

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



2019

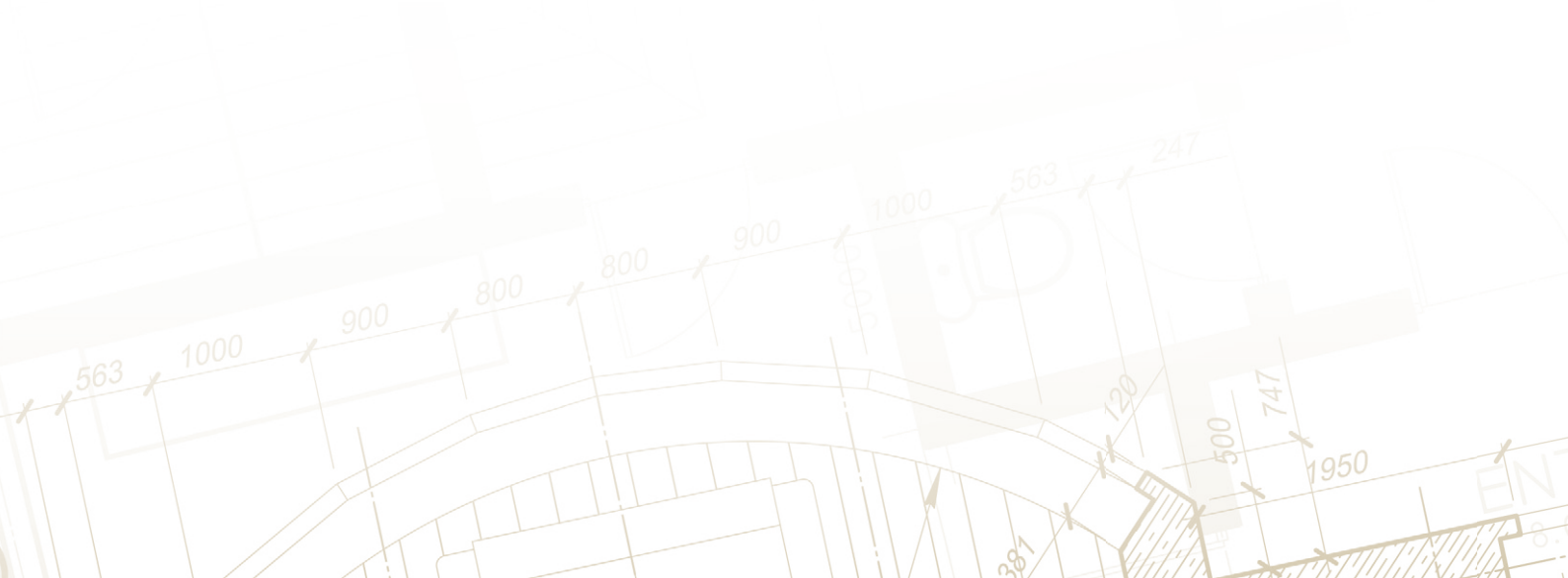
中期報告

融築美好 穩健上行



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	11
企業管治及其他資料	30
中期簡明合併收益表	37
中期簡明合併全面收益表	38
中期簡明合併資產負債表	39
中期簡明合併權益變動表	41
中期簡明合併現金流量表	43
中期簡明合併財務資料附註	45



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(於二零一九年三月二十二日獲委任)
 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(於二零一九年三月二十二日獲委任)
 盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)

審核委員會

屈文洲先生(主席)
 任煜男先生
 阮偉鋒先生(於二零一九年三月二十二日獲委任)
 盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)

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(於二零一九年三月二十二日獲委任)
 盧永仁博士(於二零一九年六月五日退任)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
 執業會計師
 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：
 奮迅律師事務所

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(於二零一九年二月二十日獲委任)
吳詠珊女士(FCS, FICS)
曾飛燕女士(於二零一九年二月二十日辭任)

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

123,625,000美元於二零一九年到期的6.95%優先票據
通用編號：152895577
國際證券編號(ISIN)：XS1528955773

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

200,000,000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

600,000,000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

500,000,000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

435,000,000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

300,000,000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



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」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審計中期簡明合併業績。

	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年	二零一八年	百分比變動
收益(人民幣千元)	26,616,331	14,287,533	86.29%
銷售成本(人民幣千元)	(20,254,931)	(10,101,640)	100.51%
毛利(人民幣千元)	6,361,400	4,185,893	51.97%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	74,998	52,638	42.48%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	5,964,372	3,951,066	50.96%
期內溢利(人民幣千元)	3,509,880	2,253,594	55.75%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,978,627	1,523,912	29.84%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	1,459,612	629,804	131.76%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	71,641	99,878	-28.27%

	於二零一九年	於二零一八年	百分比變動
	六月三十日	十二月三十一日	
資產總值(人民幣千元)	200,980,678	203,443,878	-1.21%
負債總額(人民幣千元)	161,199,468	167,825,520	-3.95%
權益總額(人民幣千元)	39,781,210	35,618,358	11.69%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	15,270,368	12,754,828	19.72%

業務回顧及展望

主要物業概要

下表載列本集團於二零一九年六月三十日的物業開發項目詳情。

本集團開發的項目

於二零一九年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接177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	漳州萬科城	漳州	235,606.37	20.00%	住宅	1,040,221.43	547,158.36	二零一八年六月十九日
2	杭州臥城地塊-天麓府	杭州	59,494.00	34.00%	住宅	206,868.03	23,156.40	二零一九年六月十三日
3	南京山林2016G58地塊-融築儒林花園	南京	106,002.49	30.60%	住宅	335,078.73	286,193.09	二零一八年六月一日
4	融信雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	813,305.17	二零一八年八月三日
5	融信長島	福州	185,196.00	100.00%	住宅	690,792.60	94,265.27	二零一八年一月七日
6	福州溫泉城項目	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,246,836.26	二零二零年十二月一日
7	華雲山莊	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	167,082.52	二零一九年十二月一日
8	廈門同安鉞灣	廈門	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	72,741.20	二零二零年六月八日
9	融信鉞灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	17,282.46	二零一六年七月二十二日
10	融信鉞爵	上海	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	22,583.00	二零一八年十二月一日
11	靜安中興地塊	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	115,014.00	二零二零年十二月一日
12	青浦36-01地塊	上海	36,279.00	30.50%	住宅	161,959.90	74,864.29	二零二零年十二月一日
13	新江灣城	上海	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	52,697.53	二零二零年十月二十七日
14	杭師大地塊	杭州	45,573.99	100.00%	住宅	229,099.71	20,814.33	二零一七年九月三十日
15	融信·瀾天	杭州	71,488.00	100.00%	住宅	244,592.00	27,038.75	二零一八年十二月一日
16	經開地塊	杭州	42,709.00	25.50%	住宅	166,196.62	58,682.11	二零一九年六月一日
17	南京九龍湖NO. 2016G73地塊	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	288,972.56	二零二零年十一月一日
18	昆山(2016) 2-4地塊	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	107,081.30	二零一九年十月一日
19	余杭2016(48)號地塊	杭州	24,560.00	100.00%	住宅	61,640.00	19,140.04	二零一八年十二月八日
20	紫金山體育公園地塊	龍岩	53,131.00	44.37%	住宅	170,115.78	14,459.97	二零一九年十一月八日
21	漳州2017P01地塊	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	96,627.15	二零二零年三月二日
22	江寧2017G02地塊	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.15	192,447.03	二零二零年三月三十一日
23	金牛三號宗地	成都	11,109.78	93.76%	住宅	63,202.01	30,199.66	二零一九年八月三十日
24	靜海2013-92號地塊	天津	106,000.00	93.21%	住宅	181,915.76	155,636.00	二零二零年七月九日
25	津南2016-06號地塊	天津	68,970.00	93.21%	住宅	130,100.00	105,198.00	二零二零年七月九日
26	溪白村2017-04地塊	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	71,518.58	二零二零年五月十七日
27	廣州增城地塊	廣州	28,001.00	45.53%	住宅	117,382.53	63,873.86	二零二零年五月二十三日
28	同安2017P01地塊	廈門	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	34,775.00	二零二零年四月二十二日
29	重慶巴南地塊	重慶	117,541.00	71.66%	住宅	332,207.09	299,630.67	二零一九年二月二十五日

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	
30	金華[2017]-07地塊一	金華	64,604.83	43.72%	住宅	182,740.09	95,554.64	二零一九年十一月一日
31	靖江花神廟地塊	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	61,038.00	二零二零年六月十日
32	紹興嵊州地塊	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	816,861.61	455,474.12	二零二零年五月十日
33	蕭山2017-1號地塊	杭州	47,326.00	54.28%	住宅	177,964.51	116,456.00	二零二零年七月一日
34	衢州(2017) 4號地塊	衢州	85,300.00	39.15%	住宅	213,054.64	7,063.97	二零一八年九月一日
35	寧波奉化地塊	寧波	45,993.00	22.19%	住宅	140,666.35	81,784.66	二零二零年四月二十九日
36	杭政儲出(2016) 35號	杭州	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	41,354.75	二零二零年十二月十五日
37	杭政儲出(2016) 44號	杭州	42,357.00	7.00%	住宅	96,140.02	79,812.36	二零二一年六月二十五日
38	NO.2017G31地塊	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	458,813.63	二零二零年一月二十日
39	NO.2017G36地塊	南京	54,173.00	50.00%	住宅	268,209.36	174,120.29	二零二一年六月二十五日
40	杭政儲出(2017) 44號	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	175,801.82	二零一九年十二月二十日
41	杭政儲出(2017) 42號	杭州	39,950.00	21.75%	住宅	164,116.00	90,202.29	二零一九年十二月二十日
42	蕭政儲出(2017) 14號	杭州	63,742.00	22.27%	住宅	194,618.13	25,801.29	二零二零年八月三十日
43	馬宗地2017-06號地塊	福州	113,570.00	11.84%	住宅	216,400.00	194,615.00	二零二一年五月三十日
44	蕭政儲出(2017) 20號	杭州	106,872.00	25.30%	住宅	421,517.30	257,928.23	二零二二年四月三十日
45	滎陽市憶江南地塊一	鄭州	236,877.44	87.89%	住宅	607,514.59	504,635.07	二零二一年三月一日
46	宗地2017-23地塊	福州	25,668.00	100.00%	住宅	85,600.00	84,920.60	二零二一年四月三十日
47	2017-007地塊	舟山	71,491.40	30.75%	住宅	202,096.70	158,681.73	二零二一年六月三十日
48	余政儲出(2017) 43號	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	227,481.70	二零二零年十二月三十一日
49	2016拍一1號	福州	46,573.57	34.00%	住宅	115,983.00	65,880.87	二零一八年十二月一日
50	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	78,178.28	二零一九年十月三十日
51	贛州榕壘台	贛州	39,013.00	55.00%	住宅	116,895.73	17,568.70	二零一九年六月一日
52	六出2017-14號地塊	六安	144,532.00	43.69%	住宅	347,695.00	18,632.67	二零一九年六月三十日
53	唐寧府	蘇州	106,303.44	52.25%	住宅	278,962.28	61,423.66	二零一八年十二月三十日
54	海亮·悅府	阜陽	145,024.00	55.00%	住宅	400,569.59	25,025.69	二零一八年二月二日
55	海亮·江灣城	阜陽	114,375.80	55.00%	住宅	388,881.00	45,093.44	二零一八年六月十五日
56	海亮·幸福里	阜陽	154,391.00	38.50%	住宅	402,143.00	197,999.06	二零一八年十二月五日
57	幸福里東郡	阜陽	86,710.00	49.50%	住宅	293,513.86	108,872.30	二零一九年五月三十一日
58	幸福里北郡	阜陽	47,886.00	49.50%	住宅	141,097.11	43,157.25	二零一九年五月三十日
59	唐寧府	合肥	25,959.43	19.58%	住宅	75,857.71	51,065.48	二零一八年十二月三十一日
60	海亮·德文郡	西安	69,763.41	42.35%	住宅	225,344.00	-	二零二一年五月三十日
61	海亮·唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	45,681.41	二零二零年九月三十日
62	海亮熙悅	西安	63,448.10	7.04%	住宅	310,371.00	103,392.03	二零二零年十一月三十日
63	熙岸華府	蘭州	65,784.80	52.25%	住宅	264,701.52	104,058.11	二零一八年十月三十日
64	海茂壹號院	銀川	176,146.41	26.95%	住宅	408,745.08	131,091.90	二零一八年十二月三十一日
65	世悅府	銀川	136,828.38	26.95%	住宅	384,114.00	202,916.15	二零一九年九月三十日
66	句容2017-110-2-02號地塊	鎮江市	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.62	117,620.67	二零二零年三月八日
67	湖墅地塊	杭州	14,684.00	34.80%	住宅	49,994.80	38,975.10	二零二零年一月八日

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	
68	桐土儲[2017]52號地塊	嘉興	62,774.55	18.27%	住宅	195,908.21	109,304.74	二零一九年十二月二十九日
69	海土字(2018) 004號地塊	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	111,019.12	61,120.13	二零二零年三月六日
70	蕭政儲出(2018) 4號蜀山單元地塊	杭州	25,318.00	17.40%	住宅	95,047.05	84,871.07	二零二零年一月二十九日
71	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	寧波	113,857.00	18.27%	住宅	253,593.95	162,239.18	二零二零年三月一日
72	蕭政儲出(2018) 14號地塊	杭州	93,039.00	75.40%	住宅	362,335.58	158,870.36	二零二零年四月十六日
73	安吉開發區	湖州市	53,254.00	21.66%	住宅	113,938.00	79,154.22	二零二零年六月十一日
74	滎陽市德江南地塊-2	鄭州	295,412.50	87.00%	住宅	441,400.14	433,645.78	二零二零年六月三十日
75	新津地塊	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,810.32	67,519.85	二零二零年三月二十七日
76	阜陽2017-33號地塊	阜陽	77,605.00	15.31%	住宅	219,352.17	48,780.80	二零二零年一月十二日
77	北海大橋地塊	東台	55,320.00	13.75%	住宅	132,832.87	88,305.20	二零二零年三月二十二日
78	蒙城縣2018-6號地塊	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,356.75	120,212.80	二零二零年三月二十九日
79	滎陽德江南地塊-3	鄭州	80,190.01	87.89%	住宅	984,800.44	178,794.44	二零二零年一月二十五日
80	海月星灣(青島西海岸中心)	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,259.08	386,663.72	二零二一年十二月三十一日
81	鶴林E05地塊	福州市	65,666.00	4.52%	住宅	183,995.02	183,995.02	二零二二年十二月三十一日
82	海土字18130號地塊(海寧斜橋新地塊)	海寧市	44,887.00	100.00%	住宅	149,641.31	133,556.13	二零二二年一月二十日
83	上部(阜陽78地塊)	阜陽	102,493.85	45.00%	住宅	267,212.42	144,233.39	二零二一年五月一日
84	福州市晉安宦溪鎮羅漢村桂湖社區地塊 一宗地2017-18	福州	77,113.00	3.50%	住宅	158,846.33	158,846.33	二零二一年十二月一日
85	海亮•禦辰	西安	27,695.33	33.00%	住宅	104,922.46	104,922.46	二零二一年六月一日
86	丁橋單元R21-05號地塊	杭州	23,772.00	43.50%	住宅	99,390.59	80,329.13	二零二零年七月一日
87	蚌埠黃金時代	蚌埠	97,021.93	21.10%	住宅	292,842.19	233,172.49	二零二一年六月
88	鄭州德蘭地塊	鄭州	196,121.00	51.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	二零二五年八月二十四日
89	鄭州奧體世紀	鄭州	75,739.30	42.21%	住宅	370,374.85	109,593.04	二零二一年十月二十六日
90	蘇州姑蘇45地塊	蘇州	26,930.70	50.38%	住宅	79,908.77	79,908.77	二零二一年九月二十一日
91	勾莊8號	杭州	18,703.00	36.66%	住宅	62,696.00	62,696.00	二零二一年十一月二十六日
92	樂清地塊	溫州	31,677.00	24.75%	住宅	85,304.00	85,304.00	二零二二年三月一日
93	長樂2019-5地塊	福州	125,737.00	34.00%	住宅	319,742.20	319,742.20	二零二二年三月一日
94	重慶回興地塊	重慶	37,791.00	71.66%	住宅	95,048.16	95,048.16	二零二一年五月三十日
95	江門江海02地塊	江門	30,230.62	33.00%	住宅	102,529.10	102,529.10	二零二二年七月一日
96	蕭山北幹A47地塊	杭州	25,811.00	47.01%	住宅	103,264.00	103,264.00	二零二二年九月四日
97	湖州草田漾1地塊	湖州	70,277.00	50.00%	住宅	186,456.00	186,456.00	二零二一年十月十二日
98	溫州蒼南地塊	溫州	44,518.00	34.00%	住宅	116,872.40	116,872.40	二零二一年八月十九日
99	湖州草田漾4地塊	湖州	48,508.00	50.00%	住宅	120,000.00	120,000.00	二零二一年十月十二日
100	金華清照路地塊	金華	43,597.51	49.00%	住宅	79,402.80	79,402.80	二零二二年九月一日
101	天津東麗區03地塊	天津	34,369.00	50.00%	住宅	54,228.00	54,228.00	二零二二年十一月一日
102	天津東麗區04地塊	天津	27,184.00	50.00%	住宅	51,099.00	51,099.00	二零二二年三月一日
103	常州1104地塊	常州	19,278.00	100.00%	住宅	56,119.60	56,119.60	二零二二年十一月一日
104	長泰銀泰路地塊	漳州	24,000.00	93.03%	住宅	81,500.00	81,500.00	二零二二年八月一日

