



Ronshine China Holdings Limited
融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301



2017 中期報告



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 | 19 |
| 企業管治及其他資料 | 42 |
| 中期簡明合併收益表 | 49 |
| 中期簡明合併全面收益表 | 50 |
| 中期簡明合併資產負債表 | 51 |
| 中期簡明合併權益變動表 | 53 |
| 中期簡明合併現金流量表 | 55 |
| 中期簡明合併財務資料附註 | 57 |

董事會

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
吳劍先生(副總裁)
林峻嶺先生(副總裁)
曾飛燕女士(首席財務官)

獨立非執行董事

盧永仁先生
任煜男先生
屈文洲先生

審核委員會

屈文洲先生(主席)
盧永仁先生
任煜男先生

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)
盧永仁先生
屈文洲先生

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

合規顧問

國泰君安融資有限公司

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
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T1座6層

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心18樓

聯席公司秘書

曾飛燕女士
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
(平潭支行)

中國農業銀行
(湖東支行)

中國工商銀行
(倉山支行)

網站

www.rongxinggroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

400,000,000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

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(「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明合併業績。

| | 截至六月三十日止六個月 | | 百分比變動 |
|----------------------|-----------------|-------------------|----------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 | |
| 收益(人民幣千元) | 11,900,869 | 6,983,410 | 70.42% |
| 銷售成本(人民幣千元) | (9,691,237) | (5,698,424) | 70.07% |
| 毛利(人民幣千元) | 2,209,632 | 1,284,986 | 71.96% |
| 其他收入及其他收益(人民幣千元) | 18,447 | 4,750 | 288.36% |
| 除所得稅前溢利(人民幣千元) | 2,039,956 | 1,502,379 | 35.78% |
| 期內溢利(人民幣千元) | 1,118,006 | 1,016,794 | 9.95% |
| — 本公司擁有人應佔(人民幣千元) | 687,851 | 858,164 | (19.85%) |
| — 非控股權益應佔(人民幣千元) | 305,403 | 133,661 | 128.49% |
| — 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元) | 124,752 | 24,969 | 399.63% |
| | 於二零一七年 六月三十日 | 於二零一六年 十二月三十一日 | 百分比變動 |
| 資產總值(人民幣千元) | 118,618,386 | 98,906,916 | 19.93% |
| 負債總額(人民幣千元) | 93,992,394 | 75,817,594 | 23.97% |
| 權益總額(人民幣千元) | 24,625,992 | 23,089,322 | 6.66% |
| 本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元) | 8,185,303 | 7,470,518 | 9.57% |

業務回顧及展望

主要物業概要

下表載列本集團於二零一七年六月三十日的物業開發項目詳情。

本集團開發的項目

於二零一七年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接76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 | 物業產品類型 | 估計總 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 融信•第一城一期 | 福州 | 49,787.00 | 100% | 地庫(包括停車場) | 92,665.70 | 151.80 | 二零零六年十月 |
| 2 融信•第一城三期 | 福州 | 41,802.00 | 100% | 地庫(包括停車場) | 92,558.00 | 161.79 | 二零零九年四月 |
| 3 融信•西班牙 | 福州 | 59,401.00 | 100% | 地庫(包括停車場) | 109,760.90 | — | 二零零九年九月 |
| 4 融信•寬域 | 福州 | 62,495.00 | 100% | 地庫(包括停車場) | 163,238.10 | 164.71 | 二零一零年五月 |
| 5 融信•大衛城 | 福州 | 191,254.70 | 100% | 住宅 | 333,080.53 | — | 二零一三年五月 |
| | | | | 商業 | 8,930.21 | 3,326.91 | |
| | | | | 配套 | 23,796.02 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 64,548.26 | 8,055.32 | |
| 6 融信•瀾郡 | 福州 | 69,618.40 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 193,020.52 | — | 二零一四年八月 |
| | | | | 配套 | 6,287.15 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 70,551.34 | 23,768.73 | |
| 7 融信•白宮 | 福州 | 134,789.00 | 80% | 住宅 | 261,378.32 | 1,337.18 | 二零一七年八月 |
| | | | | 商業 | 2,941.52 | 1,661.82 | |
| | | | | 酒店 | 39,035.15 | — | |
| | | | | 配套 | 14,450.42 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 89,618.40 | 8,963.49 | |
| 8 融信•平潭大衛城 | 福州 | 111,320.48 | 51% | 住宅 | 298,671.65 | — | 二零一六年十一月 |
| | | | | 商業 | 34,947.11 | 24,731.61 | |
| | | | | 配套 | 9,327.37 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 85,764.37 | 44,306.49 | |

| 項目 | 位置 | 總地盤面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|------------|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 9 融信•後海 | 福州 | 49,959.00 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 121,104.63 | — | 二零一六年九月 |
| | | | | 商業 | 3,000.00 | — | |
| | | | | 配套 | 3,675.15 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 38,199.70 | 18,330.00 | |
| 10 融信•雙杭城 | 福州 | 259,519.00 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 725,791.00 | 640,953.26 | 二零一八年八月 |
| | | | | 商業 | 117,987.37 | 114,780.88 | |
| | | | | 辦公室 | 107,623.10 | 3,456.51 | |
| | | | | 配套 | 9,242.10 | — | |
| 11 融信•長島 | 福州 | 185,196.00 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 291,532.00 | 176,390.83 | 二零一八年一月 |
| | | | | 商業(安置房 ^(附註1)) | 24,356.00 | 6,768.00 | |
| | | | | 辦公室 | 17,317.10 | 3,866.00 | |
| | | | | 配套 | 20,305.86 | — | |
| 12 平潭外灘 | 福州 | 35,264.29 | 51% | 住宅 | 116,231.20 | 322.00 | 二零一九年十一月 |
| | | | | 辦公室 | 2,191.28 | 1,751.00 | |
| | | | | 商業 | 7,331.00 | 2,019.00 | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 29,579.85 | 4,977.24 | |
| 13 福州溫泉城項目 | 福州 | 1,018,836.00 | 50% | 住宅 | 775,748.30 | 561,366.14 | 二零二零年十二月 |
| | | | | 辦公室 | 190,801.39 | 62,695.41 | |
| | | | | 酒店 | 49,413.78 | — | |
| | | | | 商業 | 58,600.00 | 58,203.00 | |
| 14 世歐彼岸城 | 福州 | 152,995.00 | 50% | 配套 | 9,986.82 | — | 二零一一年五月 |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 265,561.21 | 235,535.48 | |
| | | | | 住宅 | 271,376.48 | — | |
| | | | | 商業 | 7,822.00 | 707.41 | |
| 15 世歐上江城 | 福州 | 82,374.70 | 50% | 地庫(包括停車場) | 23,417.43 | 789.21 | 二零一三年四月 |
| | | | | 住宅 | 201,115.78 | 142.65 | |
| | | | | 商業 | 5,118.17 | 178.01 | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 30,748.80 | 3,533.95 | |

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 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|-----------|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 16 世歐瀾山 | 福州 | 48,313.00 | 50% | 住宅 | 120,129.88 | — | 二零一五年二月 |
| | | | | 商業 | 4,091.18 | 2,141.98 | |
| | | | | 配套 | 3,716.62 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 40,820.80 | 5,526.00 | |
| 17 世歐王莊 | 福州 | 250,708.48 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 987,019.88 | 32,871.88 | 二零一五年十二月 |
| | | | | 商業(安置房 ^(附註1)) | 143,288.08 | 12,398.56 | |
| | | | | 辦公室 | 75,306.40 | 2,065.00 | |
| | | | | 配套 | 49,935.36 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 354,668.82 | 70,287.00 | |
| 18 華雲山莊 | 福州 | 161,008.40 | 26% | 商業 | 170,529.00 | 170,529.00 | 二零一九年十二月 |
| | | | | 配套 | 4,019.00 | 4,019.00 | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 83,700.00 | 83,700.00 | |
| 19 融信·海上城 | 廈門 | 51,344.19 | 100% | 商業 | 4,335.72 | — | 二零一六年十月 |
| | | | | 辦公室 | 252,579.04 | 16,494.76 | |
| | | | | 酒店 | 61,611.90 | — | |
| | | | | 配套 | 1,525.54 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 110,602.91 | 16,922.95 | |
| 20 廈門同安鉞灣 | 廈門 | 39,715.25 | 100% | 住宅 | 115,266.83 | 108,221.00 | 二零二零年五月 |
| | | | | 商業 | 4,800.00 | 3,955.00 | |
| | | | | 配套 | 200.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 65,291.83 | 49,428.00 | |
| 21 融信·瀾園 | 漳州 | 56,765.70 | 100% | 住宅 | 252,095.00 | 800.00 | 二零一五年十二月 |
| | | | | 配套 | 11,324.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 58,872.00 | 4,641.90 | |
| 22 融信·觀山海 | 漳州 | 94,190.00 | 100% | 住宅 | 202,592.43 | 849.52 | 二零一六年十一月 |
| | | | | 商業 | 6,790.83 | 3,124.60 | |
| | | | | 配套 | 1,410.36 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 66,595.34 | 41,923.31 | |
| 23 融信·未來城 | 漳州 | 41,644.64 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 109,824.00 | — | 二零一六年八月 |
| | | | | 商業 | 4,957.00 | 268.84 | |
| | | | | 配套 | 3,777.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 36,866.00 | 23,186.45 | |

