

### 21 借款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
優先票據 — 有抵押(附註(a))	21,416,502	21,333,454
資產支持證券 — 有抵押(附註(b))	3,543,400	2,447,400
公司債券 — 無抵押	12,175,516	12,167,521
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	30,657,573	26,291,536
減：非即期借款即期部分	(17,248,025)	(17,768,547)
	<b>50,544,966</b>	<b>44,471,364</b>
<b>計入流動負債的借款：</b>		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	1,144,012	937,900
非即期借款即期部分	17,248,025	17,768,547
	<b>18,392,037</b>	<b>18,706,447</b>
<b>借款總額</b>	<b>68,937,003</b>	<b>63,177,811</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

## 21 借款(續)

- (a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。
- (b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項的權利抵押。
- (c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註26。
- (d) 本集團應償還借款如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	18,392,037	18,706,447
一至二年	27,177,129	17,721,081
二至五年	23,036,525	26,105,190
五年以上	331,312	645,093
總計	68,937,003	63,177,811

- (e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	46,268,997	40,885,783
— 美元	21,416,502	21,333,454
— 港元	1,251,504	958,574
	68,937,003	63,177,811

- (f) 於二零二零年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣22,421,902,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,748,644,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零二零年六月三十日的公平值相若(二零一九年十二月三十一日：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 22 合約負債

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動合約負債 — 物業銷售	<b>63,108,631</b>	60,265,275

- (a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
計入期初合約負債結餘的已確認收益	<b>15,338,327</b>

- (b) 截至二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，未履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。



## 中期簡明合併財務資料附註

## 23 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	11,815,898	11,838,408
應付票據	346,706	343,297
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項	11,451,844	13,483,058
— 其他應付稅項	4,524,291	3,556,357
— 應付利息	946,088	986,136
— 銷售物業所得按金	424,250	379,526
— 應付股息	951,102	171,424
— 自承包商及供應商收取的按金	551,228	533,075
— 應計工資	134,091	241,663
— 其他	1,967,272	1,537,411
	33,112,770	33,070,355

(a) 對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 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	9,529,881	9,363,765
超過一年	2,286,017	2,474,643
	11,815,898	11,838,408

(b) 貿易及其他應付款項為無抵押、免息、按要求償還且以人民幣計值，惟應付股息以港元計值。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相同。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 24 財務擔保

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
為若干買家提供按揭融資的擔保(附註(a))	33,556,118	34,322,018
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	2,598,250	3,164,440
	<b>36,154,368</b>	<b>37,486,458</b>

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為有關買家的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買家支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。董事認為因買家拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

### 25 承擔

房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
一 房地產開發活動	14,849,703	21,260,554
一 土地使用權	6,721,332	450,527
一 股權投資	507,271	107,097
	<b>22,078,306</b>	<b>21,818,178</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

## 26 抵押為抵押品的資產

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	664,523	717,297
土地使用權	261,933	265,881
投資物業	6,270,700	5,132,788
抵押為抵押品的非流動資產總值	7,197,156	6,115,966
<b>流動資產</b>		
開發中物業及持作出售已竣工物業	36,774,446	36,451,662
受限制現金	792,293	750,853
抵押為抵押品的流動資產總值	37,566,739	37,202,515
<b>抵押為抵押品的資產總值</b>	<b>44,763,895</b>	<b>43,318,481</b>

上文所載為本集團就本集團借款(附註21(c))抵押為抵押品的資產。

於二零二零年六月三十日，本公司於若干附屬公司的股份已抵押為本集團借款的抵押品。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 27 業務合併

#### (a) 收購摘要

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收購若干於中國從事房地產開發的附屬公司。

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司之已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣千元
購買代價 — 現金	191,200

於收購日期因收購產生的已確認資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,499
開發中物業	3,227,869
貿易及其他應收款項以及預付款項(附註(i))	1,236,597
應收股東及其附屬公司款項	715,817
預付稅項	73,344
現金及銀行結餘	54,451
遞延所得稅負債	(344,750)
貿易及其他應付款項	(466,569)
合約負債	(3,798,258)
所收購可識別淨資產	700,000
減：非控股權益	(508,800)
所收購淨資產	191,200

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 業務合併(續)

## (a) 收購摘要(續)

## (i) 所收購應收款項

所收購貿易及其他應收款項以及預付款項的公平值相等於應收合約賬面總值。於收購日期，該等結餘預期可予以收回。

## (ii) 就非控股權益的會計政策選擇

本集團選擇按非控股權益應佔所收購可識別淨資產的公平值比例確認非控股權益。

## (iii) 收益及溢利貢獻

於各自收購日期至二零二零年六月三十日止期間，所收購業務向本集團貢獻收益人民幣3,475,738,000元，而純利為人民幣130,669,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日進行，則本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合收益及綜合除稅後溢利將分別為人民幣21,066,011,000元及人民幣1,642,984,000元。

## (b) 購買代價 — 現金流出

	二零二零年 人民幣千元
收購該附屬公司的現金流出，扣除所收購現金：	
現金代價	191,200
減：所收購現金及銀行結餘	(54,451)
現金流出淨額 — 投資活動	136,749

## 中期簡明合併財務資料附註

### 28 重大關聯方交易

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐宗洪先生(「歐先生」)	本公司控股股東及董事
Dingxin Company Limited(「Dingxin」)	本公司直接控股公司
融信世歐物業服務集團有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
南京愷璟晟房地產開發有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
江蘇融華置業發展有限公司	合營企業
杭州錦官置業有限公司	合營企業
僑城地產集團重慶市開州區有限責任公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
昆山興未置業有限公司	合營企業
杭州和昕房地產開發有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業

## 中期簡明合併財務資料附註

## 28 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
浙江坤創置業有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
桐鄉市嘉築置業有限公司	合營企業
浙江星暉置業有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
融瑞有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
杭州融暄房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業

## 中期簡明合併財務資料附註

## 28 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
福建融騰置業有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
安吉融尚房地產有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
阜陽上郡房地產有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州宣祿實業有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司



## 中期簡明合併財務資料附註

## 28 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
阜陽光美置業有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司

## 中期簡明合併財務資料附註

## 28 重大關聯方交易(續)

## (b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	8,813	5,959
— 退休金成本	110	123
— 購股權計劃項下的僱員服務價值	—	5,683
	<b>8,923</b>	<b>11,765</b>

## (c) 與關聯方的交易

除本中期簡明合併財務資料另有披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團擁有以下與關聯方有關的交易。

## 關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
— 物業管理服務	106,704	36,084
— 園林工程服務	125,927	38,928

## 向關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	21,134	—
諮詢服務	105,054	—

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 28 重大關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的交易(續)

## 向關聯方提供的服務(續)

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料請參閱附註24。

於二零二零年六月三十日，融信世歐物業服務集團有限公司一家附屬公司已為本集團的借款人民幣1,199.5百萬元提供財務擔保並質押其物業管理服務費的收取權作為抵押品。

## (d) 與關聯方的結餘

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	5,302,681	4,321,851
— 聯營公司	3,389,613	1,332,747
	<b>8,692,294</b>	5,654,598
應付關聯方款項：		
— 合營企業	3,778,068	5,800,306
— 聯營公司	1,103,439	1,227,676
— 其他關聯方：	287,797	265,906
— 歐先生	58,831	66,360
— 融信世歐物業服務集團有限公司	178,350	140,739
— 秀藝(福建)園林工程有限公司	50,616	58,807
	<b>5,169,304</b>	7,293,888

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信世歐物業服務集團有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀藝(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。

其他應付關聯方的款項主要為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的關聯方現金墊款。