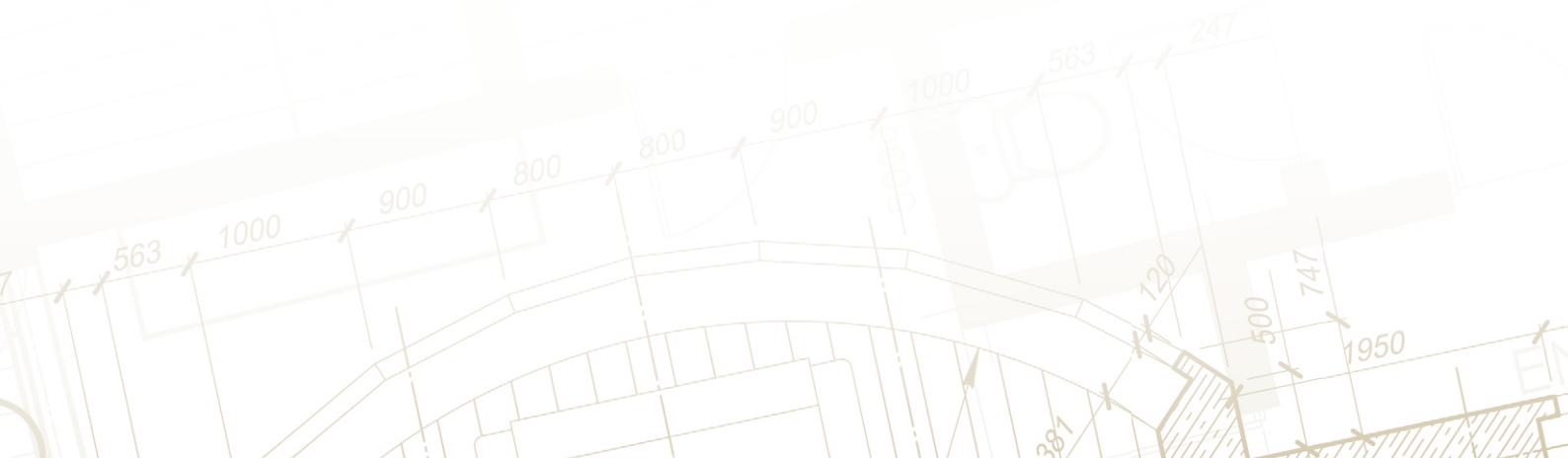
業務回顧及展望

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	
105	臨安天目醫藥港24地塊	杭州	37,328.00	49.00%	住宅	133,070.00	117,206.00	二零二二年三月一日
106	平潭2019-G029地塊	福州	66,431.00	100.00%	住宅	190,561.36	190,561.36	二零二二年十月一日
107	九江綠豆灣	九江	67,374.00	47.50%	住宅	182,130.00	182,130.00	二零二二年三月一日
108	阜陽臨泉2地塊	阜陽	92,155.95	27.50%	住宅	235,849.68	235,849.68	二零二二年五月一日
109	溫州樂清中能地塊	溫州	134,979.00	30.60%	住宅	347,682.00	347,682.00	二零二二年十一月三日
110	臨安天目醫藥港30地塊	杭州	57,103.00	25.00%	住宅	209,498.00	176,000.00	二零二二年五月一日
111	嵊州圖書館地塊	紹興	19,403.00	91.70%	住宅	740,316.91	740,316.91	二零二一年十一月一日
112	張五峯學院府	鄭州	199,774.58	51.00%	住宅	574,869.73	574,869.73	二零二一年十二月二十八日
113	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊(愷譽)	上海	26,360.30	50.00%	辦公室	117,903.52	-	二零一六年十二月二十一日
114	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)	上海	13,455.90	50.00%	辦公室	48,226.59	-	二零一八年十二月二十四日
115	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	上海	10,994.90	25.00%	辦公室	37,572.89	-	二零一八年十二月十一日
116	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)	上海	30,921.50	50.00%	辦公室	106,744.00	-	二零一七年十二月十五日
117	鄭州中牟縣地塊	鄭州	64,876.00	87.00%	辦公室	252,600.00	229,527.16	二零一九年九月十日
118	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	40,732.59	二零二零年十一月三十日
119	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	65,091.00	二零二零年四月一日
120-177	其他		6,109,766.98			13,777,091.72	99,442.03	
合計			15,817,490.53			43,970,041.00	18,165,708.93	

概覽及展望

市場及業務回顧

二零一九年上半年，國家繼續落實「房住不炒」的總要求，嚴格執行房地產市場調控政策。根據中原地產研究中心統計數據顯示，今年首6個月，新發佈全國房地產調控政策高達251次，較去年同期上漲31%。單在二零一九年六月份，中國房地產調控政策發佈次數已高達46次。在嚴厲的調控政策下，全國商品住宅銷售量穩中有降。根據國家統計局的數據顯示，二零一九年一月至五月，商品房銷售面積55,518萬平方米，同比下降1.6%，降幅比二零一九年一月至四月擴大1.3個百分點。商品房銷售額人民幣51,773億元，同比增長6.1%，增速比二零一九年一月至四月回落2個百分點。



業務回顧及展望

面對房地產行業回歸「居住」屬性，「品質」才是新主流的時代背景，本集團繼續堅持「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，以品質塑造城市，謹守穩健增長的發展基調。透過「聚焦、平衡、強強聯合」的戰略方針，憑著對市場周期的精準把控以及對產品品質的堅持，以穩步提升盈利和降低槓桿為二零一九年上半年的首要目標，在上半年實現了盈利能力增長、資本結構優化的成果。

繼二零一八年實現跨越千億規模的戰略目標，融信中國二零一九年首6個月盈利指標保持穩步上揚。截至二零一九年六月三十日，本集團錄得收益人民幣266.2億元，按年增長86.29%；毛利人民幣63.6億元，較去年同期增長51.97%；淨利潤為人民幣35.1億元，同比增長55.75%。本期間內合約銷售額人民幣567億元，合約建築面積（「**建築面積**」）錄得282萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣20,100元。從地區銷售看，本集團繼續保持在杭州及福州的領先優勢，區域精耕優勢顯現。根據地產研究中心《克而瑞》統計，二零一九年上半年，本集團在福州的銷售額及建築面積位列行業第一位，在杭州的權益銷售金額位列行業第二位。

作為千億級別房地產企業，本集團高瞻遠矚，洞見城市發展及地產開發趨勢，早著先機投入城市更新及以交通為導向的發展（「**TOD**」）（即以公共交通為導向的城市綜合發展模式）兩大特色開發模式。融信中國擁有近十年城市更新開發經驗，透過開展高品質的「城中村」改造、破舊立新，已經打造出福州世歐王莊、雙杭城及海月江潮等代表作品。積累城市更新經驗的同時，本集團積極佈局中原，在鄭州和太原通過土地的一二級聯動，參與當地的棚改和舊城改造工程，打造成鄭州奧體世紀等代表作品。

融信中國相信，TOD地產開發模式是未來大趨勢，隨著城市化發展的不斷成熟，多地提出了鼓勵TOD模式的政策。根據《山東省綜合交通網中長期發展規劃（2018-2035年）》的內容，青島將持續推進「一環四綫、三城三網、網間互聯」城市軌道交通網絡建設，儘快實現幹綫成網、支綫聯通。本集團看准市場機遇，於去年十一月首進山東半島，推出融信西發·海月星灣作為進駐青島的首作。海月星灣提出「城市縫合」的理念，通過構建海岸生活共同體，以融信西發濱海綜合體為核心，打造具有潛力的青島新中心地標項目。

首次進軍山東成績理想，本集團亦將過往的八大核心城市群新添山東半島城市群，落實最新的九大核心城市群佈局，包括：海峽西岸、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。通過扎根一、二綫核心



業務回顧及展望

城市的戰略佈局，以原有的進駐城市為核心，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，專注打造創新型高品質城市項目，為未來穩健、快速的發展夯實根基。

在土地儲備方面，本集團以審慎購地為原則，本期間內精準把握市場周期，以低溢價率購得多幅優質地塊。與此同時，位於鄭州及太原的項目陸續步入收成期，亦為本集團帶來豐富的土地儲備。二零一九年六月，融信中國以底價競得鄭州市高新區住宅用地，總計容建築面積574,870平方米。

展望未來，本集團將通過招標、拍賣、掛牌、合作開發、收併購和一、二級聯動等多元化渠道補充土地儲備。今年上半年，本集團新增土地項目23個，新增建築面積4,208,148平方米。截至二零一九年六月三十日，佈局43個城市共177個項目，土地儲備的總建築面積達2,654萬平方米。

今年以來，融信中國精準把握資本市場窗口優化債務結構，適度延長債務年期，降低融資成本，目前已取得了階段性成果。二零一九年二月，完成3.9億美元優先票據置換，延長債務年期；二零一九年四月，配售1.08億股股份增厚股本，並獲得60家長綫基金、資產管理公司、保險公司、對沖基金等機構投資者參與；同月，成功發行3.5年期、票息8.75%的優先票據，是歷來發行年期最長、利率最低的美元債；二零一九年六月，提前贖回本金總額人民幣17.5億元私人公司債券，以及回購並註銷6,495萬美元，於2021年到期的8.25%優先票據。

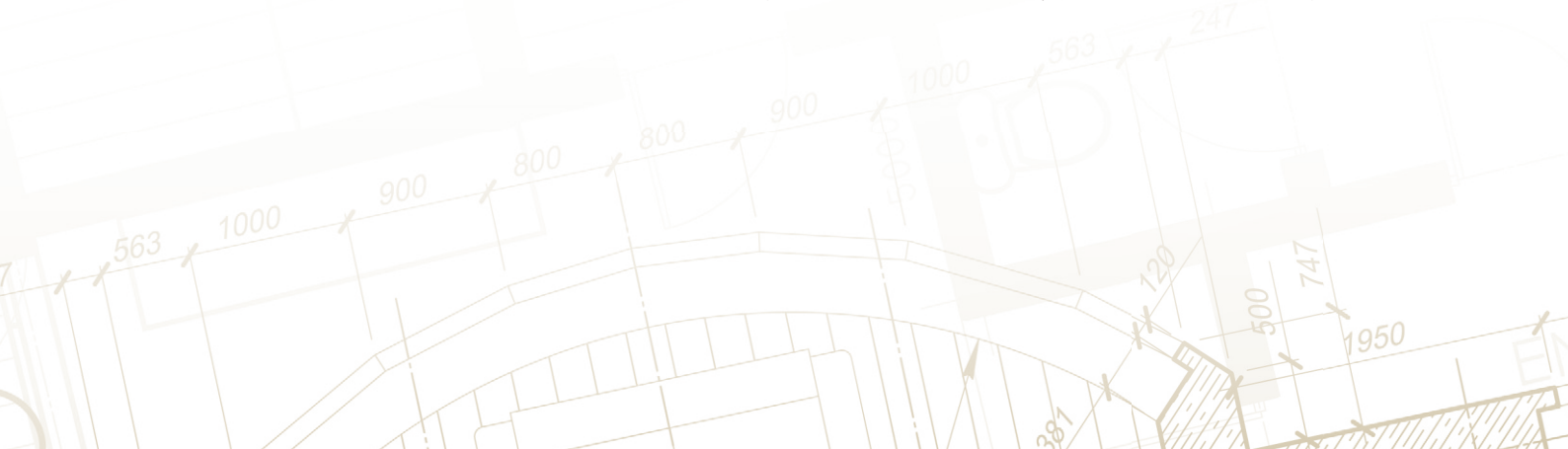
隨著資本結構優化，降槓桿得到明顯成效，本集團獲國際信用評級機構認可。二零一九年四月，穆迪投資者服務公司上調公司主體評級，由「B2」上調至「B1」，展望維持「穩定」；同時標普全球評級上調評級展望，由「穩定」上調至「正面」，確認公司長期發行人信用評級為「B」。

本集團憑藉快速的成長、日益提升的資本市場關注度和巨大的潛力贏得了業界和投資者的認可。二零一九年一月，榮獲「2018金港股最具價值房地產股公司」大獎；二零一九年三月，榮獲由中國指數研究院頒佈的「2019中國房地產百強企業成長性TOP 10」第5名，以及「2019中國房地產百強企業」第24名。本集團堅持打造高品質項目，憑著快速穩健的發展特色，在同月榮獲「2019中國房地產開發企業500強」第21名，集團亦榮獲「2019中國房地產開發企業綜合發展10強」第6名。

展望

展望未來，本集團將堅持「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，為提升城市居住品質、構築幸福生活而不懈努力。透過多元化的開發能力，深耕現有九大核心城市群，審慎拿地，把握投資窗口，圍繞核心業務積極進取，不斷推進企業優化升級，自覺履行更多企業社會責任，堅持做中國高增長的品質地產開發商。

二零一九年下半年，本集團將有19個項目新推出市場，銷售水平有望繼續增長，穩步實現本公司的全年合約銷售目標。



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		百分比 變動
	二零一九年	二零一八年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ^(附註1)	56,677,994	54,531,296	3.94%
合約建築面積(平方米)	2,819,800	2,537,101	11.14%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	20,100	21,494	-6.49%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	26,212,469	14,001,718	87.21%
已交付建築面積(平方米)	1,942,119	807,820	140.41%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	13,497	17,333	-22.13%
收益(人民幣千元)	26,616,331	14,287,533	86.29%
銷售成本(人民幣千元)	(20,254,931)	(10,101,640)	100.51%
毛利(人民幣千元)	6,361,400	4,185,893	51.97%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	74,998	52,638	42.48%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	5,964,372	3,951,066	50.96%
期內溢利(人民幣千元)	3,509,880	2,253,594	55.75%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,978,627	1,523,912	29.84%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	1,459,612	629,804	131.76%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	71,641	99,878	-28.27%
本公司擁有人應佔核心純利(人民幣千元) ^(附註2)	1,956.30	1,553.94	25.89%
毛利率 ^(附註3)	23.9	29.3	-18.42%
純利率 ^(附註4)	13.2	15.8	-16.46%