| 項目 | 位置 | 總地盤面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|---|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 24 學院名築 | 漳州 | 71,217.99 | 100% | 住宅 | 135,149.00 | — | 二零一八年一月 |
| | | | | 商業 | 3,150.00 | 1,804.24 | |
| | | | | 配套 | 4,436.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 38,298.24 | 26,272.00 | |
| 25 漳州港B8 | 漳州 | 69,988.00 | 100% | 住宅 | 104,569.66 | 4,356.60 | 二零一八年十二月 |
| | | | | 商業 | 1,205.00 | 646.37 | |
| | | | | 配套 | 6,200.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 31,672.64 | 4,390.18 | |
| 26 融信·鉞灣 | 上海 | 121,376.80 | 51% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 121,065.68 | 20,781.38 | 二零一六年十二月 |
| | | | | 商業 | 6,266.36 | 1,101.00 | |
| | | | | 配套 | 815.20 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 78,055.92 | 21,762.85 | |
| 27 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元41-02地塊 | 上海 | 26,360.30 | 50% | 辦公室 | 67,238.52 | 2,183.00 | 二零一六年十二月 |
| | | | | 配套 | 1,038.91 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 24,307.50 | 23,426.94 | |
| 28 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元35-01地塊 (愷日) | 上海 | 13,455.90 | 50% | 辦公室 | 33,638.74 | 20,358.74 | 二零一九年十二月 |
| | | | | 配套 | 613.08 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 13,974.77 | 13,974.77 | |
| 29 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元36-01地塊 (愷崇) | 上海 | 10,994.90 | 25% | 辦公室 | 27,057.41 | 16,197.41 | 二零一八年一月 |
| | | | | 配套 | 807.03 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 9,708.45 | 9,708.45 | |
| 30 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元42-01地塊 (愷暢) | 上海 | 30,921.50 | 50% | 商業 | 8,940.40 | — | 二零一八年一月 |
| | | | | 辦公室 | 68,308.35 | 13,336.00 | |
| | | | | 配套 | 1,964.87 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 27,530.38 | 27,530.38 | |
| 31 融信·鉞爵 | 上海 | 21,195.60 | 51% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 43,895.47 | 36,524.00 | 二零一八年十一月 |
| | | | | 商業 | 19,690.53 | 18,534.00 | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 38,218.00 | 30,844.30 | |

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 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|--------------|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 32 靜安中興地塊 | 上海 | 31,034.10 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 98,779.00 | 79,764.00 | 二零二零年十二月 |
| | | | | 商業 | 10,975.40 | — | |
| | | | | 配套 | 4,832.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 35,250.00 | 35,250.00 | |
| 33 青浦36-01地塊 | 上海 | 36,279.00 | 31% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 63,488.25 | 51,266.76 | 二零二零年十二月 |
| | | | | 商業 | 27,209.25 | 5,441.85 | |
| | | | | 配套 | 4,035.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 67,227.40 | 67,227.40 | |
| 34 新江灣城 | 上海 | 39,805.80 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 59,708.70 | 35,825.50 | 二零二零年十二月 |
| | | | | 配套 | 1,390.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 51,101.28 | 51,101.28 | |
| 35 杭州藍孔雀一期 | 杭州 | 28,215.00 | 51% | 住宅 | 82,539.11 | 493.47 | 二零一六年九月 |
| | | | | 商業 | 5,023.89 | 4,756.36 | |
| | | | | 配套 | 2,725.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 34,990.40 | 9,997.14 | |
| 36 杭州藍孔雀二期 | 杭州 | 56,521.00 | 51% | 住宅 | 133,797.51 | 722.98 | 二零一六年十二月 |
| | | | | 商業 | 11,826.60 | 8,423.90 | |
| | | | | 配套 | 2,843.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 62,350.20 | 14,988.98 | |
| 37 融信•杭州公館 | 杭州 | 45,573.99 | 100% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 129,188.91 | 22,946.32 | 二零一六年九月 |
| | | | | 商業 | 258.00 | — | |
| | | | | 配套 | 7,218.93 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 76,421.23 | 23,221.09 | |
| 38 融信•瀾天 | 杭州 | 71,488.00 | 51% | 住宅 | 158,420.00 | 99,421.23 | 二零一八年十二月 |
| | | | | 配套 | 1,285.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 84,887.00 | 65,988.00 | |
| 39 融信•永興首府 | 杭州 | 44,307.00 | 26% | 住宅 | 106,960.44 | 92,030.00 | 二零一九年六月 |
| | | | | 配套 | 1,914.36 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 48,250.00 | 36,894.00 | |
| 40 融信•蕭山公館 | 杭州 | 41,642.00 | 75% | 住宅 | 88,221.10 | 87,884.00 | 二零一九年二月 |
| | | | | 配套 | 3,221.30 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 40,375.00 | 31,317.00 | |

| 項目 | 位置 | 總地盤面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|---------------------|----|----------------|-------------|-----------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 41 經開地塊 | 杭州 | 42,709.00 | 26% | 住宅 | 105,001.21 | 98,202.00 | 二零一九年六月 |
| | | | | 商業 | 914.77 | 838.00 | |
| | | | | 配套 | 1,319.23 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 58,961.41 | 36,659.08 | |
| 42 銀河小學地塊 | 杭州 | 43,686.00 | 51% | 住宅 | 128,810.60 | 109,828.51 | 二零一九年七月 |
| | | | | 配套 | 1,947.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 59,092.00 | 50,271.00 | |
| 43 慶隆地塊 | 杭州 | 27,845.00 | 51% | 住宅 | 74,515.00 | 74,515.00 | 二零一九年五月 |
| | | | | 配套 | 1,055.90 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 41,500.00 | 41,500.00 | |
| 44 西雅圖 | 杭州 | 62,190.00 | 50% | 住宅 | 170,962.63 | 170,828.00 | 二零一九年六月 |
| | | | | 商業 | 919.00 | 842.00 | |
| | | | | 配套 | 2,670.49 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 66,118.16 | 57,664.00 | |
| 45 錢江世紀城地塊 | 杭州 | 60,620.00 | 70% | 住宅 | 166,877.90 | 166,877.90 | 二零一九年六月 |
| | | | | 商業 | 450.00 | 450.00 | |
| | | | | 配套 | 2,858.10 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 74,227.00 | 74,227.00 | |
| 46 南京九龍湖第2016G73號地塊 | 南京 | 42,707.52 | 70% | 住宅 | 180,679.92 | 180,679.92 | 二零二零年十一月 |
| | | | | 商業 | 74,885.24 | 74,885.24 | |
| | | | | 配套 | 807.03 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 94,681.00 | 94,681.00 | |
| 47 昆山(2016)2-4地塊 | 蘇州 | 76,671.70 | 50% | 住宅 | 193,783.55 | 178,592.00 | 二零二零年十二月 |
| | | | | 配套 | 9,152.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 77,384.00 | 75,132.00 | |
| 48 融信·陽光城西海岸 | 福州 | 124,827.28 | 50% | 住宅 | 241,135.84 | — | 二零一六年十二月 |
| | | | | 商業 | 35,594.79 | 22,874.00 | |
| | | | | 辦公室 | 59,170.04 | — | |
| | | | | 配套 | 9,717.12 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 152,497.53 | 53,169.49 | |

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 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|------------------|----|----------------|-------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 49 一品江山 | 漳州 | 94,291.42 | 50% | 住宅(安置房) ^(附註1) | 229,365.84 | 21,801.07 | 二零一七年四月 |
| | | | | 商業 | 1,038.53 | 1,027.52 | |
| | | | | 配套 | 5,627.60 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 80,314.39 | 49,104.90 | |
| 50 融信·法蘭西世家 | 上海 | 114,032.32 | 50% | 住宅(安置房) ^(附註1) | 114,032.32 | 13,183.50 | 二零一六年十二月 |
| | | | | 配套 | 34,757.79 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 26,073.32 | 25,583.00 | |
| 51 徐涇鎮會展中心 | 上海 | 184,292.80 | 50% | 商業 | 141,794.13 | 88,127.04 | 二零一八年八月 |
| | | | | 酒店 | 101,279.00 | — | |
| | | | | 辦公室 | 333,964.55 | 124,245.00 | |
| | | | | 配套 | 11,382.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 238,546.00 | 238,546.00 | |
| 52 君悅府 | 杭州 | 57,394.00 | 30% | 住宅 | 120,287.10 | 77,352.10 | 二零一八年十二月 |
| | | | | 商業 | 1,100.00 | 800.00 | |
| | | | | 配套 | 1,822.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 44,646.00 | 29,740.34 | |
| 53 杭州臥城地塊 | 杭州 | 59,494.00 | 34% | 住宅 | 139,287.72 | 107,802.57 | 二零一九年六月 |
| | | | | 商業 | 1,458.28 | 1,458.28 | |
| | | | | 配套 | 1,579.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 64,921.76 | 59,312.89 | |
| 54 南京仙林2016G58地塊 | 南京 | 106,002.49 | 39% | 住宅 | 235,886.73 | 231,169.00 | 二零一八年六月 |
| | | | | 商業 | 1,000.00 | 500.00 | |
| | | | | 配套 | 1,536.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 96,656.00 | 91,962.00 | |
| 55 漳州萬科城 | 漳州 | 235,606.37 | 20% | 住宅(安置房) | 735,881.70 | 145,954.00 | 二零一七年十二月 |
| | | | | 商業(安置房) | 32,680.55 | 12,290.00 | |
| | | | | 配套 | 7,847.16 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 263,812.02 | 187,163.92 | |

| 項目 | 位置 | 總地盤面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|------------------|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 56 余杭2016(48)號地塊 | 杭州 | 24,560.00 | 51% | 住宅 | 39,000.00 | 31,312.00 | 二零一九年三月 |
| | | | | 配套 | 440.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 22,200.00 | 22,200.00 | |
| 57 紫金山體育公園地塊 | 龍岩 | 53,131.00 | 51% | 住宅 | 128,000.00 | 128,000.00 | 二零一九年十一月 |
| | | | | 商業 | 3,000.00 | 2,854.00 | |
| | | | | 配套 | 1,900.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 31,100.00 | 31,100.00 | |
| 58 漳州2017P01地塊 | 漳州 | 52,438.88 | 100% | 住宅 | 127,300.00 | 138,823.00 | 二零二零年三月 |
| | | | | 商業 | 14,700.00 | 3,177.00 | |
| | | | | 配套 | 4,800.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 46,300.00 | 46,300.00 | |
| 59 江寧2017G02地塊 | 南京 | 82,627.65 | 50% | 住宅 | 132,000.00 | 132,000.00 | 二零二零年三月 |
| | | | | 辦公室 | 10,500.00 | 9,250.00 | |
| | | | | 商業 | 43,900.00 | 43,900.00 | |
| | | | | 配套 | 1,770.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 49,900.00 | 49,900.00 | |
| 60 金牛三號宗地 | 成都 | 11,100.00 | 100% | 住宅 | 44,200.00 | 42,762.00 | 二零一九年八月 |
| | | | | 配套 | 100.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 17,100.00 | 17,100.00 | |
| 61 靜海2013-92號地塊 | 天津 | 106,000.00 | 100% | 住宅 | 123,500.00 | 103,736.00 | 二零二零年七月 |
| | | | | 配套 | 3,800.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 51,900.00 | 51,900.00 | |
| 62 津南2016-06號地塊 | 天津 | 68,970.00 | 100% | 住宅 | 72,800.00 | 52,198.00 | 二零二零年七月 |
| | | | | 配套 | 4,300.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 53,000.00 | 53,000.00 | |
| 63 桂湖壟頭2017-07地塊 | 福州 | 58,563.00 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 128,000.00 | 74,824.00 | 二零二零年十一月 |
| | | | | 配套 | 900.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 44,900.00 | 44,900.00 | |