	於二零一九年	於二零一八年	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)	200,980,678	203,443,878	-1.21%
負債總額(人民幣千元)	161,199,468	167,825,520	-3.95%
權益總額(人民幣千元)	39,781,210	35,618,358	11.69%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	15,270,368	12,754,828	19.72%
流動比率 ^(附註5)	1.55	1.41	9.93%
資產負債比率 ^(附註6)	0.77	1.05	-26.67%

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聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利的計算乃指本公司擁有人應佔純利減去投資物業公平值收益(除所得稅後)、於其他收入及其他收益一淨額所確認的重新計量合營企業的公平值收益及外匯收益淨額，並加上外匯虧損淨額及購股權計劃項下的僱員服務價值。
- (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) 資產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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團及其聯合營公司實現合約銷售人民幣56,677.99百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣54,531.29百萬元增長約3.94%。該增長乃主要由於本集團(包括其聯合營公司)合約銷售總建築面積由截至二零一八年六月三十日止六個月的2,537,101平方米增長11.14%至截至二零一九年六月三十日止六個月的2,819,800平方米。

本集團(包括其聯合營公司)在杭州、福州、上海、南京、鄭州、漳州、阜陽、廈門、西安的合約銷售額分別佔(i)本集團(包括其聯合營公司)截至二零一九年六月三十日止六個月合約銷售總額35.80%、11.74%、11.04%、6.16%、4.04%、4.01%、3.40%、2.13%及1.83%，及(ii)本集團(包括其聯合營公司)截至二零一九年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積18.73%、8.76%、6.27%、5.49%、6.59%、5.38%、9.86%、1.27%及3.23%。下表載列本集團(包括其聯合營公司)截至二零一九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	20,288	35.80	528,146	18.73	38,413.62
福州	6,655	11.74	247,142	8.76	26,927.84
上海	6,256	11.04	176,854	6.27	35,373.81
南京	3,491	6.16	154,732	5.49	22,561.59
鄭州	2,287	4.04	185,790	6.59	12,309.60
漳州	2,275	4.01	151,838	5.38	14,983.07
阜陽	1,928	3.40	278,063	9.86	6,933.68
廈門	1,206	2.13	35,748	1.27	33,736.15
西安	1,040	1.83	91,162	3.23	11,408.26
其他	11,252	19.85	970,325	34.42	11,596.11
總計	56,678	100.00	2,819,800	100.00	20,100.01

管理層討論及分析

已竣工項目

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團(包括其聯合營公司)合共有16個項目或項目階段已竣工，總建築面積為4,622,916平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,316,578平方米)。

在建項目

於二零一九年六月三十日，本集團(包括其聯合營公司)合共有87個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為16,712,874平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為8,315,012平方米)。

土地儲備

截至二零一九年六月三十日止六個月，共有23塊新收購地塊，總建築面積為4,208,148平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,297,981平方米)。地塊收購的平均成本為每平方米人民幣6,451元(按計容積率建築面積計算)。

下表載列本集團(包括其聯合營公司)於截至二零一九年六月三十日止六個月新收購地塊的詳情：

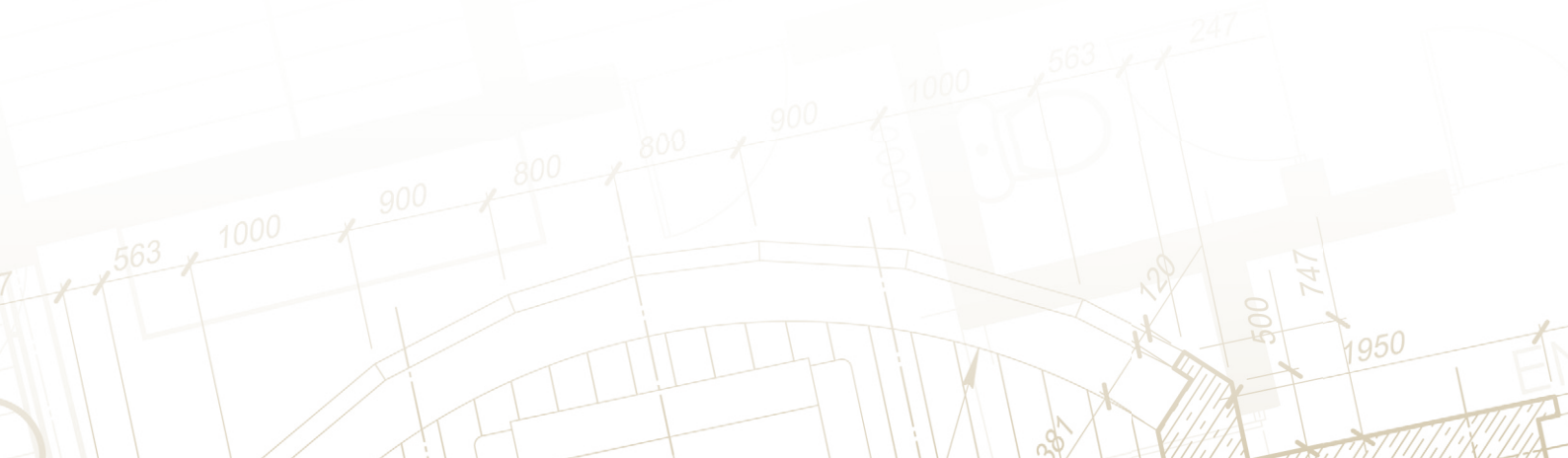
城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)		
蘇州	蘇州姑蘇45地塊	二零一九年二月二十二日	26,931	79,909	40,254	1,309	659	19,436
杭州	勾莊8號	二零一九年三月二十日	18,703	62,696	22,984	873	320	21,211
溫州	樂清地塊	二零一九年三月二十二日	31,677	85,304	21,113	521	129	8,216
福州	長樂2019-5地塊	二零一九年三月二十九日	125,737	319,742	108,712	1,202	409	5,005
重慶	重慶回興地塊	二零一九年四月十日	37,791	95,048	68,112	632	453	11,149
江門	江門江海02地塊	二零一九年四月十日	30,231	102,529	33,835	442	146	5,847
杭州	蕭山北幹A47地塊	二零一九年四月十二日	25,811	103,264	48,541	1,354	637	19,433
湖州	湖州草田漾1地塊	二零一九年五月七日	70,277	186,456	93,228	771	386	6,095
溫州	溫州蒼南地塊	二零一九年五月八日	44,518	116,872	39,737	757	257	8,500
湖州	湖州草田漾4地塊	二零一八年五月二十二日	48,508	120,000	60,000	450	225	5,457

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 總土地成本 (人民幣百萬元)		
金華	金華清照路地塊	二零一九年五月十五日	40,891	79,403	38,907	561	275	10,562
天津	天津東麗區03地塊	二零一九年五月二十二日	34,369	54,228	27,114	705	353	13,001
天津	天津東麗區04地塊	二零一九年五月二十二日	27,184	51,099	25,550	600	300	11,742
常州	常州1104地塊	二零一九年五月二十九日	19,278	56,120	56,120	395	395	9,313
漳州	長泰銀泰路地塊	二零一九年六月十二日	24,000	81,500	75,819	73	68	1,127
杭州	臨安天目醫藥港24地塊	二零一九年六月十四日	37,328	133,070	65,204	572	280	6,128
福州	平潭2019-G029地塊	二零一九年六月十八日	66,431	190,561	190,561	811	811	5,549
九江	九江綠豆灣	二零一九年六月十一日	67,374	182,130	86,512	696	331	5,167
阜陽	阜陽臨泉2地塊	二零一九年五月十三日	92,156	235,850	64,859	384	106	2,083
溫州	溫州樂清中能地塊	二零一九年六月二十七日	134,979	347,682	106,391	1,820	557	7,491
杭州	臨安天目醫藥港30地塊	二零一九年六月二十四日	57,103	209,498	52,375	823	206	5,546
紹興	嵊州圖書館地塊	二零一九年六月二十六日	19,403	740,317	678,871	136	124	3,492
鄭州	張五砦學院府	二零一九年六月四日	199,775	574,870	293,184	1,819	928	3,531
合計			1,280,454	4,208,148	2,297,981	17,706	8,353	6,451

於二零一九年六月三十日，本集團(包括其聯合營公司)土地儲備的總建築面積約為26.5百萬平方米，其中約3.6百萬平方米為持作出售已竣工物業，約16.7百萬平方米在建，及約6.2百萬平方米持作未來開發。

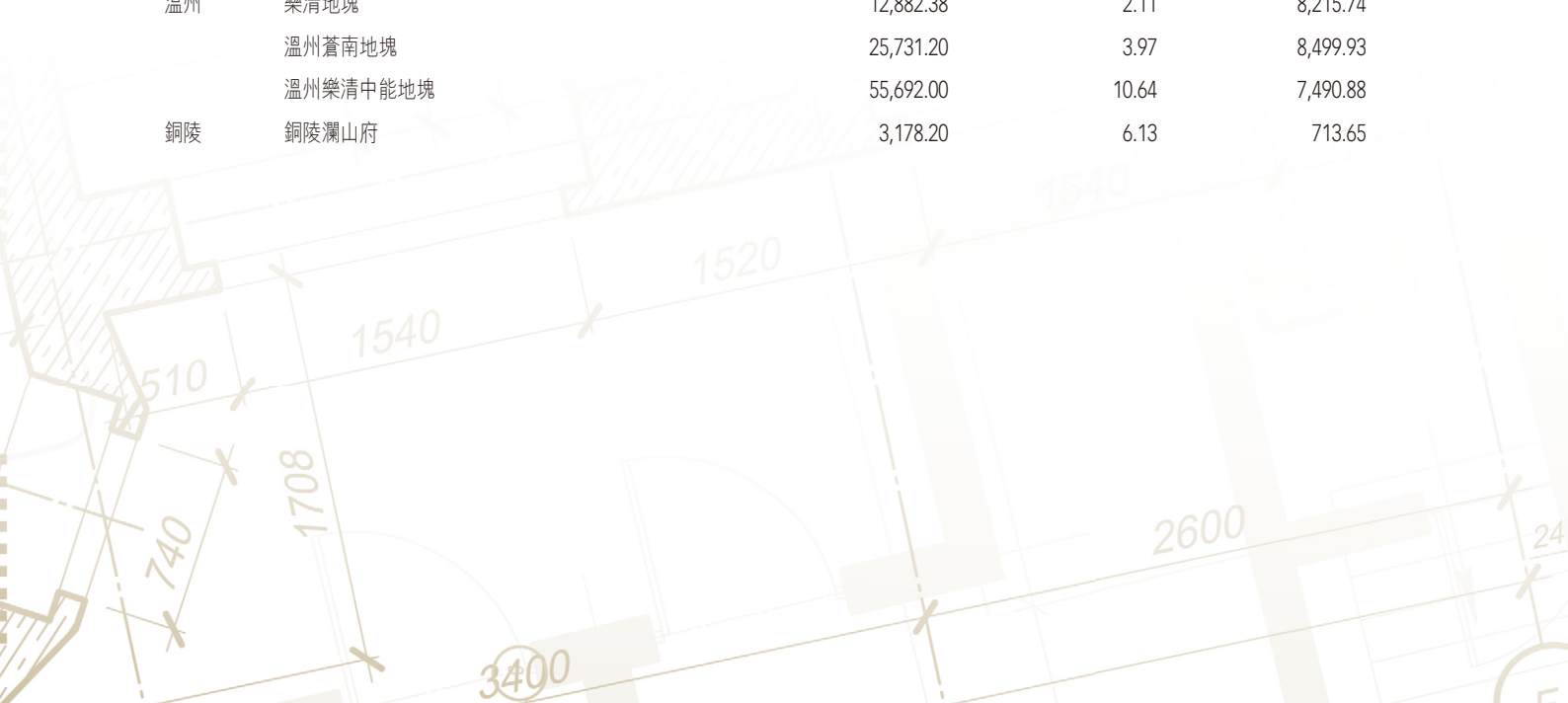
於二零一九年六月三十日，本集團(包括其聯合營公司)土地儲備的每平方米成本為人民幣6,365元，其中59.63%的土地位於中國一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後有質量發展提供了有力支持。



管理層討論及分析

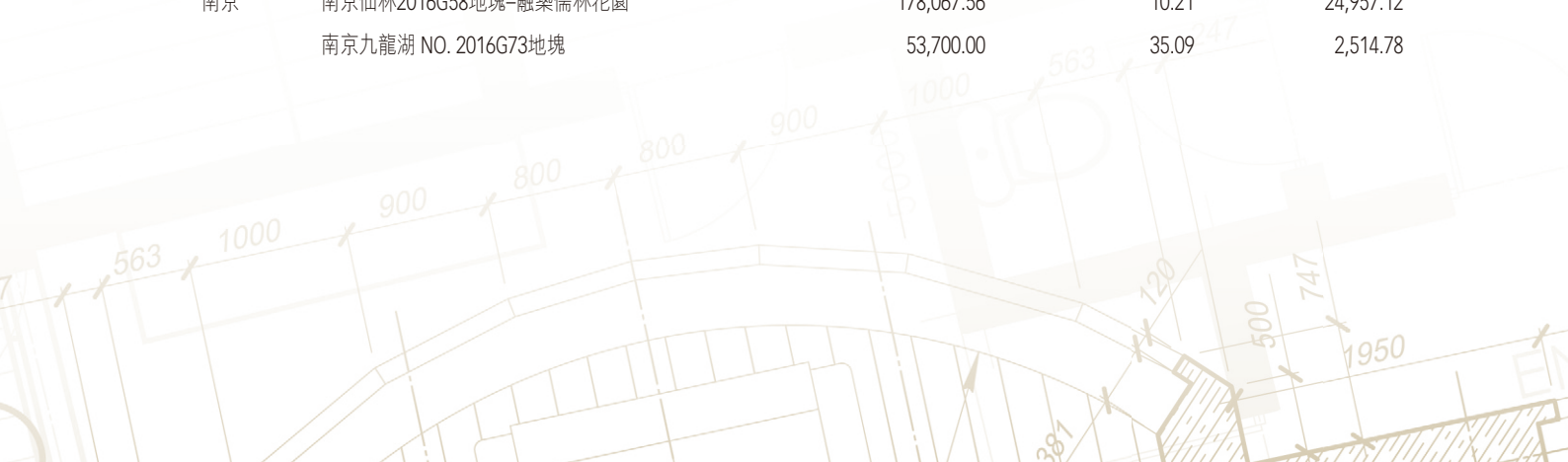
下表載列本公司擁有人於二零一九年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備土地總值 ^(附註) (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
舟山	2017-007地塊	27,698.71	5.46	4,323.62
重慶	重慶巴南地塊	95,924.08	21.78	6,189.33
	重慶回興地塊	45,289.12	6.81	11,149.04
鄭州	鄭州中牟縣地塊	26,900.40	21.85	1,506.82
	海亮時代 ONE	28,494.26	12.56	3,284.25
	滎陽市億江南地塊	22,211.56	176.67	565.30
	鄭州德蘭地塊	11,750.40	29.40	520.13
	鄭州奧體世紀	21,392.87	15.63	1,824.13
	張五砦學院府	92,779.20	29.32	3,530.75
鎮江	句容2017-J10-2-02號地塊	8,161.68	2.25	4,837.12
漳州	漳州萬科城	15,942.40	10.94	1,773.17
	漳州2017P01地塊	148,848.00	17.59	10,897.04
	長泰銀泰路地塊	6,791.19	7.58	1,126.54
銀川	濱河壹號	6,509.80	14.13	529.80
	海茂壹號院	3,719.44	3.59	1,319.04
	世悅府	9,413.10	10.04	1,280.77
西安	海亮·德文郡	24,282.22	9.46	2,545.62
	海亮·唐寧府	10,148.95	6.98	1,960.03
	海亮熙悅	788.48	2.12	445.76
	海亮·禦辰	12,320.55	3.46	4,820.70
溫州	樂清地塊	12,882.38	2.11	8,215.74
	溫州蒼南地塊	25,731.20	3.97	8,499.93
	溫州樂清中能地塊	55,692.00	10.64	7,490.88
銅陵	銅陵瀾山府	3,178.20	6.13	713.65



管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 ^(附註) (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
天津	靜海2013-92號地塊	97,744.67	14.74	8,237.63
	津南2016-06號地塊	99,967.73	9.77	12,959.16
	天津東麗區03地塊	35,250.00	2.71	13,000.90
	天津東麗區04地塊	30,000.00	2.55	11,741.91
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150.00	13.56	13,573.43
	唐寧府	87,936.75	7.74	15,992.52
	蘇州姑蘇45地塊	65,918.71	4.03	19,435.96
紹興	紹興嵊州地塊	142,043.30	73.73	2,576.72
	嵊州圖書館地塊	12,425.35	67.89	3,491.73
上海	融信鉞灣	7,921.32	1.13	11,396.29
	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元41-02地塊(愷譽)	7,516.55	1.67	6,165.40
	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元35-01地塊(愷日)	4,448.40	0.76	6,017.86
	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元36-01地塊(愷崇)	2,347.80	0.36	6,098.18
	閔行區華漕鎮 MHPO-1402 單元42-01地塊(愷暢)	6,602.40	1.21	6,100.91
	融信鉞爵	20,491.80	2.15	15,408.81
	靜安中興地塊	550,500.00	6.10	100,090.91
	青浦36-01地塊	59,788.04	3.86	21,610.30
	新江灣城	157,750.00	4.59	52,839.87
	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	15,667.06	0.99	25,592.76
廈門	廈門同安鉞灣	263,400.00	18.54	23,207.05
	同安2017P01地塊	68,556.00	3.73	31,520.00
衢州	衢州(2017)4號地塊	66,359.25	8.28	10,456.51
青島	海月星灣(青島西海岸中心)	35,539.81	17.01	3,503.70
莆田	溪白村2017-04地塊	81,990.15	10.88	10,032.19
寧波	寧波奉化地塊	17,902.19	3.09	8,772.53
	界牌3#地塊 慈溪市古塘街道	18,635.40	4.56	5,599.13
南通	悅榕墅	2,963.86	0.74	4,665.27
南京	南京仙林2016G58地塊-融築儒林花園	178,067.56	10.21	24,957.12
	南京九龍湖 NO. 2016G73地塊	53,700.00	35.09	2,514.78



管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 ^(附註) (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	江寧2017G02地塊	85,759.00	8.98	12,842.08
	NO.2017G31地塊	30,499.94	3.97	12,129.86
	NO.2017G36地塊	85,000.00	13.35	9,464.35
蒙城	蒙城縣2018-6號地塊	6,890.40	4.09	2,102.04
龍岩	紫金山體育公園地塊	18,546.66	7.46	3,146.94
六安	六出2017-14號地塊	15,714.70	8.66	1,984.46
蘭州	濱河一號	22,760.10	18.50	1,545.70
	熙岸華府	5,693.79	4.98	1,293.40
九江	九江綠豆灣	33,074.64	8.65	5,167.48
金華	金華2017-07地塊一	70,895.53	7.78	12,550.00
	金華清照路地塊	27,510.50	3.89	10,561.64
江門	江門江海02地塊	14,583.36	3.38	5,847.32
嘉興	桐土儲201752號地塊	8,859.98	3.53	3,219.19
	海土字(2018)004號地塊	49,590.00	9.60	7,199.70
湖州	安吉開發區	5,165.91	2.43	2,985.69
	湖州草田漾1地塊	38,550.00	9.32	6,094.93
	湖州草田漾4地塊	22,500.00	6.00	5,456.95
合肥	唐寧府	18,446.52	1.40	18,155.55
杭州	杭州臥城地塊-天麓府	2,730.20	0.77	5,112.55
	杭師大地塊	43,996.81	2.88	25,717.10
	融信·瀾天	16,416.00	4.38	5,739.46
	經開地塊	14,381.24	1.39	16,001.87
	余杭2016(48)號地塊	65,706.00	6.12	16,720.79
	靖江花神廟地塊	43,083.27	6.13	5,100.74
	蕭山2017-1號地塊	197,904.88	9.52	30,816.04
	杭政儲出(2016)35號	18,776.00	1.32	26,106.20
	杭政儲出(2016)44號	8,897.00	0.67	27,278.95
	杭政儲出(2017)44號	385,288.13	13.52	40,541.60
	杭政儲出(2017)42號	55,810.50	3.40	24,703.96
	蕭政儲出(2017)14號	51,781.84	4.30	16,579.62

管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 ^(附註) (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	蕭政儲出(2017)20號	161,312.20	10.00	22,949.96
	余政儲出(2017)43號	85,459.17	7.33	16,004.79
	湖墅地塊	35,469.90	1.67	31,551.04
	蕭政儲出(2018)4號蜀山單元地塊	19,381.86	1.63	8,441.83
	蕭政儲出(2018)14號地塊	324,532.91	27.07	17,133.99
	丁橋單元 R21-05號地塊	42,603.90	3.49	17,161.86
	勾莊8號	31,996.11	2.30	21,211.47
	蕭山北幹 A47地塊	63,660.17	4.85	19,432.86
	臨安天目醫藥港24地塊	28,022.12	5.74	6,128.16
	臨安天目醫藥港30地塊	20,586.00	4.40	5,546.25
海寧	海土字18130號地塊(海寧斜橋新地塊)	44,200.00	14.96	3,938.78
廣州	廣州增城地塊	53,537.40	3.47	14,999.46
贛州	贛州榕臺台	18,832.00	6.32	3,510.62
阜陽	海亮·悅府	13,029.89	14.34	990.00
	海亮·江灣城	4,695.25	3.35	1,662.31
	海亮·瓏園	4,063.51	2.34	2,320.54
	海亮·星城	3,201.53	2.19	1,934.00
	海亮·幸福里	14,187.10	10.76	1,657.59
	幸福里東郡	11,692.73	7.54	2,235.35
	幸福里北郡	11,923.86	6.77	2,190.22
	阜陽2017-33號地塊	4,634.42	3.36	1,695.69
	上郡(阜陽78地塊)	16,673.10	12.02	1,721.42
	阜陽臨泉2地塊	10,558.55	6.49	2,083.14
福州	鶴林 E05地塊	12,902.93	0.83	21,731.19
	融信雙杭城	415,880.00	96.35	6,064.53
	融信長島	115,700.00	59.67	2,437.20
	福州溫泉城項目	77,697.00	72.99	1,609.66
	華雲山莊	14,688.14	6.48	3,300.00
	馬宗地2017-06號地塊	13,817.28	2.53	7,339.71
	宗地2017-23地塊	141,000.00	8.49	21,972.88
	2016拍-1號	8,364.00	3.94	2,137.35

管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 ^(附註) (人民幣萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	福州市晉安宦溪鎮羅漢村 桂湖社區地塊一宗地2017-18	3,111.50	0.56	7,686.59
	長樂2019-5地塊	40,868.00	10.87	5,005.05
	平潭2019-G029地塊	81,100.00	19.06	5,549.16
東台	北海大橋地塊	3,780.43	1.79	2,761.11
成都	金牛三號宗地 新津地塊	70,415.64	5.92	16,914.86
		20,765.26	7.01	4,200.01
常州	常州1104地塊	39,500.00	5.61	9,313.49
蚌埠	蚌埠海亮熙園 蚌埠黃金時代	666.71	0.45	1,691.38
		9,919.89	6.18	1,933.34
合計		6,631,740.59	1,413.63	6,364.57

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一九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。

財務回顧

收益

截至二零一九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若干建設服務；及(iii)主要自租賃投資物業及酒店營運所得租金收入及其他。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		百分比 變動
	二零一九年	二零一八年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益			
物業銷售	26,212,469	14,001,718	87.21%
建設服務	237,674	148,146	60.43%
租金收入及其他	166,188	137,669	20.72%
總計	26,616,331	14,287,533	86.29%

管理層討論及分析

本集團的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣14,287.5百萬元增長約86.29%至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。該增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一八年六月三十日止六個月的807,820平方米增長140.41%至截至二零一九年六月三十日止六個月的1,942,119平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣148.15百萬元增長60.43%至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；及
- (iii) 租金收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣63.84百萬元增加17.11%至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。其他主要指酒店經營。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團來自酒店經營的收益為人民幣76.70百萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣26,212.47百萬元。下表載列截至二零一九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					
	二零一九年			二零一八年		
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣／ 平方米)	(人民幣百萬元)	(平方米)	(人民幣／ 平方米)	
杭州	15,715	595,495	26,390	7,384	336,577	21,939
福州	2,892	269,883	10,716	1,900	92,673	20,502
阜陽	1,873	300,202	6,239	430	53,167	8,088
六安	1,473	250,842	5,872	-	-	-
蚌埠	1,407	228,448	6,159	-	-	-
其他	2,852	297,249	9,595	4,288	325,403	13,178
總計	26,212	1,942,119	13,497	14,002	807,820	17,333

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,101.64百萬元增長100.51%至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。該增加主要歸因於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月出售物業建築面積增加。

管理層討論及分析

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣4,185.89百萬元增長51.97%至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。

本集團的毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的29.30%減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的23.90%，主要是由於本集團於二零一九年上半年較二零一八年上半年交付的物業組合不同所致。

其他收入及其他收益

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)若干現金管理產品收益；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。本集團的其他收入及其他收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣52.64百萬元增加42.48%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣75.00百萬元。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣428.23百萬元增長28.35%至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，主要是由於本集團營銷費用及員工成本因銷售活動增加而增加。

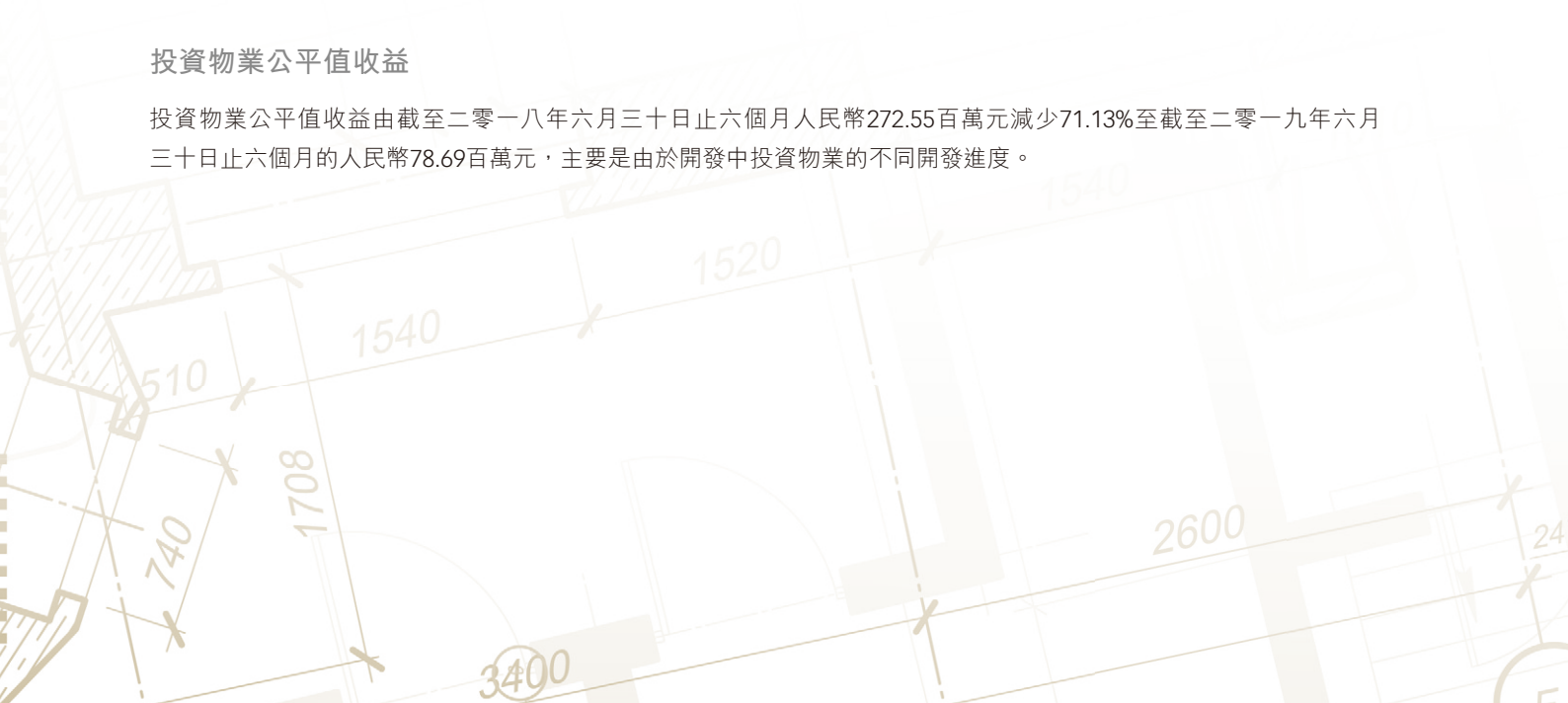
行政開支

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣620.75百萬元增長約19.84%至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，主要是由於本集團員工成本增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣272.55百萬元減少71.13%至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，主要是由於開發中投資物業的不同開發進度。



管理層討論及分析

融資成本－淨額

融資成本－淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣46.13百萬元增長290.66%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣180.21百萬元，主要由於非資本化利息開支增加人民幣407.31百萬元所致。

分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額

本集團分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣535.08百萬元增長72.50%至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，主要是由於截至二零一九年六月三十日止六個月隨著物業交付，來自合營企業的溢利增加所致。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣3,951.07百萬元增長50.96%至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。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**中國企業所得稅**」)(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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,697.47百萬元增長44.60%至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。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣902.01百萬元增長46.04%至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，而土地增值稅由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣795.47百萬元增長42.96%至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。

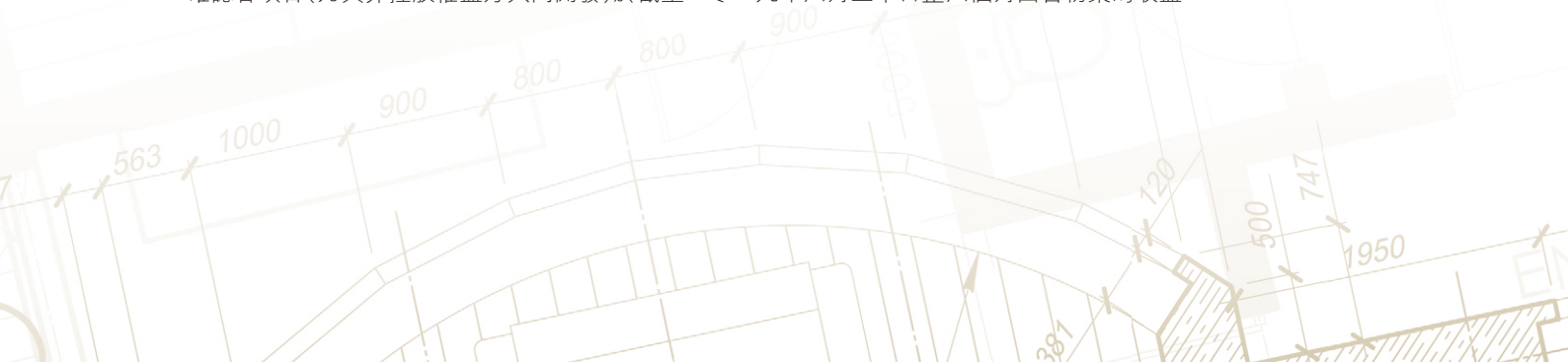
本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為33.74%，而截至二零一八年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為34.42%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額、重新計量合營企業的公平值收益及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於上述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,523.91百萬元增長29.84%至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。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由溢利人民幣629.80百萬元增長約131.76%至溢利人民幣1,459.61百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零一九年六月三十日止六個月出售物業的收益。