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 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|------------------|----|----------------|-------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 64 桂湖壟頭2017-08地塊 | 福州 | 22,885.00 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 27,000.00 | 14,859.00 | 二零二零年十一月 |
| | | | | 配套 | 400.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 9,700.00 | 9,700.00 | |
| 65 桂湖壟頭2017-09地塊 | 福州 | 24,227.00 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 50,300.00 | 16,671.00 | 二零二零年十一月 |
| | | | | 配套 | 500.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 17,600.00 | 17,600.00 | |
| 66 溪白村2017-04地塊 | 莆田 | 37,289.36 | 100% | 住宅 | 125,800.00 | 91,535.00 | 二零二零年五月 |
| | | | | 配套 | 1,800.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 27,500.00 | 27,500.00 | |
| 67 廣州增城地塊 | 廣州 | 28,001.00 | 50% | 住宅(安置房 ^(附註1)) | 104,600.00 | 67,500.00 | 二零二零年五月 |
| | | | | 商業 | 3,200.00 | 3,200.00 | |
| | | | | 配套 | 4,100.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 39,100.00 | 39,100.00 | |
| 68 同安2017P01地塊 | 廈門 | 11,386.12 | 100% | 住宅 | 23,600.00 | 21,375.00 | 二零二零年四月 |
| | | | | 商業 | 1,000.00 | 1,000.00 | |
| | | | | 配套 | 400.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 12,400.00 | 12,400.00 | |
| 69 重慶巴南地塊 | 重慶 | 117,541.00 | 50% | 住宅 | 225,600.00 | 225,600.00 | 二零一九年二月 |
| | | | | 商業 | 7,700.00 | 4,527.39 | |
| | | | | 配套 | 1,800.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 95,200.00 | 95,200.00 | |
| 70 金華2017-07地塊一 | 金華 | 64,604.83 | 50% | 住宅 | 123,200.00 | 123,200.00 | 二零一九年十一月 |
| | | | | 商業 | 1,100.00 | 1,100.00 | |
| | | | | 配套 | 4,900.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 44,000.00 | 44,000.00 | |
| 71 靖江花神廟地塊 | 杭州 | 48,543.00 | 100% | 住宅 | 89,300.00 | 89,300.00 | 二零二零年六月 |
| | | | | 商業 | 5,000.00 | 5,000.00 | |
| | | | | 配套 | 2,700.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 29,900.00 | 29,900.00 | |

| 項目 | 位置 | 總地盤面積 (平方米) | 本集團 應佔權益 | 物業產品類型 | 估計總 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 |
|-----------------|----|---------------------|-------------|-----------|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 72 紹興嵊州地塊 | 紹興 | 248,819.00 | 51% | 住宅 | 536,355.50 | 532,718.00 | 二零二零年五月 |
| | | | | 商業 | 15,931.00 | 17,590.00 | |
| | | | | 配套 | 12,878.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 149,200.00 | 149,200.00 | |
| 73 蕭山2017-1號地塊 | 杭州 | 47,326.00 | 51% | 住宅 | 115,800.00 | 115,797.00 | 二零二零年七月 |
| | | | | 配套 | 2,500.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 53,200.00 | 53,200.00 | |
| 74 衢州(2017)4號地塊 | 衢州 | 85,300.00 | 22.95% | 住宅 | 159,600.00 | 159,600.00 | 二零一八年九月 |
| | | | | 商業 | 1,100.00 | 1,100.00 | |
| | | | | 配套 | 1,500.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 47,400.00 | 47,400.00 | |
| 75 寧波奉化地塊 | 寧波 | 45,993.00 | 25.50% | 住宅 | 90,400.00 | 90,130.00 | 二零二零年二月 |
| | | | | 配套 | 1,556.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 48,049.00 | 48,049.00 | |
| 76 鄭州中牟縣地塊 | 鄭州 | 64,876.00 | 100% | 辦公室 | 200,500.00 | 200,500.00 | 二零一九年九月 |
| | | | | 商業 | 3,200.00 | 3,200.00 | |
| | | | | 配套 | 1,400.00 | — | |
| | | | | 地庫(包括停車場) | 47,500.00 | 47,500.00 | |
| 總計： | | 6,745,238.85 | | | 20,588,560.20 | 10,568,917.80 | |
| 應佔總計： | | 4,201,870.10 | | | 12,871,264.90 | 6,314,057.89 | |

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，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(「招股章程」)第231至236頁「業務—安置房建設」一節。

概覽及展望

市場及業務回顧

二零一七年上半年，隨着中華人民共和國（「中國」）步入社會經濟結構轉型的新常態，政府對房地產市場的態度及導向始終堅持以「去庫存」與「因城施策」兩線策略貫穿其中，旨從供需兩端改善市場環境。本公司準備了充足的貨源實現銷售金額較快增長，在原有城市和新佈局城市獲取了大量優質土地儲備，迅速完成了1+N（1指核心城市，N指處於核心城市高鐵或快速交通網絡輻射範圍內的衛星城市）的優勢佈局，為本公司未來持續健康發展奠定了堅實的基礎。

本集團把握市場機遇，透過靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，銷售及回款皆表現理想，銷售策略成效顯著。截止二零一七年六月三十日止六個月（「期內」），本集團（未含合營及聯營公司）實現合約銷售人民幣155.14億元，較上年同期增長約17.35%；合約銷售面積約600,041平方米；合約單價為人民幣25,855.40元／平方米，較上年同期上升64.29%。

期內，本集團營業收入約為人民幣119.01億元，較上年同期增長約70.42%；毛利為人民幣22.10億元，較上年同期增長約71.96%；淨利潤約為人民幣11.18億元，較上年同期增長約10%。本集團加權平均實際利率為6.73%，較年初下降0.08%。

於二零一七年上半年，中國房地產市場的整體成交量及價格持續上升，但不同地區的市況極度分化。中國國家統計局的資料顯示，於二零一七年上半年，商品房成交量為7.47億平方米，比上年同期增長16.10%；商品房銷售金額為人民幣5.92萬億元，比上年同期增長21.50%。

於期內，超過40個中國城市密集加碼推出調控措施，該等調控措施包括收緊購房資格、收緊房貸政策、限售及限價、收縮銀行信貸額度、提高按揭利率等。

中國政府調控措施及強度因城市而不盡相同，大部分一線及熱點二線城市調控強度較大，影響也相對明顯。於二零一七年上半年，部分三四線城市由於受需求推動，出現「量價齊升」的景象。受調控措施影響，行業內分化加劇，集中度越來越高。

期內，本集團進一步強化管理，在保持合理利潤的前提下，多管齊下，快速推動項目開發，透過「以銷定產」及動態調整節奏等策略，對於去化較快的區域及項目，本公司適當加快工程進度，以便提供更多可售物業確保市場需求；對於去化較慢的項目，適當控制開發進度，確保本集團內資金的有效、合理配置。

本集團堅持不斷拓寬營銷渠道，積極深挖客戶資源，提升業績水平；堅持採取靈活的定價策略，盤活存量及優化資源分配；堅持以市場需求為導向，重視提升產品質量，準確把控項目定位，不斷優化社區規劃和戶型設計，並在產品、服務上深入改進，贏得競爭優勢；堅持順應行業調控長效機制，全面提升專業能力，從產品溢價、服務溢價、品牌溢價上增強「軟實力」。

二零一七年上半年，本集團在僅推出4個新樓盤的情況下，通過富有競爭力的產品和強勁的營銷執行力，仍然實現了合約銷售額155.14億元，完成了公司既定銷售目標，較上年同期增長約17.35%。

二零一七年上半年，本公司持續判斷宏觀經濟和貨幣政策，深入研究和把控不同城市的供求關係，並依靠本公司的口碑、品牌和項目營運能力，在保證現金流充沛和財務穩健的前提下，避開過熱的市場，以合適的時機進入天津、廣州、成都、龍岩、衢州等城市，迅速完成了1+N的優勢佈局。二零一七年上半年通過自營或合營公司共獲得21幅土地，增加土地儲備約381萬平方米，截至二零一七年六月三十日，本公司已佈局達18個城市，總土地儲備約為13.01百萬平方米。二零一七年七月份，本集團與海亮地產控股集團有限公司正式建立了戰略合作，以人民幣28.97億元收購了寧波海亮房地產投資有限公司及安徽海亮房地產有限公司的55%股權，涉及中西部省會及周邊17個城市的35個項目，土地儲備逾5百萬平方