管理層討論及分析

融資活動

有關未償付優先票據的交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期為二零一八年一月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月二日、二零一八年二月十二日、二零一八年二月十三日、二零一八年三月一日、二零一八年三月二十七日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十一日、二零一八年七月十七日、二零一八年八月三十日、二零一八年八月三十一日及二零一八年九月六日的公告，內容有關本公司未償付之二零二一年到期的8.25%優先票據(ISIN編碼(Reg S): XS1747665922、通用編碼(Reg S): 174766592)，包括本公司於二零一八年二月一日第一次發行之325,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年二月二十七日額外發行之100,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年七月十二日發行之225,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據及於二零一八年九月四日發行之150,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據(「二零一八年票據」)。

於二零一九年二月八日，本公司提呈以尚未償還的二零一八年票據(「舊票據」)交換屬本公司將予發行於二零二一年到期以美元計值的優先票據的新票據(「新票據」)，而該等新票據將按日期為二零一九年二月八日的交換要約備忘錄所載條款及在其所載條件規限下根據交換要約(「交換要約」)交換並開始徵求舊票據持有人的同意(「同意徵求」)。

於二零一九年二月二十二日，本金額390,466,000美元的舊票據被交換，以及本公司交付392,238,000美元的新票據及1,083,282.69美元現金，以悉數支付舊票據的交換代價。交換要約及同意徵求完成後，本金額為390,466,000美元的舊票據經已註銷。本公司亦已提出申請，以尋求新票據於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。本公司並無在香港尋求新票據上市。

同日，本公司根據本公司進行的一項以發行及出售額外新票據(有關新票據將與交換要約中發行的相應新票據構成單一一系列)的同時發售(「同時發行新票據」)於新交所發行總本金額為207,762,000美元的於二零二一年到期的額外新票據(「額外新票據」)。有關進一步詳情，請參閱本節「發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據」一段。

於二零一九年六月十八日，本公司購回並註銷本金額為64,945,000美元的二零一八年票據(佔未償付二零一八年票據總本金額15.86%)。於二零一九年六月十九日，總本金額為344,589,000美元的二零一八年票據仍未償付。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日、二零一九年二月二十七日及二零一九年六月十九日的公告。

發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據

茲提述本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日及二零一九年二月二十二日的公告，內容有關(其中包括)交換要約及同意徵求，以及同時發行新票據。

於二零一九年二月二十二日，本公司於新交所發行於二零二一年到期總本金額為207,762,000美元的額外新票據。額外新票據將與根據交換要約交換的本金額為392,238,000美元的新票據合併並組成單一一系列(「二零一九年第一批優先票據」)。合併後，二零一九年第一批優先票據的未償付本金總額將為600,000,000美元，按11.25%年利率計息，按半年期分期支付利息。

管理層討論及分析

二零一九年第一批優先票據的到期日為二零二一年八月二十二日。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二零一九年第一批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月十二日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日及二零一九年二月二十七日的公告以及有關發售備忘錄。

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來自發行二零一九年第一批優先票據的大部分所得款項淨額。

發行於二零二二年到期的二零一九年第二批優先票據

於二零一九年二月二十五日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為300,000,000美元的優先票據（「**原二零一九年第二批優先票據**」），按10.50%年利率計息，按半年期分期支付利息。原二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。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二零一九年第二批優先票據。

於二零一九年四月二十九日，本公司發行總本金額為200,000,000美元的額外票據（將與原二零一九年第二批優先票據合併並組成單一系列）（「**合併二零一九年第二批優先票據**」，以及連同原二零一九年第二批優先票據統稱「**二零一九年第二批優先票據**」）。合併二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。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二零一九年第二批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年四月三十日及二零一九年五月十日的公告以及有關發售備忘錄。

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來自發行二零一九年第二批優先票據的大部分所得款項淨額。

於中國公開發行二零一九年境內公司債券

於二零一九年二月二十八日，融信（福建）投資集團有限公司（「**融信投資**」）（於中國成立之本公司間接附屬公司）擬向上海證券交易所遞交申請，申請向合資格投資者公開發行本金總額不多於人民幣40億元（包括人民幣40億元）之境內公司債券（「**二零一九年境內公司債券**」）。於獲得上海證券交易所批准後，融信投資將分若干批次在中國境內發行二零一九年境內公司債券。

二零一九年境內公司債券為無擔保債券，並符合進行證券質押回購的基本條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日的公告。

管理層討論及分析

二零一九年之配售

茲提述本公司日期為二零一九年四月四日的公告(「二零一九年配售公告」)。本集團於二零一九年四月十一日成功透過本公司的控股股東Dingxin Company Limited(「Dingxin」)向不少於六名獨立專業人士、機構及／或個別投資者按照每股配售股份10.95港元的配售價配售(「二零一九年配售事項」)108,000,000股現有股份(「二零一九年配售股份」)籌集所得款項淨額11.8億港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行108,000,000股新股份予Dingxin。

於二零一九年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額1,182,600,000港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額為1,171,460,000港元，即每股二零一九年配售股份淨發行價格10.85港元。

於本報告日期，本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一九年配售事項所得款項淨額，其符合二零一九年配售公告所披露的用途。

發行於二零二二年到期的二零一九年第三批優先票據

於二零一九年四月十七日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為200,000,000美元的優先票據(「於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據」)，按8.75%年利率計息，由二零一九年十月二十五日起於每年的四月二十五日及十月二十五日按半年期分期支付利息。

於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金的108.75%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金總額的35%。

於二零一九年六月六日，本公司發行總本金額為235,000,000美元的額外票據(將與於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二二年到期的合併二零一九年優先票據」，以及連同於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據統稱「二零一九年第三批優先票據」)。於二零二二年到期的合併二零一九年優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。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於二零二二年到期的合併二零一九年優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月十八日、二零一九年四月三十日、二零一九年六月九日及二零一九年六月十九日的公告以及有關發售備忘錄。

於本報告日期，本集團已動用來自發行二零一九年第三批優先票據的大部分所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

管理層討論及分析

完成按二零一九年到期優先票據之持有人選擇之部分贖回

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二日及二零一七年二月十五日的公告，內容有關發行於二零一九年到期的6.95%優先票據（「二零一九年票據」）。於二零一八年十二月二十日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人於二零一八年十二月八日至二零一八年十二月二十日所持有總本金額為229,735,000美元之二零一九年票據，購回價為按二零一九年票據之100.00%本金額另加截至購回日（但不包括該日）止計算的累計及未付利息。本公司支付總購回價為229,811,421.99美元。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十日的公告。

於二零一九年六月十三日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人至二零一九年六月十三日所持有總本金額為46,640,000美元之二零一九年票據，購回價為按二零一九年票據之100.00%本金額另加截至購回日（但不包括該日）止計算的累計及未付利息。本公司支付總購回價為46,943,730美元。於二零一九年六月十三日，本公司購回二零一九年票據的本金總額為276,375,000美元，且在註銷購回票據後，二零一九年票據的未償付本金總額將為123,625,000美元。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十三日的公告。

提前贖回私人公司債券

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十五日及二零一六年一月二十六日的公告，內容有關（其中包括）本公司的全資附屬公司融信投資於二零一六年一月二十六日發行本金總額人民幣31億元、年利率已訂定為7.89%的首批私人公司債券。

於二零一九年六月十七日，經融信投資提議，根據首批私人公司債券的債券持有人通過的決議案，融信投資將行使其權利，於債券到期前按相當於債券本金總額連同所有應計及其未付利息的贖回價格，總計人民幣1,830,716,849.32元提前悉數贖回首批私人公司債券。贖回後，首批私人公司債券將從深圳證券交易所除牌並予以註銷，自二零一九年六月十七日起生效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十七日的公告。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣63,183.10百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣52,798.12百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一八年十二月三十一日的人民幣180,468.55百萬元減少約0.81%至二零一九年六月三十日的人民幣179,003.09百萬元。本集團的流動負債總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣127,670.43百萬元減少約9.28%至二零一九年六月三十日的人民幣115,819.99百萬元。本集團的流動資產總值減少主要歸因於開發中物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣116,692.07百萬元減少6.48%至二零一九年六月三十日的人民幣109,129.12百萬元。

管理層討論及分析

於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣31,894.41百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣24,995.66百萬元)，借款總額人民幣62,351.07百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣62,532.83百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款以及境內公司債券)的加權平均實際利率6.94%(二零一八年十二月三十一日：7.09%)。

於二零一九年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣7,358.16百萬元，佔本集團借款總額11.80%。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣61,566.34百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣47,269.59百萬元)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中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。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。於二零一九年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣33,409.35百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,066.20百萬元)。

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

於二零一九年六月三十日，本集團的流動比率為1.55倍(二零一八年十二月三十一日：1.41倍)。本集團的流動比率增加主要是由於現金及銀行結餘增加。

資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.77(二零一八年十二月三十一日：1.05)，主要是由於現金及銀行結餘增加。該比率乃按照借款淨額除以綜合資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括綜合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。

管理層討論及分析

所持重大投資

除本報告第60頁至第61頁所載之合併財務報表附註13及附註14所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日概無持有任何重大投資。

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。

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

股權交易

於二零一九年三月十五日，福建泰坤貿易有限公司(本公司的全資附屬公司)(「賣方」)及綠地地產集團有限公司(「買方」)訂立物業交易協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權，相當於上海愷泰房地產開發有限公司(一家房地產控股公司及其主要資產為該等物業，為本集團及買方的合營企業，「目標公司」)的50%股權，總代價為人民幣1,005,000,000元(相當於約1,175,146,500港元)，將於完成時由買方以現金支付予賣方。於轉讓完成後，目標公司不再為賣方的聯繫人，而賣方不再直接或間接持有目標公司(實質上為於中國上海青浦區的上海徐涇項目建設的物業)任何權益。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十八日的公告。

除上文所披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團概無重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員3,475名(二零一八年六月三十日：3,451名全職僱員)。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認員工成本人民幣806.31百萬元。

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。

管理層討論及分析

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。於截至二零一九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。

報告期後事項

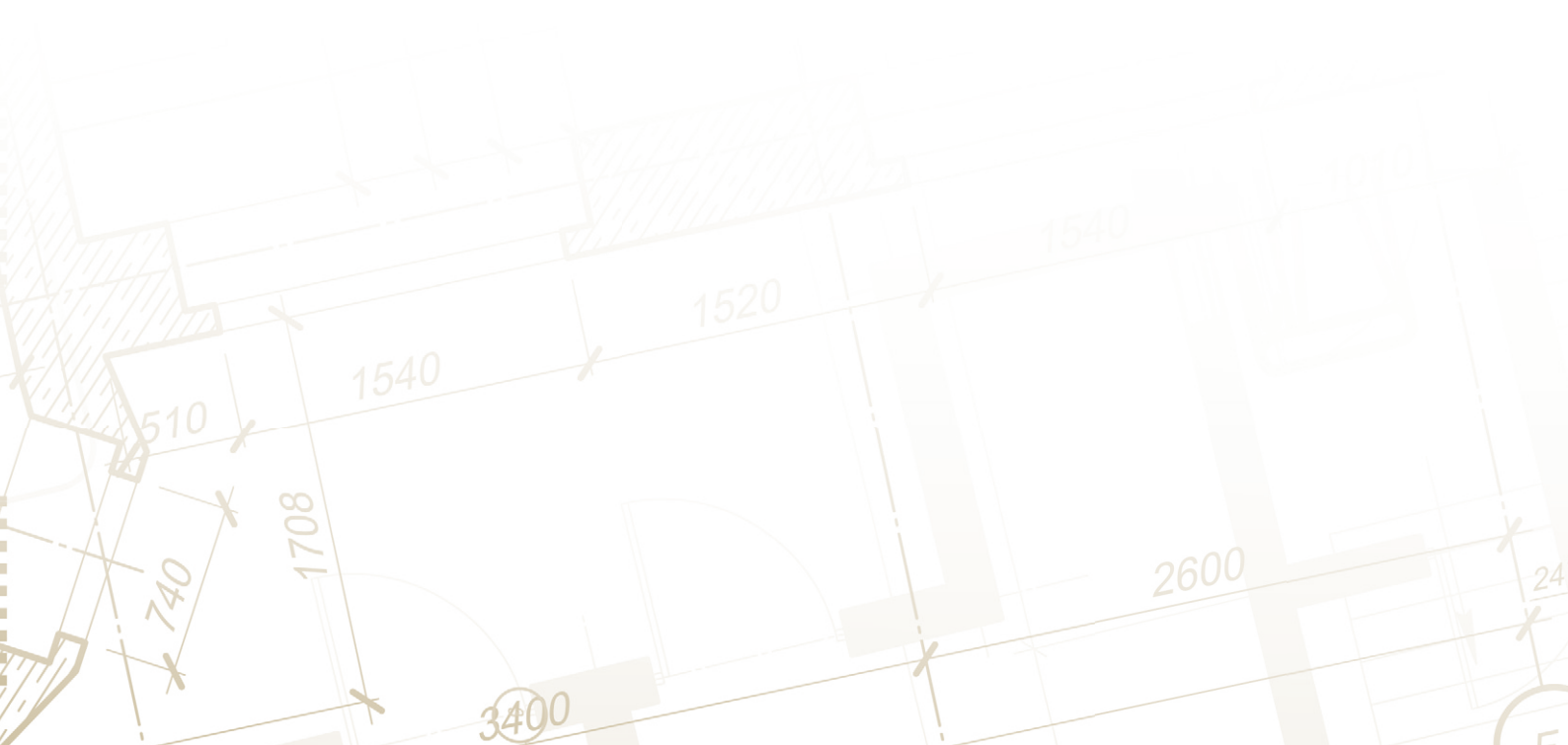
發行於二零二三年到期的二零一九年優先票據

於二零一九年七月二十二日，本公司於新交所發行於二零二三年到期之合共本金額為300,000,000 美元的票據，息率為每年8.95%，於二零二零年一月二十二日起按半年期於一月二十二日及七月二十二日分期支付。

更多詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月十七日的公告。

於本報告日期，本集團已將本次票據發行所得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。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日後至本報告日期概無其他重大期後事項需作出披露。



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，以保障本公司股份（「股份」）持有人（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納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」）作為其本身的企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月期間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。

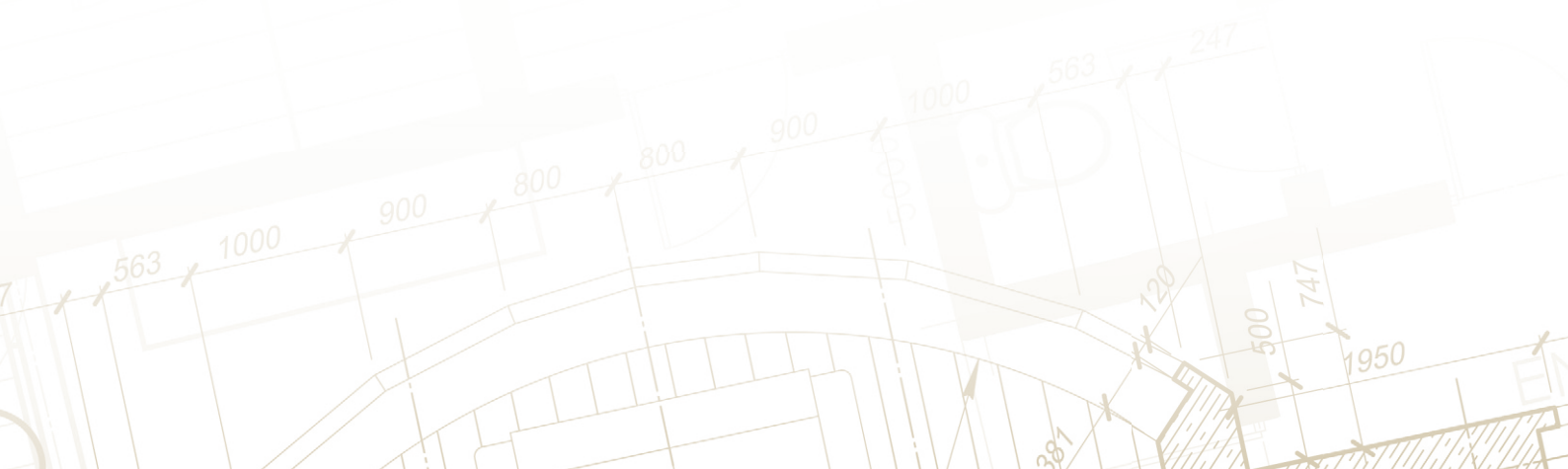
企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生（「歐先生」）擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生於股份於聯交所主板上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

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，彼等於截至二零一九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

購股權計劃的詳情

(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(約佔於二零一九年六月三十日已發行股份總數的7.83%)。

(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) 於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的股份收市價；
- (ii) 緊接建議授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價(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) 授出日期的股份面值。

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5.96港元。

企業管治及其他資料

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10.08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10.80港元。

於二零一九年六月三十日，本公司於購股權計劃項下擁有51,860,138份尚未行使的購股權，根據購股權計劃授出的購股權詳情如下：

承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	截至二零一九年六月三十日止六個月之變動					於二零一九年 六月三十日 的結餘
				於二零一九年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷	已失效	
董事									
曾飛燕女士	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)	4,681,205	-	-	-	-	4,681,205
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)	4,681,205	-	-	-	-	4,681,205
張立新先生	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)	1,282,256	-	-	-	-	1,282,256
	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
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
(於二零一九年 三月二十二日 獲委任)	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
其他									
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	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)	32,646,578	-	13,844,738	1,659,307	-	17,142,533
	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)	-	22,688,733	-	3,531,790	-	19,156,943
總計				44,324,000	26,571,973	13,844,738	5,191,097	-	51,860,138

附註：

- 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歸屬，即二零一八年一月五日；(ii) 另外30%須於授出日期第二周年日歸屬，即二零一九年一月五日；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三周年日歸屬，即二零二零年一月五日。
- 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。
- 副總裁歐國飛先生為本公司主席兼執行董事歐宗洪先生(「歐先生」)之子，因此為歐先生的聯繫人。

除上文所披露者外，截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，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(附註1)	股權概約 百分比(附註1)
歐宗洪先生(附註2)	信託受益人	1,110,809,411 (L)	64.46%
曾飛燕女士(附註3)	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.27%
阮友直先生(附註3)	實益擁有人	5,545,205 (L)	
	配偶權益	419,000 (L)	
		總計：5,964,205 (L)	0.34%
張立新先生(附註3)	實益擁有人	2,601,636 (L)	0.15%
余麗娟女士(附註3)	實益擁有人	2,521,554 (L)	0.14%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司已發行1,723,105,476股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- 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)於二零一九年六月三十日持有1,110,809,411股股份。
- 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零一九年六月三十日，根據購股權計劃，曾飛燕女士擁有4,681,205份尚未行使購股權、阮友直先生擁有4,681,205份尚未行使購股權、張立新先生擁有2,601,636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，於二零一九年六月三十日，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，於二零一九年六月三十日，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	1,110,809,411 (L)	64.46%
Honesty Global Holdings Limited (附註2)	受控制法團權益	1,110,809,411 (L)	64.46%
TMF (Cayman) Ltd. (附註2)	信託受託人	1,110,809,411 (L)	64.46%
歐國飛先生 (附註2、3)	信託財產授予人	1,110,809,411 (L)	
	實益擁有人	1,244,480 (L)	
		總計：1,112,053,891 (L)	64.53%
許麗香女士 (附註4)	信託受益人／配偶權益	1,110,809,411 (L)	64.46%

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司已發行1,723,105,476股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- 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。
- 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。於二零一九年六月三十日，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份未動用及以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- 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，於二零一九年六月三十日，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。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一八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

截至二零一九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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B (1)條，於二零一八年度報告日期後的董事資料變動載列如下：

於二零一九年六月五日，盧永仁博士退任獨立非執行董事並不再擔任本公司審核委員會及提名委員會成員。

同日，獨立非執行董事阮偉鋒先生獲委任為本公司審核委員會及提名委員會成員。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十二日及二零一九年六月五日的公告。

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**」），並設定書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(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二零一九年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績未經審計，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，二零一九年八月六日

中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
收益	8	26,616,331	14,287,533
銷售成本		(20,254,931)	(10,101,640)
毛利		6,361,400	4,185,893
銷售及營銷成本		(549,619)	(428,225)
行政開支		(743,917)	(620,746)
投資物業公平值收益	13	78,687	272,548
其他收入及其他收益		74,998	52,638
經營溢利		5,221,549	3,462,108
融資收入	10	132,233	134,612
融資成本	10	(312,444)	(180,738)
融資成本 — 淨額	10	(180,211)	(46,126)
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額	14	923,034	535,084
除所得稅前溢利		5,964,372	3,951,066
所得稅開支	11	(2,454,492)	(1,697,472)
期內溢利		3,509,880	2,253,594
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,978,627	1,523,912
非控股權益		1,459,612	629,804
永久資本工具持有人	21	71,641	99,878
		3,509,880	2,253,594
本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 基本	12	1.19	1.02
— 攤薄	12	1.18	1.00

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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利	3,509,880	2,253,594
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	3,509,880	2,253,594
以下人士應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	1,978,627	1,523,912
非控股權益	1,459,612	629,804
永久資本工具持有人	71,641	99,878
	3,509,880	2,253,594

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	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,678,846	1,447,648
投資物業	13	12,580,000	12,031,700
使用權資產	13	474,207	—
土地使用權		—	449,296
無形資產		6,483	7,516
以權益法入賬的投資	14	6,095,342	7,697,952
按公平值計入損益的金融資產	6	633,301	802,087
遞延稅項資產		509,410	539,127
非流動資產總值		21,977,589	22,975,326
流動資產			
開發中物業	15	109,129,115	116,692,069
持作出售已竣工物業	15	7,710,491	8,806,284
合約資產		680,556	530,514
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	22,923,239	18,482,121
應收關聯方款項	28(d)	3,899,686	8,359,546
預付稅項		2,765,588	2,602,357
現金及銀行結餘	17	31,894,414	24,995,661
流動資產總值		179,003,089	180,468,552
資產總值		200,980,678	203,443,878
權益			
股本	18	15	14
股份溢價	18	4,968,140	4,423,556
其他儲備	19	10,302,213	8,331,258
本公司擁有人應佔資本及儲備		15,270,368	12,754,828
非控股權益		23,574,589	21,915,398
永久資本工具	21	936,253	948,132
權益總額		39,781,210	35,618,358

中期簡明合併資產負債表

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
負債			
非流動負債			
借款	22	43,193,559	37,709,817
租賃負債		18,590	—
遞延稅項負債		2,167,333	2,445,271
非流動負債總額		45,379,482	40,155,088
流動負債			
借款	22	19,157,509	24,823,017
租賃負債		14,719	—
合約負債	23	63,110,698	63,962,973
貿易及其他應付款項	24	22,613,530	28,338,602
應付關聯方款項	28(d)	5,323,614	5,478,112
即期稅項負債		5,599,916	5,067,728
流動負債總額		115,819,986	127,670,432
負債總額		161,199,468	167,825,520
權益及負債總額		200,980,678	203,443,878

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									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	非控股權益	永久資本工具	
	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	人民幣千元 (附註21)	
截至二零一九年六月三十日止 六個月(未經審計)										
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										
— 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(附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,000)	(30,000)
向永久資本工具持有人分派 (附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(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

中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									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	非控股權益	永久資本工具	
	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	人民幣千元 (附註21)	
截至二零一八年六月三十日止										
六個月(未經審計)										
於二零一八年一月一日的結餘	13	3,506,038	1,403,011	826,193	53,868	4,435,154	10,224,277	17,794,795	2,741,981	30,761,053
全面收益										
— 期內溢利	—	—	—	—	—	1,523,912	1,523,912	629,804	99,878	2,253,594
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	1,523,912	1,523,912	629,804	99,878	2,253,594
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	893,180	—	—	—	—	893,181	—	—	893,181
贖回永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,000,000)	(1,000,000)
向永久資本工具持有人分派 (附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(97,044)	(97,044)
由合營企業轉為附屬公司 來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	10,162	—	10,162
購股權計劃										
— 僱員服務價值	—	—	—	—	12,174	—	12,174	—	—	12,174
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額	1	893,180	—	—	12,174	—	905,355	262,434	(1,097,044)	70,745
於二零一八年六月三十日的結餘	14	4,399,218	1,403,011	826,193	66,042	5,959,066	12,653,544	18,687,033	1,744,815	33,085,392

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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動現金流量		
經營所得現金	7,644,937	7,368,735
已付中國企業所得稅	(1,325,747)	(612,925)
已付中國土地增值稅	(1,008,009)	(506,561)
經營活動所得現金淨額	5,311,181	6,249,249
投資活動現金流量		
就購買物業及設備及投資物業付款	(597,675)	(358,889)
就購買無形資產付款	(235)	(1,428)
出售物業及設備所得款項	8,637	4,316
向合營企業及聯營公司注資	(555,657)	(87,618)
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	—	(57,731)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	190,048	16,959
向關聯方現金墊款	(1,585,061)	(2,776,052)
來自關聯方還款	6,044,921	1,167,591
已收利息	119,287	134,612
定期存款增加	(8,505,667)	(592,240)
投資活動所用現金淨額	(4,881,402)	(2,550,480)



中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	29,260,967	16,307,350
償還借款	(29,582,126)	(19,134,599)
贖回永久資本工具	(30,000)	(1,000,000)
向永久資本工具持有人分派	(53,520)	(97,044)
來自關聯方現金墊款	1,008,169	1,212,289
向關聯方還款	(1,141,775)	(288,098)
就私人配售發行股份	1,002,618	893,181
就行使購股權發行的普通股	70,799	—
來自非控股權益的注資	277,125	252,272
已付利息	(2,734,829)	(3,030,864)
租賃付款的本金部分	(9,759)	—
就借款抵押的受限制現金	503,581	(792,228)
融資活動所用現金淨額	(1,428,750)	(5,677,741)
現金及現金等價物增加淨額	(998,971)	(1,978,972)
期初現金及現金等價物	21,848,572	18,472,631
現金及現金等價物的外匯收益/(虧損)	152,513	(148)
期末現金及現金等價物	21,002,114	16,493,511

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。

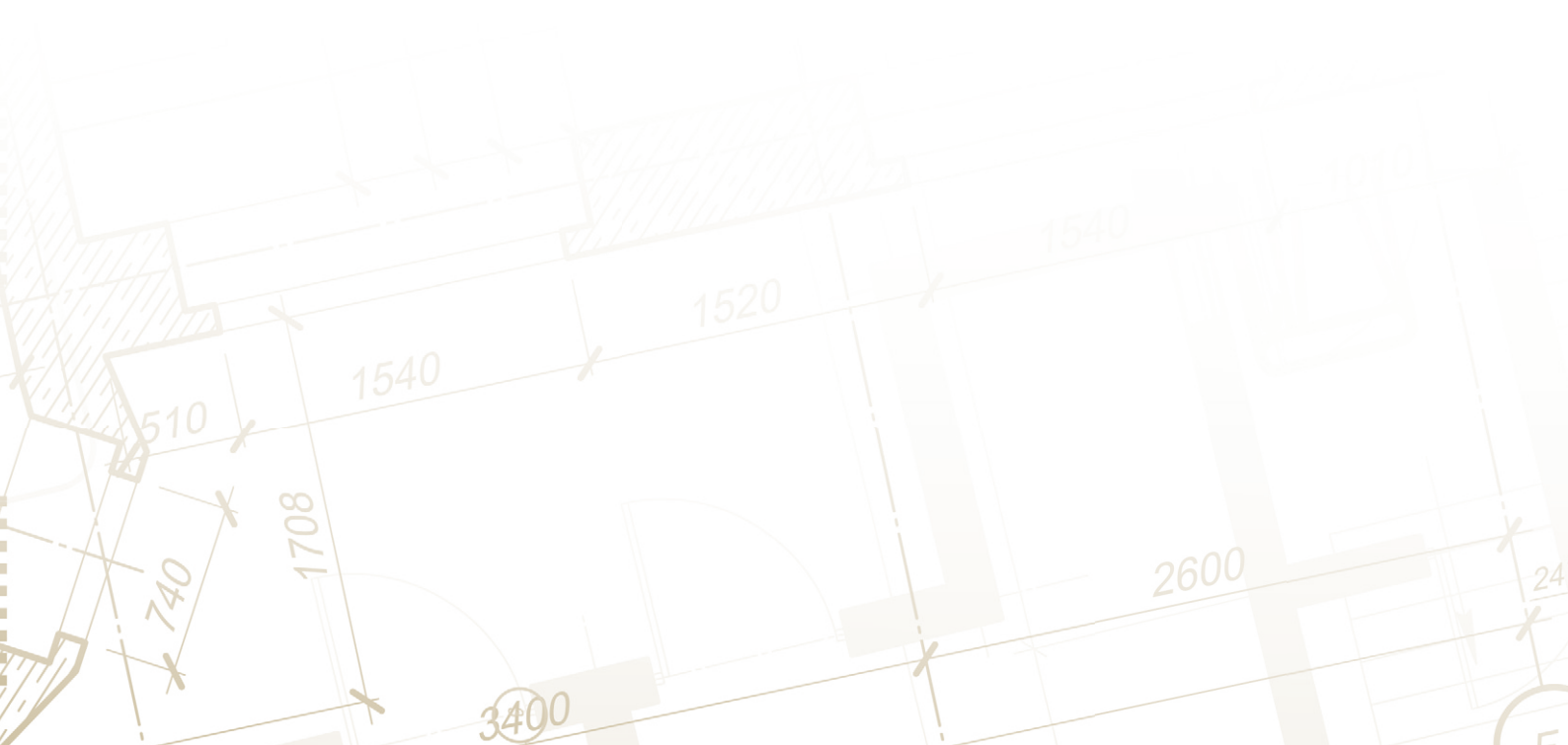
本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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二零一九年八月六日獲董事會批准刊發。

本中期簡明合併財務資料未經審計。

2 編製基準

截至二零一九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。本中期報告並未包括一般載於年度財務報表的所有附註。因此，本中期簡明合併財務資料應與截至二零一八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

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	

除下文附註4所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，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) 下列為已頒佈但於二零一九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
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
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，並未應用上述於二零二零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 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響，並於下文附註4(b)披露自二零一九年一月一日起適用的新會計政策。

本集團已自二零一九年一月一日之強制採納日期起採納香港財務報告準則第16號。本集團已應用簡化過渡方法且並未重列二零一八年報告期間的比較數字。使用權資產將於採納日期按租賃負債的金額(根據任何預付或應計租賃開支進行調整)計量。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的新增借款利率貼現。