業務回顧及展望

米，平均樓面價格不足人民幣1,000元。充足的土地儲備和均衡的城市佈局為本公司未來穩健從容的更好發展奠定了堅實的基礎。

本集團一直致力保持健康的財務狀況，注重降槓桿，維持合理負債水平，提高企業的抗風險能力；以現金回籠為核心工作，加大資金回流力度，不斷改善現金流狀況；靈活運用各類融資手段和金融產品，豐富融資模式，降低資金成本。在拓展業務方面，本集團將堅持加強項目開發的力度與速度，重點深耕一線城市以及市場容量大、開發團隊執行力強的區域，並密切關注併購市場的投資機會，主動參與國內城市舊改、一級土地開發、收購合作等項目。在成本控制方面，本集團注重住宅項目限額設計控制、精裝修標準及工程的管控；在招採方面，採用集中採購管理辦法、嚴格按照供應商管理制度。統一規劃、統一招標、統一採購、統一配送的標準化運營模式，確保成本控制和產品品質的均好性和一致性，材料的統一供應、標準化操作大大提高了產品的附加值，同時也降低了成本。本集團將持續全面提升整體的管理及執行力，進一步精簡決策流程、降低行政開支及提升效率，為長遠的穩健發展奠下穩固根基。

展望

展望二零一七年下半年，預計中國整體經濟發展保持平穩，本集團將繼續以「穩字當頭，穩中求進」為宗旨，以產品品質為基石，推動旗下各項目順利開發，二零一七年下半年預計有9個樓盤首次推向市場，相信將會為本公司二零一七年下半年業績帶來顯著貢獻。同時，我們將繼續以客為本，進一步優化產品及服務質素，全面提升品牌形象。

優質的土地儲備是物業發展業務的基石，本集團將採取積極而審慎的購地策略，優先考慮具競爭優勢的現有項目所在城市，以及於增長潛力優厚的一、二線城市尋找機遇。本集團會通過審慎的前期分析及規劃，策略性地適時捕捉增添優質土地的機遇，持續完善城市佈局優化產品結構，進一步探索土地和市場的機會。

本集團在規模穩步擴張的同時，將致力保持穩健的現金流及合理的利潤率，透過加快銷售回款，提升融資能力，進一步改善資本結構，優化債務結構，降低融資成本，有序投放資金，節省營運開支，實現可持續發展。與此同時，我們還將持續透過產品標準化以有效控制成本，並透過嚴格的施工管理，確保有效管理可售資源。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，本集團整體業務將穩步發展，融信的品牌知名度及美譽度將進一步增加，並在激烈的市場競爭中站穩脚跟更進一步。與此同時，本集團承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，更好的回饋社會。

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 |
|----------------------------|-----------------|-------------|-----------|
| | 二零一七年 | 二零一六年 | |
| 合約銷售 | | | |
| 合約銷售額(人民幣千元) | 15,514,294 | 13,220,040 | 17.35% |
| 合約建築面積(平方米) | 600,041 | 840,073 | (28.57%) |
| 合約銷售平均單價(人民幣/平方米) | 25,855 | 15,737 | 64.29% |
| 已交付物業 | | | |
| 物業銷售收益(人民幣千元) | 11,688,343 | 6,865,200 | 70.25% |
| 已交付建築面積(平方米) | 675,478 | 474,870 | 42.24% |
| 已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米) | 17,304 | 14,457 | 19.69% |
| 收益(人民幣千元) | 11,900,869 | 6,983,410 | 70.42% |
| 銷售成本(人民幣千元) | (9,691,237) | (5,698,424) | 70.07% |
| 毛利(人民幣千元) | 2,209,632 | 1,284,986 | 71.96% |
| 其他收入及其他收益(人民幣千元) | 18,447 | 4,750 | 288.36% |
| 除所得稅前溢利(人民幣千元) | 2,039,956 | 1,502,379 | 35.78% |
| 期內溢利(人民幣千元) | 1,118,006 | 1,016,794 | 9.95% |
| — 本公司擁有人應佔(人民幣千元) | 687,851 | 858,164 | (19.85%) |
| — 非控股權益應佔(人民幣千元) | 305,403 | 133,661 | 128.49% |
| — 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元) | 124,752 | 24,969 | 399.63% |
| 毛利率 ^(附註1) | 18.6% | 18.4% | 1.09% |
| 純利率 ^(附註2) | 9.4% | 14.6% | (35.62%) |

| | 於二零一七年 | 於二零一六年 | 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) | 118,618,386 | 98,906,916 | 19.93% |
| 負債總額(人民幣千元) | 93,992,394 | 75,817,594 | 23.97% |
| 權益總額(人民幣千元) | 24,625,992 | 23,089,322 | 6.66% |
| 本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元) | 8,185,303 | 7,470,518 | 9.57% |
| 流動比率 ^(附註3) | 1.95 | 2.10 | (7.14%) |
| 資產負債比率 ^(附註4) | 1.92 | 0.98 | 95.92% |

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (2) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債比率按借款總額減受限制現金、現金及現金等價物及定期存款除以權益總額計算。

物業開發

合約銷售

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售人民幣15,514百萬元，較截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣13,220百萬元增長約17.35%。該增長主要由於本集團合約銷售的平均單位售價由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣15,737元增加約64.29%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣25,855元。

本集團在上海、杭州、福州、廈門及漳州的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一七年六月三十日止六個月合約銷售總額約18.05%、33.74%、37.90%、4.71%及5.60%，及(ii)本集團截至二零一七年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積約12.26%、26.38%、47.82%、4.28%及9.26%。下表載列本集團截至二零一七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) |
|-----------|--------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------------|
| 上海 | 2,800.02 | 18.05 | 73,589 | 12.26 | 38,049 |
| 杭州 | 5,234.52 | 33.74 | 158,312 | 26.38 | 33,065 |
| 福州 | 5,879.47 | 37.90 | 286,856 | 47.82 | 20,496 |
| 廈門 | 731.90 | 4.71 | 25,711 | 4.28 | 28,466 |
| 漳州 | 868.38 | 5.60 | 55,573 | 9.26 | 15,626 |
| 總計 | 15,514.29 | 100.0 | 600,041 | 100.0 | 25,855 |

管理層討論及分析

已竣工項目

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團合共有8個項目或項目階段已竣工，總建築面積為1,165,126.34平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為781,892.24平方米)。

在建項目

於二零一七年六月三十日，本集團合共有29個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為7,061,935.83平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,912,512.42平方米)。

土地儲備

截至二零一七年六月三十日止六個月，共有21塊新收購地塊，總建築面積為3,807,499平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,274,403平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣8,390元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一七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 | 土地成本 (人民幣 百萬元) | 本公司 | 平均樓面價 (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) | |
| 杭州 | 余杭2016(48)號地塊 | 二零一七年一月十九日 | 24,560.00 | 61,640.00 | 31,436.40 | 657.06 | 335.10 | 16,720.79 |
| 龍岩 | 紫金山體育公園地塊 | 二零一七年二月二十三日 | 53,131.00 | 164,000.00 | 83,640.00 | 418.00 | 213.18 | 3,146.94 |
| 漳州 | 漳州2017P01地塊 | 二零一七年三月十日 | 52,438.88 | 193,100.00 | 193,100.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 10,897.04 |
| 南京 | 江寧2017G02地塊 | 二零一七年三月三十一日 | 82,627.65 | 238,070.00 | 119,035.00 | 1,910.00 | 955.00 | 12,842.08 |
| 成都 | 金牛三號宗地 | 二零一七年四月六日 | 11,100.00 | 61,400.00 | 61,400.00 | 751.02 | 751.02 | 16,914.86 |
| 天津 | 靜海2013-92號地塊 | 二零一七年四月十九日 | 106,000.00 | 179,200.00 | 179,200.00 | 1,048.65 | 1,048.65 | 8,237.63 |
| 天津 | 津南2016-06號地塊 | 二零一七年四月十九日 | 68,970.00 | 130,100.00 | 130,100.00 | 1,072.50 | 1,072.50 | 12,959.16 |
| 福州 | 桂湖2017-07地塊 | 二零一七年四月二十七日 | 58,563.00 | 173,800.00 | 86,900.00 | 770.00 | 385.00 | 5,978.26 |
| 福州 | 桂湖2017-08地塊 | 二零一七年四月二十七日 | 22,885.00 | 37,100.00 | 18,550.00 | 185.00 | 92.50 | 6,727.27 |
| 福州 | 桂湖2017-09地塊 | 二零一七年四月二十七日 | 24,227.00 | 68,400.00 | 34,200.00 | 319.00 | 159.50 | 6,267.19 |

| 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 | | 土地成本 (人民幣 百萬元) | 本公司 | |
|-----------|--------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|--|
| | | | | | 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) | | 平均樓面價 (人民幣/ 平方米) | |
| 莆田 | 溪白村2017-04地塊 | 二零一七年四月二十八日 | 37,289.36 | 155,100.00 | 155,100.00 | 935.00 | 935.00 | 10,032.19 | |
| 廣州 | 廣州增城地塊 | 二零一七年五月四日 | 28,001.00 | 151,000.00 | 75,500.00 | 1,176.00 | 588.00 | 14,999.46 | |
| 廈門 | 同安2017P01地塊 | 二零一七年五月十八日 | 11,386.12 | 37,400.00 | 37,400.00 | 788.00 | 788.00 | 31,520.00 | |
| 重慶 | 重慶巴南地塊 | 二零一七年五月十八日 | 117,541.00 | 330,300.00 | 165,150.00 | 1,455.00 | 727.50 | 6,189.33 | |
| 金華 | 金華2017-07地塊一 | 二零一七年五月十九日 | 64,604.83 | 173,200.00 | 86,600.00 | 1,621.58 | 810.79 | 12,550.00 | |
| 杭州 | 靖江花神廟地塊 | 二零一七年五月二十七日 | 48,543.00 | 126,900.00 | 126,900.00 | 495.21 | 495.21 | 5,100.74 | |
| 紹興 | 紹興嵊州地塊 | 二零一七年五月三十一日 | 248,819.00 | 753,083.50 | 384,072.59 | 1,549.00 | 790.00 | 2,576.72 | |
| 杭州 | 蕭山2017-1號地塊 | 二零一七年三月二十四日 | 47,326.00 | 171,500.00 | 87,465.00 | 3,646.00 | 1,859.46 | 30,816.04 | |
| 衢州 | 衢州(2017)4號地塊 | 二零一七年四月十八日 | 85,300.00 | 209,600.00 | 48,103.20 | 1,695.00 | 389.00 | 10,456.51 | |
| 寧波 | 寧波奉化地塊 | 二零一七年四月二十六日 | 45,993.00 | 140,005.00 | 35,701.28 | 806.95 | 205.77 | 8,772.53 | |
| 鄭州 | 鄭州中牟地塊 | 二零一七年五月三十一日 | 64,876.00 | 252,600.00 | 252,600.00 | 309.20 | 309.2 | 1,506.82 | |
| 總計 | | | 1,304,181.84 | 3,807,498.50 | 2,274,403.46 | 23,208.17 | 14,510.38 | 8,390.29 | |