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	57,977
採用承租人於首次應用日期的新增借款利率貼現	53,472
減：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(15,696)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	37,776
其中為：	
流動租賃負債	16,554
非流動租賃負債	21,222



中期簡明合併財務資料附註

4 會計政策的變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號已確認調整(續)

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

截至二零一九年六月三十日及二零一九年一月一日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

會計政策的變動對二零一九年一月一日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 使用權資產 — 增加人民幣487,072,000元
- 租賃負債 — 增加人民幣37,776,000元
- 土地使用權 — 減少人民幣449,296,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的稅後溢利淨額產生重大影響。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃會計處理為短期租賃
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

中期簡明合併財務資料附註

4 會計政策的變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

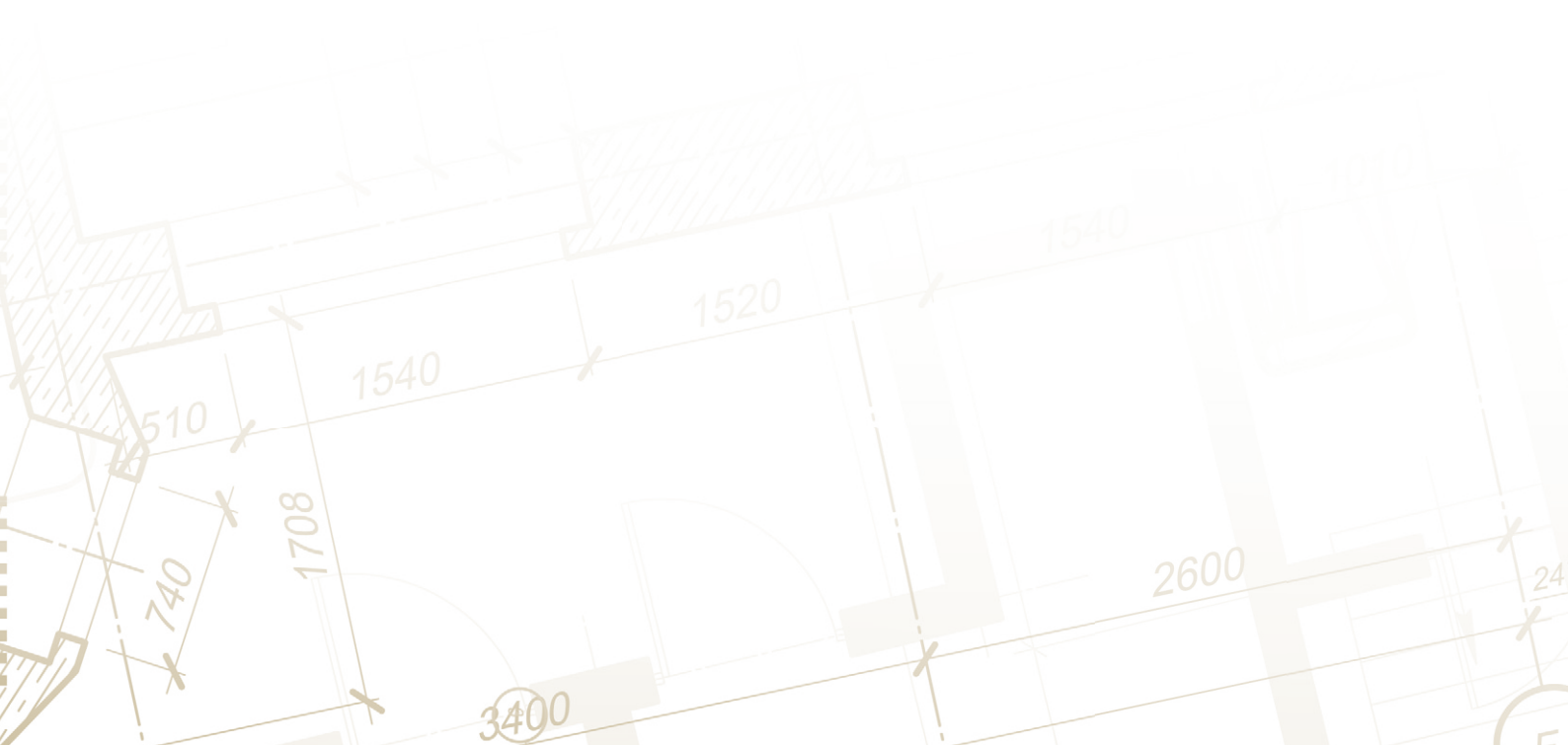
本集團僅就租賃辦公室訂立長期合約。租約一般固定為期2至4年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

直至二零一八年財政年度止，物業租賃乃分類為經營租賃。根據經營租賃作出之付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)以直線法於租期內自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。



中期簡明合併財務資料附註

4 會計政策的變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式(續)

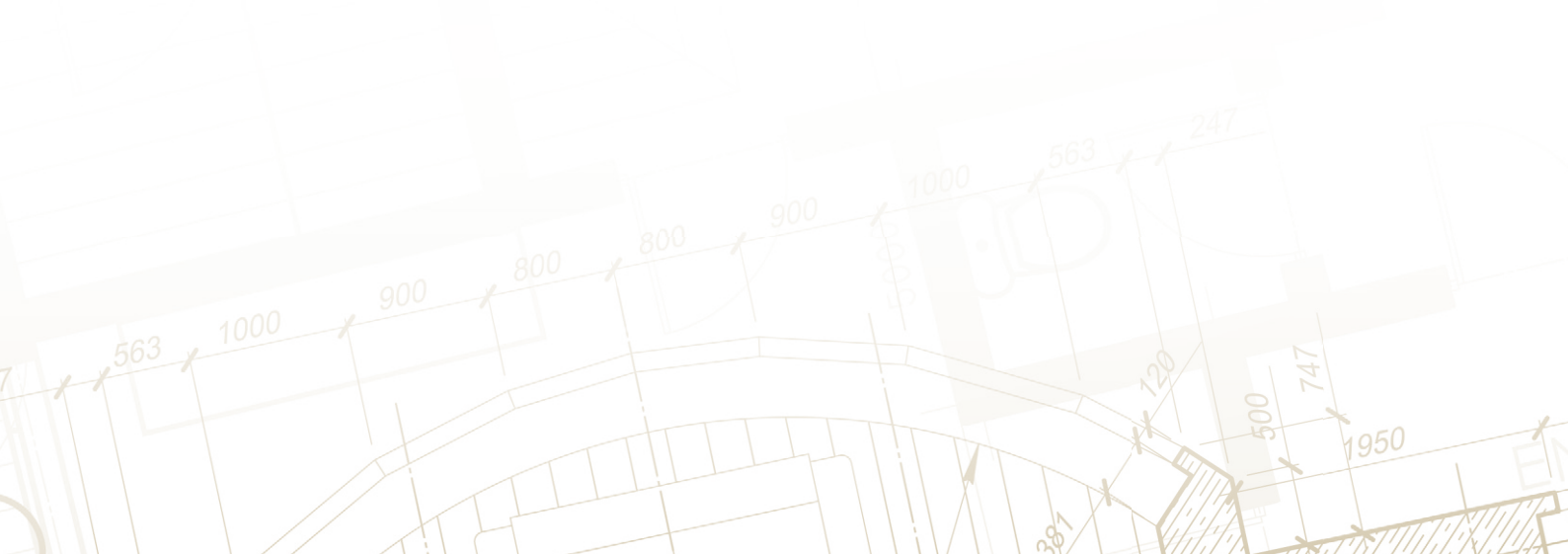
租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的新增借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產包括物業及土地使用權。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。



中期簡明合併財務資料附註

5 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二零一八年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

6 金融風險管理

6.1 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。於二零一九年六月三十日，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)、以美元計值的按公平值計入損益的金融資產及以美元計值的借款(附註22)。本集團並無訂立遠期外匯合約以對沖其面臨的外匯風險。

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，且應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一八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

6 金融風險管理(續)

6.2 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擁有可用的資金。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 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日(未經審計)					
借款(附註22)	23,155,938	25,804,818	20,612,225	658,957	70,231,938
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	21,265,921	—	—	—	21,265,921
租賃負債	20,333	10,049	3,641	2,797	36,820
應付關聯方款項	5,323,614	—	—	—	5,323,614
金融擔保	30,865,196	—	—	—	30,865,196
就合營企業提供的擔保	2,544,150	—	—	—	2,544,150
	83,175,152	25,814,867	20,615,866	661,754	130,267,639
於二零一八年十二月三十一日(經審計)					
借款(附註22)	28,640,031	28,835,664	9,989,755	1,387,133	68,852,583
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	24,599,291	—	—	—	24,599,291
應付關聯方款項	5,478,112	—	—	—	5,478,112
金融擔保	29,066,196	—	—	—	29,066,196
就合營企業提供的擔保	3,000,000	—	—	—	3,000,000
	90,783,630	28,835,664	9,989,755	1,387,133	130,996,182

附註：借款利息乃分別按二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的當前利率估計。

中期簡明合併財務資料附註

6 金融風險管理(續)

6.3 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。

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
借款總額(附註22)	62,351,068	62,532,834
減：現金及銀行結餘(附註17)	(31,894,414)	(24,995,661)
借款淨額	30,456,654	37,537,173
權益總額	39,781,210	35,618,358
資產負債比率	0.77	1.05

中期簡明合併財務資料附註

6 金融風險管理(續)

6.4 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。

下表呈列本集團於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日按公平值進行經常性計量及確認的金融資產：

於二零一九年六月三十日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產：			
一 非上市股本證券	529,191	104,110	633,301
於二零一八年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產			
一 非上市股本證券	697,977	104,110	802,087

按公平值計入損益的金融資產及投資物業於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。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金融資產及投資物業的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之轉入及轉出。第一級、第二級及第三級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

中期簡明合併財務資料附註

7 分部資料

執行董事已被確定為主要運營決策者。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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一八年六月三十日止六個月：相同)。

於二零一九年六月三十日，本集團的非流動資產總額(按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產除外)均位於中國(二零一八年十二月三十一日：相同)。

於截至二零一九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(截至二零一八年六月三十日止六個月：相同)。

8 收益

本集團於截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	26,212,469	14,001,718
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	91,429	73,827
— 於一段時間內確認	237,674	148,146
其他來源收益 — 租金收入	74,759	63,842
	26,616,331	14,287,533

中期簡明合併財務資料附註

9 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
已售物業成本(不包括員工成本)	19,850,269	10,089,407
員工成本(包括董事薪酬)	806,312	604,219
營銷及廣告成本	162,823	149,878
物業管理費	59,175	55,838
折舊(附註13)	78,502	53,964

10 融資成本 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
融資收入		
— 外匯收益淨額	(12,946)	—
— 銀行存款利息收入	(119,287)	(134,612)
	(132,233)	(134,612)
融資成本		
— 外匯虧損淨額	—	170,586
— 借款開支	2,652,371	2,757,392
— 減：資本化利息	(2,339,927)	(2,747,240)
	312,444	180,738
融資成本 — 淨額	180,211	46,126

中期簡明合併財務資料附註

11 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,565,480	948,817
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,137,233	795,467
	2,702,713	1,744,284
遞延所得稅		
中國企業所得稅	(248,221)	(46,812)
	2,454,492	1,697,472

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，按截至二零一九年及二零一八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的規定，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，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。



中期簡明合併財務資料附註

11 所得稅開支(續)

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。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一九年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一八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，故截至二零一九年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一八年六月三十日止六個月：相同)。

海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，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。

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二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 (未經審計)	二零一八年 (未經審計)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,978,627	1,523,912
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,658,147	1,500,188
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.19	1.02

中期簡明合併財務資料附註

12 每股盈利(續)

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。

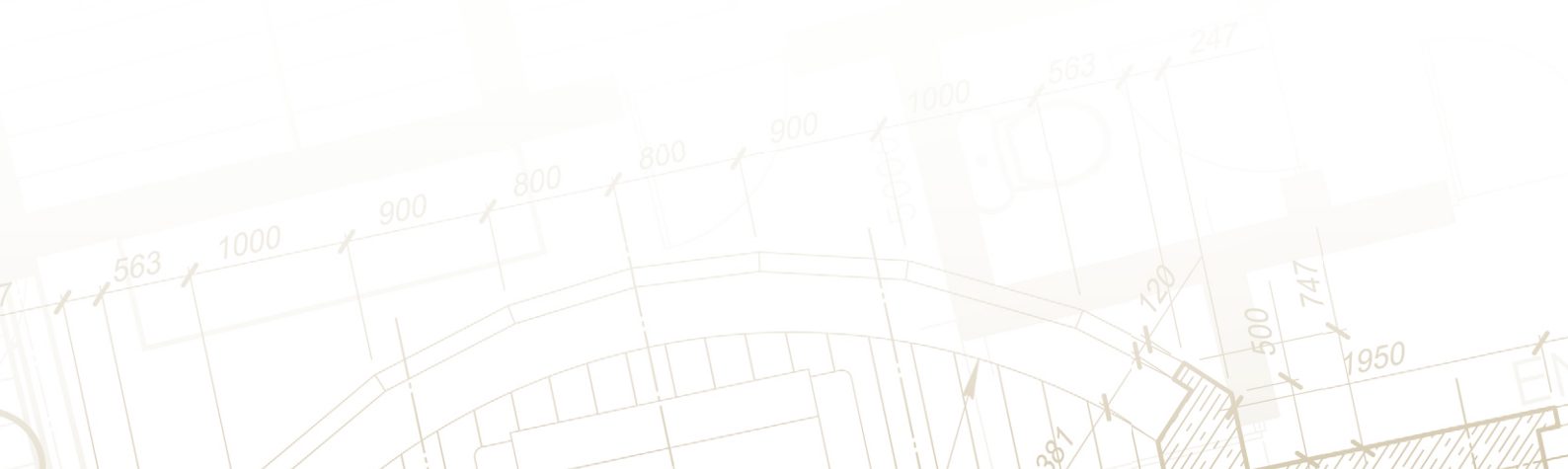
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審計)	二零一八年 (未經審計)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,978,627	1,523,912
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,658,147	1,500,188
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	13,081	21,144
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,671,228	1,521,332
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.18	1.00

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
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審計)			
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
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審計)			
於二零一八年一月一日的期初賬面淨值	1,518,138	464,407	10,465,400
添置	26,050	—	332,839
出售	(4,230)	—	—
公平值收益	—	—	272,548
折舊及攤銷	(53,964)	(7,542)	—
於二零一八年六月三十日的期末賬面淨值	1,485,994	456,865	11,070,787

就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註27。



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，於二零一九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要。因為該等個別非重要聯營公司及合營企業以權益法入賬，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如下

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	4,563,200	6,454,808
— 聯營公司	1,532,142	1,243,144
	6,095,342	7,697,952

(ii) 於簡明合併收益表確認的金額如下

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	905,417	569,975
— 聯營公司	17,617	(34,891)
	923,034	535,084

於期內，本集團自上海愷泰房地產開發有限公司(「上海愷泰」)收取股息約人民幣1,995百萬元，而本集團其後已出售其於上海愷泰之投資，總代價約人民幣1,005百萬元。