於二零一七年六月三十日，本集團土地儲備的總建築面積約為13.01百萬平方米，其中約7.06百萬平方米在建，約5.95百萬平方米持作未來開發。

於二零一七年六月三十日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣8,463元(按計容面積計算)，其中約72.10%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獲得高盈利提供了有力支持。

管理層討論及分析

下表載列本公司擁有人於二零一七年六月三十日的土地儲備詳情：

| 地區 | 項目名稱 | 土地總值 (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) |
|----|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| 上海 | 徐涇鎮會展中心3地塊(愷泰) | 164,605.52 | 28.83 | 8,539 |
| | 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01 地塊(愷日) | 10,110.00 | 1.75 | 6,018 ⁽¹⁾ |
| | 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01 地塊(愷崇) | 4,192.50 | 0.67 | 6,098 ⁽¹⁾ |
| | 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01 地塊(愷暢) | 23,580.00 | 4.41 | 6,101 ⁽¹⁾ |
| | 融信·鉑爵 | 49,980.00 | 5.26 | 15,409 |
| | 新江灣城 | 157,750.00 | 4.66 | 52,840 |
| | 青浦36-01地塊 | 59,788.04 | 3.98 | 21,610 |
| 杭州 | 靜安中興地塊 | 550,500.00 | 6.34 | 100,091 |
| | 君悅府 | 20,190.00 | 5.04 | 5,863 |
| | 融信·瀾天 | 46,512.00 | 12.47 | 5,739 |
| | 融信·永興首府 | 36,153.90 | 4.09 | 13,076 |
| | 融信·蕭山公館 | 127,517.00 | 9.89 | 18,559 |
| | 西雅圖 | 129,750.00 | 12.03 | 14,905 |
| | 經開地塊 | 44,434.00 | 4.32 | 16,002 |
| | 銀河小學地塊 | 92,412.00 | 9.68 | 13,822 |
| | 杭州臥城地塊 | 24,820.00 | 7.03 | 5,113 |
| | 錢江世紀城地塊 | 228,480.00 | 16.87 | 19,230 |
| | 慶隆地塊 | 120,411.00 | 5.97 | 31,404 |
| | 余杭2016(48)號地塊 | 33,510.06 | 3.14 | 16,721 |
| | 靖江花神廟地塊 | 49,521.00 | 6.87 | 5,101 |
| | 蕭山2017-1號地塊 | 185,946.00 | 8.75 | 30,816 |
| 紹興 | 紹興嵊州地塊 | 78,999.00 | 38.40 | 2,576 |
| 福州 | 融信·雙杭城 | 562,000.00 | 111.13 | 6,065 |
| | 融信·長島 | 130,000.00 | 44.82 | 2,437 |
| | 平潭外灘 | 9,001.50 | 7.92 | 1,430 |
| | 融信·平潭大衛城 | 9,657.90 | 5.29 | 2,341 |
| | 福州溫泉城項目 | 75,318.09 | 58.16 | 1,610 ⁽¹⁾ |

| 地區 | 項目名稱 | 土地總值 (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) |
|----|-------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| | 華雲山莊 | 14,688.14 | 6.59 | 3,300 |
| | 桂湖壟頭2017-07地塊 | 38,500.00 | 8.69 | 5,978 |
| | 桂湖壟頭2017-08地塊 | 9,250.00 | 1.86 | 6,727 |
| | 桂湖壟頭2017-09地塊 | 15,950.00 | 3.42 | 6,267 |
| 廈門 | 廈門同安鉞灣 | 263,400.00 | 18.56 | 23,207 |
| | 同安2017P01地塊 | 78,800.00 | 3.74 | 31,520 |
| 成都 | 金牛三號宗地 | 75,102.00 | 6.14 | 16,915 |
| 廣州 | 廣州增城地塊 | 58,800.00 | 5.70 | 14,999 |
| 龍岩 | 紫金山體育公園地塊 | 21,318.00 | 8.36 | 3,147 |
| 金華 | 金華2017-07地塊一 | 81,079.06 | 8.66 | 12,550 |
| 寧波 | 寧波奉化地塊 | 20,577.23 | 3.57 | 8,773 |
| 衢州 | 衢州(2017)4號地塊 | 38,900.25 | 4.81 | 10,457 |
| 莆田 | 溪白村2017-04地塊 | 93,500.00 | 15.51 | 10,032 |
| 漳州 | 一品江山：海融一號作品 | 26,000.00 | 15.82 | 2,206 |
| | 融信·未來城 | 30,000.00 | 16.04 | 2,573 |
| | 漳州萬科城 | 30,080.00 | 20.80 | 1,773 |
| | 漳州港B6：學院名築 | 57,800.00 | 18.10 | 4,059 |
| | 漳州港B8：半山雅墅 | 51,800.00 | 14.36 | 4,868 |
| | 漳州2017P01地塊 | 160,000.00 | 19.31 | 10,897 |
| 南京 | 南京仙林2016G58地塊 | 226,290.33 | 13.03 | 24,957 |
| | 南京九龍湖NO.2016G73地塊 | 53,700.00 | 35.17 | 2,515 |
| | 江寧2017G02地塊 | 95,500.00 | 11.90 | 12,842 |
| 昆山 | 昆山(2016)2-4地塊 | 135,150.00 | 14.02 | 13,573 |
| 重慶 | 重慶巴南地塊 | 72,750.00 | 16.52 | 6,189 |
| 鄭州 | 鄭州中牟縣地塊 | 30,920.00 | 25.26 | 1,507 |
| 天津 | 靜海2013-92號地塊 | 104,865.00 | 15.92 | 8,238 |

管理層討論及分析

| 地區 | 項目名稱 | 土地總值 (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) |
|-----------|--------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | 津南2016-06號地塊 | 107,250.00 | 10.91 | 12,959 |
| 總計 | | 5,017,109.52 | 770.54 | 8,463 |

附註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收益主要來自(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合約；(iii)租賃投資物業所得租賃收入；及(iv)提供酒店服務。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 |
|------------------|-------------------|------------------|---------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 | |
| 收益 | | | |
| 物業銷售收益 | 11,688,343 | 6,865,200 | 70.25% |
| 建築合同收益 | 141,744 | 92,701 | 52.90% |
| 租金收入及來自提供酒店服務的收入 | 70,782 | 25,509 | 177.48% |
| 總計 | 11,900,869 | 6,983,410 | 70.42% |

本集團的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣6,983.4百萬元增加約70.42%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣11,900.9百萬元。增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一六年六月三十日止六個月的474,870平方米增加約42.24%至截至二零一七年六月三十日止六個月的675,478平方米；

- (ii) 本集團所交付物業的已確認平均售價由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣14,457元／平方米增加約19.69%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣17,304元／平方米；
- (iii) 建築合同收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣92.7百萬元增加約52.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣141.7百萬元；及
- (iv) 租金收入及來自提供酒店服務的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣25.5百萬元增加約177.48%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣70.8百萬元。

截至二零一七年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣11,688百萬元。下表載列截至二零一七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：

| 截至二零一七年六月三十日止六個月 | | | | | |
|------------------|--------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| | 收益 (人民幣 百萬元) | 百分比 (%) | 本集團 所交付 建築面積 (平方米) | 百分比 (%) | 平均售價 (人民幣／ 平方米) |
| 杭州 | 7,020 | 60.06 | 304,356 | 45.07 | 23,064 |
| 福州 | 2,062 | 17.64 | 170,789 | 25.28 | 12,076 |
| 上海 | 1,576 | 13.48 | 85,182 | 12.61 | 18,499 |
| 漳州 | 743 | 6.36 | 104,522 | 15.47 | 7,107 |
| 廈門 | 287 | 2.46 | 10,629 | 1.57 | 27,045 |
| 總計 | 11,688 | 100.00 | 675,478 | 100.00 | 17,304 |

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,698.4百萬元增加約70.07%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣9,691.2百萬元。增加主要歸因於本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月出售物業數量增加。

管理層討論及分析

下表載列本集團於所示期間的銷售成本明細：

| | 截至六月三十日 | | 變動百分比 |
|----------------|------------------|------------------|---------------|
| | 止六個月 | | |
| | 二零一七年 | 二零一六年 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 銷售成本 | | | |
| 已售物業成本 | 9,503,613 | 5,605,841 | 69.53% |
| 建設合約成本 | 133,673 | 88,093 | 51.74% |
| 租金收入及提供酒店服務之成本 | 53,951 | 4,490 | 1101.58% |
| 總計 | 9,691,237 | 5,698,424 | 70.07% |

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,285.0百萬元增加約71.96%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,209.6百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的18.40%增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的18.57%，主要是由於本集團二零一七年上半年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一六年上半年交付的物業相比相對較高所致。

其他收入及其他收益

本集團的其他收入及其他收益主要為因部分準客戶違反本集團的物業購買協議而被沒收的按金。於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，本集團的其他收入及其他收益分別為人民幣18.4百萬元及人民幣4.8百萬元。

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)辦公室及差旅開支；(iv)物業管理費；及(v)其他成本包括車輛使用費、折舊、攤銷及其他雜項費用及開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣237.6百萬元減少約16.94%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣197.3百萬元，主要是由於新預售項目數目減少。

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)審計費；(vi)辦公室租賃開支；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他。

本集團的行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣183.4百萬元增加約74.22%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣319.5百萬元，主要是由於(i)行政員工成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣60.5百萬元大幅增加約95.70%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣118.4百萬元，包括以權益結算以股份支付開支人民幣26.93百萬元；及(ii)其他稅項開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣21.5百萬元增加約138.6%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣51.3百萬元。

投資物業公平值收益

下表載列截至二零一七年六月三十日止六個月主要因世歐集團及上海愷譽的投資物業產生的投資物業公平值收益：

| | 截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元) |
|------------|---|
| 投資物業的公平值收益 | |
| 世歐集團 | 38,000 |
| 上海愷譽 | 4,000 |
| | 42,000 |

融資收入淨額

融資收入淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣41.3百萬元減少約58.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣17.2百萬元，主要由於：(i)截至二零一七年六月三十日止六個月整個期

管理層討論及分析

間的平均銀行存款水平較去年同期為高，導致銀行存款利息收入增加人民幣11.0百萬元；(ii)截至二零一七年六月三十日止六個月不合資格資本化的融資成本增加人民幣12.9百萬元；及(iii)截至二零一七年六月三十日止六個月產生外匯虧損淨額人民幣7.4百萬元，相較去年同期為人民幣14.8百萬元，乃由於截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣升值及平均外匯金融資產淨頭寸增加，相較去年同期人民幣貶值及平均外匯金融資產淨頭寸縮減。

分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月使用權益法入賬其於合營企業及聯營公司的權益。分佔以權益法入賬的投資溢利淨額指以本集團實益擁有的有關股份加權計算的合營企業及聯營公司的溢利總額。

本集團分佔以權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣305.2百萬元減少約11.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣269.5百萬元，主要是由於截至二零一七年六月三十日止六個月較少合營企業確認淨溢利所致。

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,502.4百萬元增加約35.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,040.0百萬元。

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二零一六年六月三十日止六個月的人民幣485.6百萬元增加約89.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣922.0百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣241.5百萬元增加約95.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣473.1百萬元，而土地增值稅由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣244.1百萬元增加約83.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣448.9百萬元。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為35.8%，與截至二零一六年六月三十日止六個月相同。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純利、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

本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣858.2百萬元減少約19.85%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣687.9百萬元。倘剔除截至二零一六年六月三十日止六個月重新計量合營企業一次性公平值收益人民幣278百萬元，本公司擁有人應佔期內溢利較截至二零一六年六月三十日止六個月將增加約18.58%。

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133.7百萬元增加約128.49%至溢利人民幣305.4百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(包括與非控股方共同開發的融信•平潭大衛城、融信•白宮及閩行區華漕鎮)於截至二零一七年六月三十日止六個月出售物業的收益。

融資活動

發行優先票據

於二零一六年十二月八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零一九年到期總本金額為175,000,000美元的優先票據(「原優先票據」)，按6.95%年利率計息，並每半年分期支付利息。於二零一七年二月十四日之後，本公司發行額外總本金額為225,000,000美元的票據(將與原優先票據合併並組成單一序列)(「額外優先票據」)。額外優先票據的到期日為二零一九年十二月八日(「到期日」)。本公司可選擇在到期日前任何時候及期內不時按事先釐定贖回價贖回額外優先票據。有關詳情，請參閱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，以及有關發售備忘錄。

於本報告日期，本集團已以發售備忘錄內建議分配方式的相同方式悉數動用發行額外優先票據所得款項淨額，其中50,000,000美元、100,000,000美元及75,000,000美元分別用作融信•瀾天、融信•蕭山公館及融信•鉑爵項目的建設及開發。

在上海證券交易所及深圳證券交易所發行公開及私人公司債券

於二零一六年年內，本公司的全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」)按其就(i)在上海證券交易所公開發行本金總額最高為人民幣25億元的公司債券(「上海公開公司債券」)；(ii)在深圳證券交

管理層討論及分析

易所私人配售本金總額最高為人民幣35億元的公司債券(「深圳私人公司債券」)；及(iii)在上海證券交易所私人配售本金總額最高為人民幣50億元的公司債券(「上海私人公司債券」，連同上海公開公司債券及深圳私人公司債券統稱為「境內公司債券」)所獲得的批准發行以下債券：

- (a) 於二零一六年一月十九日，融信集團發行本金總額為人民幣13億元的第二批上海公開公司債券，期限5年，票面利率每年6.2%。於第三年期滿時，融信集團可選擇調整票面利率，而投資者可行使回售選擇權；
- (b) 於二零一六年一月二十六日，融信集團發行本金總額為人民幣31億元的首批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.89%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日再延兩年；
- (c) 於二零一六年二月十八日，融信集團發行本金總額為人民幣4億元的第二批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.6%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日另再延兩年；
- (d) 於二零一六年三月二十一日，融信集團發行本金總額為人民幣5億元的首批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.5%。於第二年期滿時，融信集團有權調整未贖回債券的利率，而債券認購人有權按面值向融信集團出售全部或任何部分未贖回債券；
- (e) 於二零一六年四月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣5.5億元的第二批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.4%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第二批上海私人公司債券；
- (f) 於二零一六年六月二十四日，融信集團發行本金總額為人民幣10.5億元的第三批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.52%；及

- (g) 於二零一六年七月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣29億元的第四批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年5.8%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第四批上海私人公司債券。

發行上述境內公司債券的所得款項已經用於償還本集團的現有債務。

於本報告日期，境內公司債券概無已獲批准但未獲發行金額尚未償付。有關進一步詳情，請參閱招股章程「概要及摘要—近期發展—我們業務的發展」一節及本公司日期為二零一六年一月十五日、二零一六年一月十七日、二零一六年一月十九日、二零一六年一月二十五日、二零一六年一月二十六日、二零一六年二月十七日、二零一六年二月十八日、二零一六年三月十八日、二零一六年三月二十一日、二零一六年四月二十九日、二零一六年六月二十四日及二零一六年七月二十九日的公告。

發行資產支持證券

於二零一六年七月八日，融信集團在上海證券交易所分三批發行本金總額為人民幣880.0百萬元的資產支持證券（「資產支持證券」）。該等證券以本集團購房尾款作支持。發行資產支持證券所得款項預期會用作本集團的一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月八日的公告。

發行永久資本工具

永久資本工具的發行金額及持有人

截至二零一七年六月三十日，四批總額為人民幣3,200百萬元的永久資本工具（統稱「永久資本工具」）由本公司的附屬公司根據下列協議發行：

- (i) 一家中國證券公司（「證券公司」，作為投資方）、上海謙甫投資諮詢有限公司（「上海謙甫」，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司，作為被投資方）及四川省南充市一家持牌銀行（「南充銀行」，作為委託銀行）訂立日期為二零一六年三月三十日的委託資金協議（「第一份委託資金協議」），據此，證券公司委託南充銀行向上海謙甫發放最多為人民幣2,000百萬元的墊款。於二零一七年六月三十日，證券公司已根據此安排向上海謙甫墊付合共人民幣200百萬元；
- (ii) 一家中國資產管理公司（「資產管理公司」，作為投資方）、本公司於中國註冊成立的全資附屬公司融信（福建）投資有限公司（「融信集團」，作為被投資方）及深圳市一家持牌銀行（「深圳銀行」，作為委託銀行）訂立日期為二零一六年五月二十七日的委託資金協議（「第二份委託資金協議」），據此，

管理層討論及分析

資產管理公司委託深圳銀行向融信集團發放最多為人民幣1,000百萬元的墊款。於二零一七年六月三十日，資產管理公司已根據此安排向融信集團墊付合共人民幣1,000百萬元；

- (iii) 一家中國信託公司(「信託公司」，作為投資方)及和美(上海)房地產開發有限公司(「和美上海房地產」，本公司於中國註冊成立的非全資附屬公司，作為被投資方)訂立日期為二零一六年六月二十七日的信託資金協議(「信託資金協議」)，據此，信託公司同意向和美上海房地產發放最多為人民幣500百萬元的墊款。於二零一七年六月三十日，信託公司已根據此安排向和美上海房地產墊付合共人民幣500百萬元；及
- (iv) 資產管理公司(作為投資方)、融信集團(作為被投資方)及深圳銀行(作為委託銀行)訂立日期為二零一六年十二月二日的委託資金協議(「第三份委託資金協議」)，據此，資產管理公司委託深圳銀行向融信集團發放最多為人民幣1,500百萬元的墊款。於二零一七年六月三十日，資產管理公司已根據此安排向融信集團墊付合共人民幣1,500百萬元。

主要條款及協議性質

(A) 第一份委託資金協議

第一份委託資金協議的主要條款載列如下：

(1) 上海謙莆並無強制性還款責任

根據第一份委託資金協議，證券公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且上海謙莆並無強制性責任向證券公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)上海謙莆面對清盤程序；或(ii)上海謙莆未能根據第一份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

上海謙莆有權但並無強制性責任在給予證券公司10日事先通知後宣佈全部或部分墊款到期，並於其後償還有關款項。上海謙莆可於墊款日期後每年或每三個月或上海謙莆及證券公司協定的其他日期作出有關宣佈。

(3) 利息

根據第一份委託資金協議作出的墊款首年將按年利率4.35%計息、第二至第四年按年利率4.75%計息，而第五年及其後則按年利率4.95%計息。當上海謙莆向其股東宣派股息時便應向證券公

司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，則有關利息款項可根據第一份委託資金協議規定遞延及累積，其後於上海謙莆下次宣派股息時支付予證券公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將用作上海謙莆的一般營運資金。

(B) 第二份委託資金協議

(1) 融信集團並無強制性還款責任

根據第二份委託資金協議，資產管理公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且融信集團並無強制性責任向資產管理公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)融信集團面對清盤程序；或(ii)融信集團未能根據第二份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

倘融信集團擬於有關墊款後首六個月還款，融信集團須事先獲得資產管理公司同意或融信集團須支付首六個月的相關利息。倘融信集團於有關墊款滿六個月後還款，其須向資產管理公司發出一個月事先通知。有關還款應為人民幣10百萬元的倍數，且須一併支付有關未償還利息款項。

(3) 利息

資產管理公司根據第二份委託資金協議作出的墊款首兩年將按年利率9.5%計息，而其後則按年利率19.0%計息。當本公司及／或融信集團向彼等各自股東宣派股息時，融信集團便應向資產管理公司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，該年度的適用利息將調高50%（以年利率19.0%為上限），而有關利息款項可根據第二份委託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或融信集團下次宣派股息時支付予資產管理公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作發展福州三個物業發展項目，即融信•雙杭城、融信•後海及融信•白宮。