中期簡明合併財務資料附註

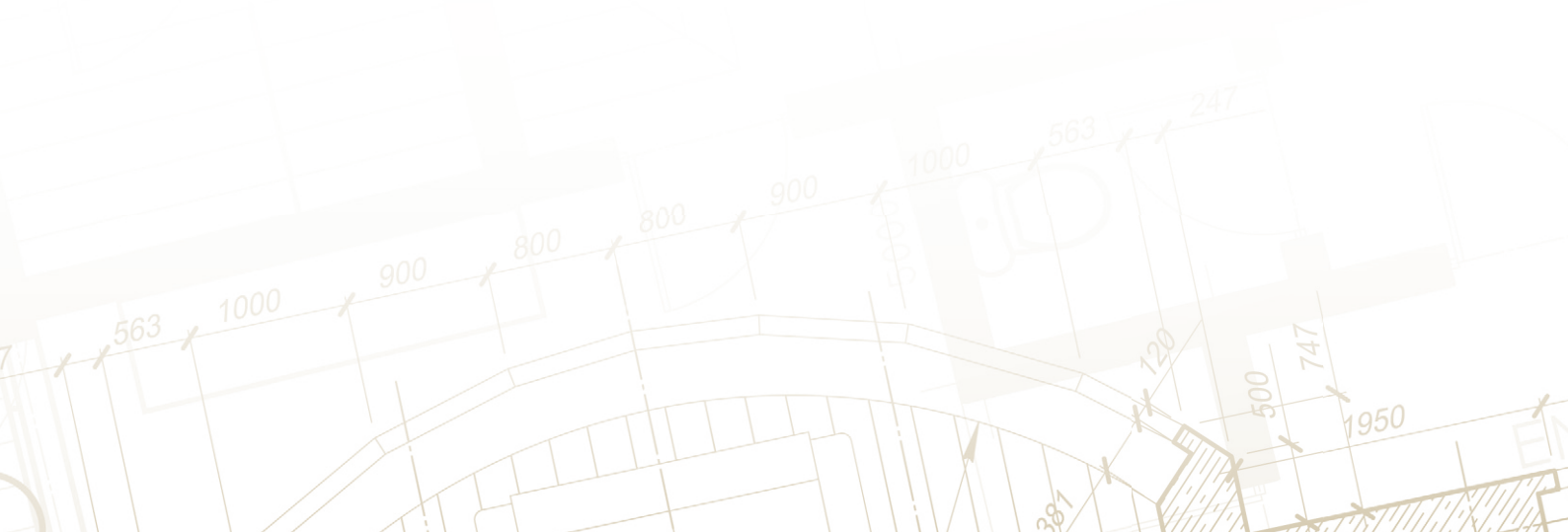
15 發展中物業及持作出售已竣工物業

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。

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
發展中物業包括：		
一 建設成本	25,260,878	24,629,424
一 資本化利息	11,260,100	10,316,532
一 土地使用權	72,608,137	81,746,113
	109,129,115	116,692,069

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
持作出售已竣工物業包括：		
一 建設成本	3,797,083	4,314,331
一 資本化利息	1,007,152	1,198,545
一 土地使用權	2,906,256	3,293,408
	7,710,491	8,806,284

本集團之資產抵押資料披露於附註27。



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

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(附註(a))	48,737	59,580
應收票據	3,944	—
其他應收款項		
— 應收少數股東款項	6,376,004	6,503,833
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,491,584	871,281
— 來自地方政府的應收款項	100,000	100,000
— 建設合約按金	50,000	50,000
— 其他	1,380,495	858,387
	10,398,083	8,383,501
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項	7,384,389	4,635,286
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	4,966,291	5,149,216
— 其他	121,795	254,538
	12,472,475	10,039,040
貿易及其他應收款項及預付款項	22,923,239	18,482,121

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	45,189	55,190
超過一年	3,548	4,390
	48,737	59,580

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) 於二零一九年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一八年十二月三十一日：相同)列值。於二零一九年六月三十日，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(二零一八年十二月三十一日：相同)。

中期簡明合併財務資料附註

17 現金及銀行結餘

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
以下列貨幣計值的現金及現金等價物(附註(a))：		
— 人民幣	20,843,296	21,838,867
— 美元	85,032	5,418
— 港元	73,786	4,287
	21,002,114	21,848,572
以下列貨幣計值的定期存款(附註(b))：		
— 人民幣	1,619,980	888,905
— 美元	7,752,599	—
— 港元	21,993	—
	9,394,572	888,905
以人民幣計值的受限制現金(附註(c))：	1,497,728	2,258,184
現金及銀行結餘	31,894,414	24,995,661

- (a) 本集團於二零一九年六月三十日的手頭現金為人民幣57,667元(二零一八年十二月三十一日：人民幣592,000元)。
- (b) 本集團於二零一九年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為3.27%(二零一八年十二月三十一日：年利率2.25%)。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。
- (c) 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	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審計)					
於二零一八年一月一日	1,494,800,500	14,948	13	3,506,038	3,506,051
就私人配售發行的普通股(附註(b))	103,500,000	1,035	1	893,180	893,181
二零一八年六月三十日	1,598,300,500	15,983	14	4,399,218	4,399,232
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審計)					
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(c))	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
二零一九年六月三十日	1,723,105,500	17,201	15	4,968,140	4,968,155

- (a) 於二零一九年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零一八年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零一八年十二月三十一日：相同)。
- (b) 於二零一八年六月十二日，本公司的103,500,000股股份按價格每股10.62港元配售予若干獨立投資者。
- (c) 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。

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，26,571,973份購股權(「二零一九年購股權」)按每股10.80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。

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	26,571,973
期內已失效	(5,191,097)
期內已行使	(13,844,738)
於二零一九年六月三十日	51,860,138

中期簡明合併財務資料附註

19 其他儲備(續)

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	2.38港元至2.41港元
(a) 預期到期日期：	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10.80港元
(c) 波幅：	34.41%	41.56%
(d) 年度無風險利率：	2.09%	2.04%
(e) 息率	無	2.8%
(f) 次要因素：	2或3	1.69至1.77

截至二零一九年六月三十日止六個月，向董事及僱員授出的購股權之開支總額人民幣16,141,000元(二零一八年六月三十日：人民幣12,174,000元)已於合併收益表確認。

20 股息

二零一八年末期股息每股普通股0.365港元，共計584,460,000港元(相當於約人民幣552,645,000元)，已於二零一九年六月五日召開的股東週年大會上獲股東批准，並將於二零一九年八月三十一日派付。

中期簡明合併財務資料附註

21 永久資本工具

於二零一六年，若干集團公司發行若干次級永久資本工具(「永久資本工具」)。永久資本工具並無到期日及集團公司或本公司可酌情遞延派付。因此，永久資本工具被分類為股權工具，並於合併資產負債表的權益內列賬。當集團公司或本公司選擇向其股東宣派股息，集團公司將按認購協議所界定的分派比率向永久資本工具的持有人作出分派。永久資本工具變動如下：

	本金	分派／ 分配溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘(經審計)	900,000	48,132	948,132
贖回永久資本工具	(30,000)	—	(30,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	71,641	71,641
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(53,520)	(53,520)
於二零一九年六月三十日的結餘(未經審計)	870,000	66,253	936,253
於二零一八年一月一日的結餘(經審計)	2,700,000	41,981	2,741,981
贖回永久資本工具	(1,000,000)	—	(1,000,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	99,878	99,878
向永久資本工具持有人作出的分派	—	(97,044)	(97,044)
於二零一八年六月三十日的結餘(未經審計)	1,700,000	44,815	1,744,815

中期簡明合併財務資料附註

22 借款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押	15,035,286	6,266,527
資產支持證券 — 有抵押	1,150,000	1,300,000
公司債券 — 無抵押	7,358,163	10,454,463
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	35,899,535	39,392,048
減：非即期借款即期部分	(16,249,425)	(19,703,221)
	43,193,559	37,709,817
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	2,908,084	5,119,796
非即期借款即期部分	16,249,425	19,703,221
	19,157,509	24,823,017
借款總額	62,351,068	62,532,834

- (a) 誠如附註27所披露，金融資產及非金融資產的賬面值質押為借款的抵押品。除抵押本公司資產外，於二零一九年六月三十日，歐宗洪先生(「歐先生」，本公司控股股東)就人民幣192,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,932,000,000元)的金融機構借款提供個人擔保。

中期簡明合併財務資料附註

22 借款(續)

(b) 本集團應付借款如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	19,157,509	24,823,017
1至2年	23,337,436	27,141,264
2至5年	19,236,936	9,259,579
5年以上	619,187	1,308,974
總計	62,351,068	62,532,834

(c) 本集團借款按下列貨幣計值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
— 人民幣	46,620,733	54,852,070
— 美元	15,718,956	7,232,740
— 港元	11,379	448,024
	62,351,068	62,532,834

(d) 於二零一九年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣14,764,841,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,385,508,000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。由於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息，借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零一九年六月三十日的公平值相若(二零一八年十二月三十一日：相同)。

中期簡明合併財務資料附註

23 合約負債

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
流動合約負債 — 物業銷售	63,110,698	63,962,973

(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。

	截至二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	25,069,448

(b) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，未履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於1至3年內確認。

中期簡明合併財務資料附註

24 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項(附註(a))	8,806,586	8,423,760
應付票據	443,242	1,064,455
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項	7,995,569	11,913,987
— 其他應付稅項	1,229,917	3,496,506
— 應付利息	692,328	776,048
— 物業出售所得按金	644,815	662,059
— 應付股息	552,645	—
— 自承包商及供應商收取的按金	465,152	399,443
— 應計工資	117,692	242,805
— 其他	1,665,584	1,359,539
	22,613,530	28,338,602

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	6,668,977	6,470,999
超過一年	2,137,609	1,952,761
	8,806,586	8,423,760

(b) 貿易及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及按人民幣計值，惟應付股息乃以港元計值。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相同。

中期簡明合併財務資料附註

25 財務擔保

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	30,865,196	29,066,196
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	2,544,150	3,000,000
	33,409,346	32,066,196

(a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方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)物業買方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違約買家尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款，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。董事認為因買方拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計量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。

26 承擔

房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	14,618,049	15,644,616
— 土地使用權	1,689,442	170,513
— 股權投資	78,005	355,185
	16,385,496	16,170,314

中期簡明合併財務資料附註

27 抵押為抵押品的資產

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,252,491	1,271,614
土地使用權	431,418	439,352
投資物業	7,638,226	5,661,872
抵押為抵押品的非流動資產總額	9,322,135	7,372,838
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	50,758,589	38,821,044
受限制現金	1,485,612	1,075,706
抵押為抵押品的流動資產總額	52,244,201	39,896,750
抵押為抵押品的資產總額	61,566,336	47,269,588

上文所載為本集團就本集團借款(附註22(a))抵押為抵押品的資產。

於二零一九年六月三十日，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

28 重大關聯方交易

(a) 於截至二零一九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：

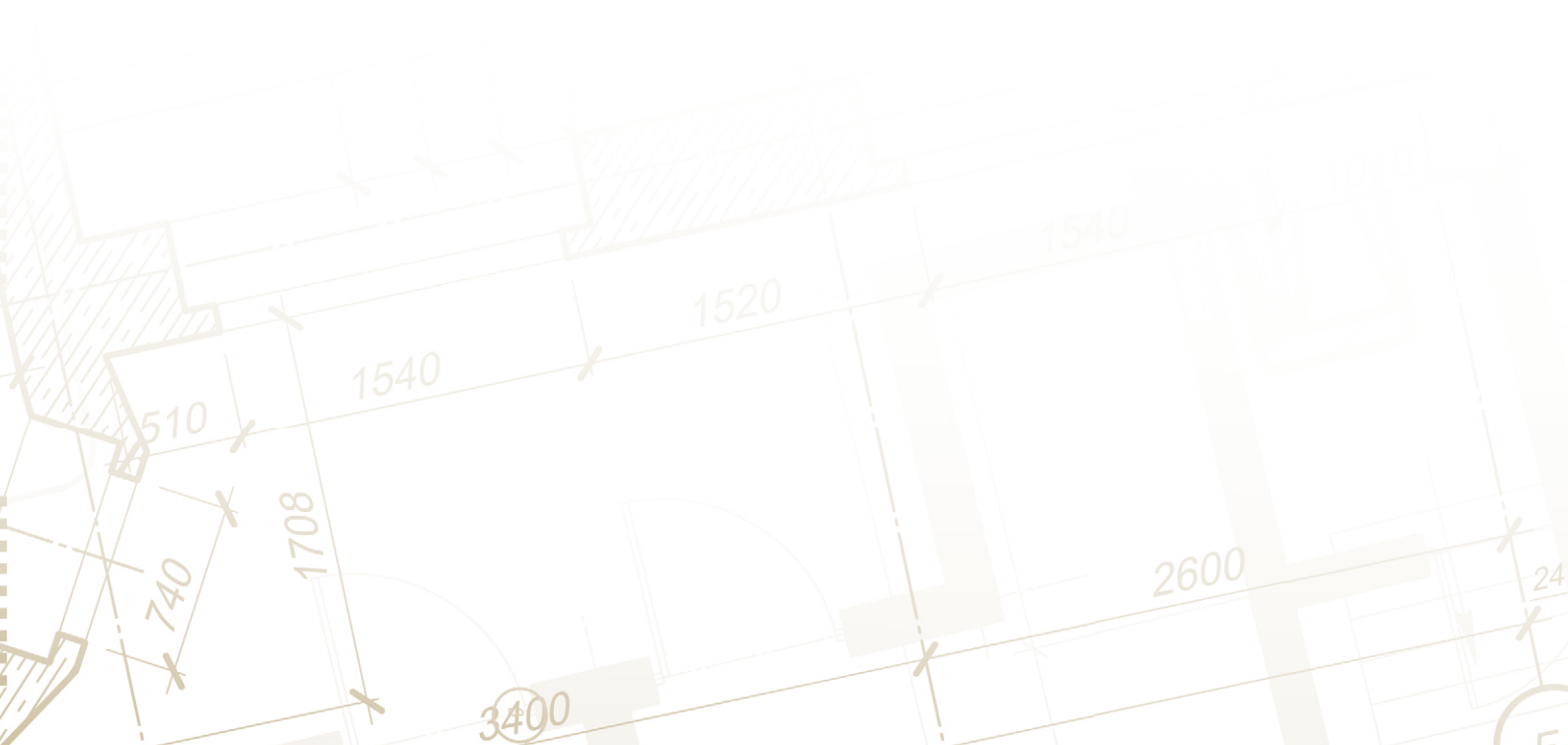
關聯方	與本集團的關係
歐宗洪先生(「歐先生」)	本公司控股股東及董事
Dingxin Company Limited(「Dingxin」)	本公司直接母公司
融信(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建世歐物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
南京愷環晟房地產開發有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
福建豐融置業有限公司	聯營公司
福建融耀置業有限公司	聯營公司
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司
杭州銘昱房地產開發有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
南京薈合置業有限公司	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) 於截至二零一九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
杭州融暉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
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
杭州譽乾房地產開發有限公司	合營企業
鄭州藍穀企業管理諮詢有限公司	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



中期簡明合併財務資料附註

28 重大關聯方交易(續)

(a) 於截至二零一九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
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
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
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
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司

(i) 於二零一九年三月三十一日，本集團完成出售其股權(相當於上海愷泰的50%股權)。因此，上海愷泰不再為本集團的關聯方。

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	5,959	4,705
— 退休金成本	123	123
— 根據購股權計劃僱員服務價值	5,683	4,831
	11,765	9,659

(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，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團與關聯方擁有以下交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
受控股股東控制的公司提供的服務		
— 物業管理服務	36,084	44,858
— 園林工程服務	38,928	35,843
自合營企業購買		
— 購買物業	506,990	—

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。

有關本集團為合營企業借款提供的擔保及有關歐先生為本集團借款提供的擔保請分別參閱附註25及附註22(a)。

中期簡明合併財務資料附註

28 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	3,207,584	7,858,014
— 聯營公司	692,102	501,532
	3,899,686	8,359,546
應付關聯方款項：		
— 合營企業	4,065,022	3,646,941
— 聯營公司	1,116,814	1,055,576
— 其他關聯方	141,778	775,595
	5,323,614	5,478,112

應收或應付關聯方款項以人民幣計值。

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

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、免息及須按要求償還的關聯方現金墊款。