管理層討論及分析

(C) 信託資金協議

(1) 和美上海房地產並無強制性還款責任

根據信託資金協議，信託公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且和美上海房地產並無強制性責任向信託公司償還墊款及任何累計利息，直至和美上海房地產面對清盤程序為止。

(2) 還款

倘和美上海房地產擬於有關墊款後首12個月還款，其須事先獲得信託公司同意。倘和美上海房地產於有關墊款滿12個月後還款，其須向信託公司發出一個月事先通知。

(3) 利息

根據信託資金協議作出的墊款首年將按年利率7.44%計息、第二年按年利率12.14%計息，而第三年及其後則按年利率15.14%計息。當本公司及／或和美上海房地產向彼等各自股東宣派股息時，和美上海房地產便應向信託公司支付有關利息。倘有關年度並無宣派股息，則有關利息款項可根據信託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或和美上海房地產下次宣派股息時支付予信託公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作發展上海的物業發展項目，即融信•鉑灣。

(D) 第三份委託資金協議

(1) 融信集團並無強制性還款責任

根據第三份委託資金協議，資產管理公司作出的墊款並無固定還款期或到期日，且融信集團並無強制性責任向資產管理公司償還墊款及任何累計利息，除非(i)融信集團面對清盤程序；或(ii)融信集團未能根據第三份委託資金協議的條款支付下文第(3)點所概述的任何累計利息。

(2) 還款

倘融信集團擬於有關墊款後首六個月還款，融信集團須事先獲得資產管理公司同意或融信集團須支付首六個月的相關利息。倘融信集團於有關墊款滿六個月後還款，其須向資產管理公

司發出一個月事先通知。有關還款應為人民幣10百萬元的倍數，且須一併支付有關未償還利息款項。

(3) 利息

資產管理公司根據第三份委託資金協議作出的墊款首兩年將按年利率8.0%計息，而其後則按年利率16.0%計息。當本公司及／或融信集團向彼等各自股東宣派股息時，融信集團便應向資產管理公司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，該年度的適用利息將調高50%（以年利率16.0%為上限），而有關利息款項可根據第三份委託資金協議規定遞延及累積，其後於本公司及／或融信集團下次宣派股息時支付予資產管理公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作物業發展項目。

永久資本工具與本公司普通股之比較

下表載列本公司普通股與第一份委託資金協議、第二份委託資金協議、信託資金協議及第三份委託資金協議項下永久資本工具之比較：

| | 普通股 | 永久資本工具 |
|---------------|---------------------------------|---|
| 投票權 | 本公司普通股持有人（「股東」）根據本公司組織章程細則享有投票權 | 永久資本工具持有人無權享有投票權 |
| 享有股息／票息的權利及地位 | 所有股東均有權享有已宣派股息付款 | 永久資本工具持有人無權享有股息付款，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息 |
| 溢利分成 | 所有股東均有權透過本集團分派股息的方式分佔本集團的溢利 | 永久資本工具持有人無權分佔本集團溢利，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息 |

管理層討論及分析

| | 普通股 | 永久資本工具 |
|----------|-------------|--|
| 清盤時的分派地位 | 所有股東均享有同等地位 | 於本公司或相關被投資單位清盤時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權 |
| 本公司清盤或解散 | 所有股東均享有同等地位 | 於本公司或相關被投資單位清盤或解散時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權 |

根據永久資本工具的條款，本集團收取的有關墊款並無固定還款期或到期日。有關還款或利息款項可由有關被投資方或本公司酌情遞延支付。因此，董事將墊款分類為永久資本工具。

證券公司、資產管理公司及信託公司均為相關永久資本工具的持有人。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，證券公司、資產管理公司及信託公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

永久資本工具的未來計劃

於本中期報告日期，本公司無意(i)償還根據永久資本工具收取的所有或任何部分墊款；(ii)根據第一份委託資金協議從證券公司取得額外資金；及(iii)發行任何新永久資本工具。

流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣50,144.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣46,760.9百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一六年十二月三十一日的人民幣89,415.3百萬元增加約15.3%至二零一七年六月三十日的人民幣103,087.5百萬元。本集團的流動負債

總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣42,654.3百萬元增加約24.1%至二零一七年六月三十日的人民幣52,942.6百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於持作出售已竣工物業及發展中物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣39,187.5百萬元增加約53.2%至二零一七年六月三十日的人民幣60,051.8百萬元。

於二零一七年六月三十日，本集團擁有銀行存款(包括定期存款、受限制現金、現金及現金等價物)人民幣11,011.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣16,749.8百萬元)，借款總額人民幣58,347.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣39,417.3百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、其他借款、資產支持證券、公開公司債券、私人公司債券及優先票據)的加權平均實際利率約6.7%(二零一六年十二月三十一日：約6.8%)。

於二零一七年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,904.0百萬元，佔本集團借款總額約18.7%。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以其資產作抵押，有關資產人民幣44,532.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣30,495.6百萬元)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)受限制現金來自物業預售所得款項及用於借款抵押；及(vi)投資物業。若干其他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。於二零一七年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣14,609.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣17,049.6百萬元)。

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

管理層討論及分析

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建築承包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

於二零一七年六月三十日，本集團的流動比率為1.95倍(二零一六年十二月三十一日：2.10倍)。本集團的流動比率下降主要是由於計入流動負債的借款增加所致。

資產負債比率

本集團的資產負債比率由二零一六年十二月三十一日的98%上升至二零一七年六月三十日的192%，主要由於總借貸增加。

所持重大投資

除本報告第66至69頁所載之合併財務報表附註12及13所披露者外，本集團於二零一七年六月三十日概無持有任何重大投資。

未來重大投資計劃

於回顧期內，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。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。

首次公開發售所得款項用途

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發售按發售價每股5.36港元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額購股權獲部分行使而按發售價每股5.36港元進一步發行2,348,000股股份。本公司於全球發售籌集的所得款項淨額約為1,780百萬港元。

於本報告日期，本集團並無使用任何部分所得款項淨額。所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

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清算的貨幣為人民幣。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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員1,267名(二零一六年六月三十日：853名全職僱員)。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團確認員工成本人民幣226.6百萬元。

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，以吸納及挽留優質員工。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，評估結果即為釐定薪金升幅、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。於截至二零一七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。

期後事項

於二零一七年七月二十七日，上海愷胤實業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與浙江海亮投資股份有限公司、馮海良先生、寧波海鏡投資有限公司(「**海鏡投資**」)、唐魯先生及浙江海亮慈善基金會各自合共訂立五份股權轉讓協議，內容有關收購寧波海亮房地產投資有限公司55%的股權(「**寧波海亮收購事項**」)。

同日，上海融恩房地產開發有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與海鏡投資訂立股權轉讓協議，內容有關收購安徽海亮房地產有限公司55%的股權(「**安徽海亮收購事項**」)。

有關寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年七月二十七日及二零一七年八月十八日的公告。

於二零一七年八月十四日，融信(福建)投資集團有限公司(「**融信投資**」)(作為擔保人)訂立以北京銀行股份有限公司南京分行(「**債權人**」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟房地產開發有限公司(「**合營公司**」)如期向債權人履行合營公司與債權人於同日訂立的貸款協議(內容有關授出本金額達人民幣8億元的貸款)項下的還款責任。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十四日的公告。

除上文披露者外，本集團於期後並無任何重大結算日後事項。

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，本公司於截至二零一七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，彼等於截至二零一七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。

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(約佔於二零一七年六月三十日已發行股份總數的9.98%)。

(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)獲行使而已發行及可能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行使前須持有的最短期限。

(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) 緊接建議授出購股權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，請參閱招股章程附錄五第V-19至V-29頁「法定及一般資料 — 其他資料 — 購股權計劃」一節。

企業管治及其他資料

購股權授出詳情

截至二零一七年六月三十日止六個月購股權計劃項下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 ^(附註1) | 截至二零一七年六月三十日止六個月之變動 | | | | 於二零一七年 六月三十日 的結餘 | |
|-------------|-----------|---------------|-------------------------|---------------------|------------|-----|-------------|------------------------|------------|
| | | | | 於二零一七年 一月一日的結餘 | 已授出 | 已行使 | 已沒收 | | 已失效 |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 吳劍先生 | 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 | — | 4,681,205 | — | — | — | 4,681,205 |
| 林峻嶺先生 | 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 | — | 4,681,205 | — | — | — | 4,681,205 |
| 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 | — | 4,681,205 | — | — | — | 4,681,205 |
| 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 | — | 48,425,260 | — | (4,839,645) | — | 43,585,615 |
| | | | | — | 62,468,875 | — | (4,839,645) | — | 57,629,230 |

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。
- 緊接購股權授出日期前之證券收市價為5.98港元。

除上文所披露者外，截至二零一七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。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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、相關股份及債權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 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |
| 林峻嶺先生 ^(附註3) | 實益擁有人 | 4,681,205 (L) | 0.35% |
| 吳劍先生 ^(附註3) | 實益擁有人 | 4,681,205 (L) | 0.35% |
| 曾飛燕女士 ^(附註3) | 實益擁有人 | 4,681,205 (L) | 0.35% |

附註：

- (1) 於二零一七年六月三十日，本公司已發行1,352,348,000股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (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)於二零一七年六月三十日持有1,012,500,000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。於二零一七年六月三十日，根據購股權計劃，林峻嶺先生、吳劍先生及曾飛燕女士各擁有4,681,205股尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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、相關股份及債權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。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一七年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

| 股東姓名 | 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 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |
| Honesty Global Holdings Limited ^(附註2) | 受控制法團權益 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |
| TMF (Cayman) Ltd. ^(附註2) | 信託受託人 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |
| 歐國飛先生 ^(附註2、3) | 信託財產授予人 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |
| 許麗香女士 ^(附註4) | 信託受益人／配偶權益 | 1,012,500,000 (L) | 74.87% |

附註：

- (1) 於二零一七年六月三十日，本公司已發行1,352,348,000股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (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。
- (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，於二零一七年六月三十日，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

董事會建議不派發截至二零一七年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會已遵照上市規則第3.21條及第3.22條及企業管治守則的守則條文第C.3條成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並設定書面職權範圍。

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。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁先生及任煜男先生，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二零一七年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零一七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，二零一七年八月二十四日

中期簡明合併收益表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 收益 | 7 | 11,900,869 | 6,983,410 |
| 銷售成本 | | (9,691,237) | (5,698,424) |
| 毛利 | | 2,209,632 | 1,284,986 |
| 銷售及營銷成本 | | (197,328) | (237,573) |
| 行政開支 | | (319,473) | (183,373) |
| 重新計量合營企業的公平值收益 | | — | 278,074 |
| 投資物業公平值收益 | 12 | 42,000 | 9,000 |
| 其他收入及其他收益 | | 18,447 | 4,750 |
| 經營溢利 | | 1,753,278 | 1,155,864 |
| 融資收入 — 淨額 | 9 | 17,172 | 41,274 |
| 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額 | 13 | 269,506 | 305,241 |
| 除所得稅前溢利 | | 2,039,956 | 1,502,379 |
| 所得稅開支 | 10 | (921,950) | (485,585) |
| 期內溢利 | | 1,118,006 | 1,016,794 |
| 以下人士應佔期內溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | 687,851 | 858,164 |
| 非控股權益 | | 305,403 | 133,661 |
| 永久資本工具持有人 | 25 | 124,752 | 24,969 |
| | | 1,118,006 | 1,016,794 |
| 本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣列示) | | | |
| — 基本 | 11 | 0.51 | 0.65 |
| — 攤薄 | 11 | 0.51 | 0.65 |

中期簡明合併全面收益表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 期內溢利 | 1,118,006 | 1,016,794 |
| 其他全面收入 | — | — |
| 期內全面收入總額 | 1,118,006 | 1,016,794 |
| 以下人士應佔期內全面收入總額： | | |
| 本公司擁有人 | 687,851 | 858,164 |
| 非控股權益 | 305,403 | 133,661 |
| 永久資本工具持有人 | 124,752 | 24,969 |
| | 1,118,006 | 1,016,794 |

中期簡明合併資產負債表

| | 附註 | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 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 | 12 | 1,370,351 | 1,321,057 |
| 土地使用權 | 12 | 471,976 | 479,518 |
| 投資物業 | 12 | 5,834,086 | 4,058,000 |
| 預付款項 | 15 | 3,167,915 | — |
| 無形資產 | | 5,069 | 4,876 |
| 以權益法入賬的投資 | 13 | 4,463,857 | 2,695,532 |
| 可供出售金融資產 | 19 | — | 33,724 |
| 定期存款 | 18 | — | 640,000 |
| 遞延所得稅資產 | 27 | 217,680 | 258,949 |
| | | 15,530,934 | 9,491,656 |
| 流動資產 | | | |
| 開發中物業 | 14 | 49,025,812 | 31,614,716 |
| 持作出售已竣工物業 | 14 | 11,025,992 | 7,572,767 |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 15 | 25,987,181 | 32,103,325 |
| 應收合營企業款項 | 31(c) | 3,390,715 | 229,101 |
| 就合約工程應收客戶款項 | 16 | 1,629,979 | 1,249,435 |
| 預付稅項 | | 994,899 | 512,156 |
| 可供出售金融資產 | 19 | 21,333 | 24,000 |
| 定期存款 | 18 | 3,422,471 | 3,677,169 |
| 受限制現金 | 17 | 1,143,406 | 907,034 |
| 現金及現金等價物 | 18 | 6,445,664 | 11,525,557 |
| | | 103,087,452 | 89,415,260 |
| 資產總值 | | 118,618,386 | 98,906,916 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | 21 | 12 | 12 |
| 股份溢價 | 21 | 2,485,669 | 2,485,669 |
| 其他儲備 | | 5,699,622 | 4,984,837 |
| | | 8,185,303 | 7,470,518 |
| 非控股權益 | | 13,254,574 | 12,386,271 |
| 永久資本工具 | 25 | 3,186,115 | 3,232,533 |
| 權益總額 | | 24,625,992 | 23,089,322 |

中期簡明合併資產負債表

| | 附註 | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|----------------|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 26 | 39,464,183 | 31,683,744 |
| 遞延所得稅負債 | 27 | 1,585,656 | 1,479,533 |
| | | 41,049,839 | 33,163,277 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 28 | 15,071,945 | 10,947,247 |
| 應付關聯方款項 | 31(c) | 56,041 | 1,474,137 |
| 已收客戶的預售所得款項 | | 17,384,874 | 20,968,395 |
| 即期所得稅負債 | | 1,546,414 | 1,531,018 |
| 借款 | 26 | 18,883,281 | 7,733,520 |
| | | 52,942,555 | 42,654,317 |
| 負債總額 | | 93,992,394 | 75,817,594 |
| 權益及負債總額 | | 118,618,386 | 98,906,916 |

中期簡明合併權益變動表

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | 非控股 權益 | 永久 資本工具 | 權益總額 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本儲備 | 法定儲備 | 股份 補償儲備 | 保留盈利 | 總計 | | | |
| | 人民幣千元 (附註21) | 人民幣千元 (附註21) | 人民幣千元 (附註22) | 人民幣千元 (附註23) | 人民幣千元 (附註20) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | | |
| 截至二零一七年六月三十日止 六個月(未經審計) | | | | | | | | | | |
| 於二零一七年一月一日的結餘 | 12 | 2,485,669 | 1,403,011 | 503,023 | — | 3,078,803 | 7,470,518 | 12,386,271 | 3,232,533 | 23,089,322 |
| 全面收入 | | | | | | | | | | |
| — 期內溢利 | — | — | — | — | — | 687,851 | 687,851 | 305,403 | 124,752 | 1,118,006 |
| — 其他全面收入 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 全面收入總額 | — | — | — | — | — | 687,851 | 687,851 | 305,403 | 124,752 | 1,118,006 |
| 以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易 | | | | | | | | | | |
| 贖回永久資本工具(附註25) | — | — | — | — | — | — | — | — | (50,000) | (50,000) |
| 向永久資本工具持有人分派 (附註25) | — | — | — | — | — | — | — | — | (121,170) | (121,170) |
| 來自非控股權益的注資 | — | — | — | — | — | — | — | 562,900 | — | 562,900 |
| 購股權計劃 | — | — | — | — | 26,934 | — | 26,934 | — | — | 26,934 |
| 以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額 | — | — | — | — | 26,934 | — | 26,934 | 562,900 | (171,170) | 418,664 |
| 於二零一七年六月三十日的結餘 | 12 | 2,485,669 | 1,403,011 | 503,023 | 26,934 | 3,766,654 | 8,185,303 | 13,254,574 | 3,186,115 | 24,625,992 |

中期簡明合併權益變動表

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | 永久 | | 權益總額 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------|
| | 股本 人民幣千元 (附註21) | 股份溢價 人民幣千元 (附註21) | 資本儲備 人民幣千元 (附註22) | 法定儲備 人民幣千元 (附註23) | 保留盈利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 資本工具 人民幣千元 (附註25) | |
| 截至二零一六年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | |
| (未經審計) | | | | | | | | | |
| 於二零一六年一月一日的結餘 | — | 989,745 | 1,023,290 | 337,228 | 1,952,259 | 4,302,522 | 770,210 | — | 5,072,732 |
| 全面收入 | | | | | | | | | |
| — 期內溢利 | — | — | — | — | 858,164 | 858,164 | 133,661 | 24,969 | 1,016,794 |
| — 其他全面收入 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 全面收入總額 | — | — | — | — | 858,164 | 858,164 | 133,661 | 24,969 | 1,016,794 |
| 以彼等作為擁有人身份與 | | | | | | | | | |
| 擁有人進行的交易 | | | | | | | | | |
| 就資本化發行發行股份 | 9 | (9) | — | — | — | — | — | — | — |
| 就本公司上市發行股份 | 3 | 1,540,694 | — | — | — | 1,540,697 | — | — | 1,540,697 |
| 股份發行成本 | — | (44,761) | — | — | — | (44,761) | — | — | (44,761) |
| 一家附屬公司的股息 | — | — | — | — | — | — | (414,760) | — | (414,760) |
| 收購一家附屬公司 | — | — | — | — | — | — | 740,000 | — | 740,000 |
| 由合營企業轉為附屬公司 | — | — | — | — | — | — | 2,688,342 | — | 2,688,342 |
| 發行永久資本工具(附註25) | — | — | — | — | — | — | — | 3,200,000 | 3,200,000 |
| 贖回永久資本工具(附註25) | — | — | — | — | — | — | — | (1,500,000) | (1,500,000) |
| 向永久資本工具持有人分派(附註25) | — | — | — | — | — | — | — | (3,694) | (3,694) |
| 來自非控股權益的注資 | — | — | 379,721 | — | — | 379,721 | 1,697,056 | — | 2,076,777 |
| 以彼等作為擁有人身份與 | | | | | | | | | |
| 擁有人進行的交易總額 | 12 | 1,495,924 | 379,721 | — | — | 1,875,657 | 4,710,638 | 1,696,306 | 8,282,601 |
| 於二零一六年六月三十日的結餘 | 12 | 2,485,669 | 1,403,011 | 337,228 | 2,810,423 | 7,036,343 | 5,614,509 | 1,721,275 | 14,372,127 |

中期簡明合併現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 經營活動現金流量 | | |
| 經營(所用)/所得現金 | (12,621,043) | 812,951 |
| 已付中國企業所得稅 | (853,927) | (225,894) |
| 已付中國土地增值稅 | (387,978) | (294,782) |
| 經營活動(所用)/所得現金淨額 | (13,862,948) | 292,275 |
| 投資活動現金流量 | | |
| 就購買物業及設備及投資物業付款 | (3,197,081) | (103,827) |
| 就購買無形資產付款 | (969) | (692) |
| 出售物業及設備所得款項 | 1,706 | 2,750 |
| 向合營企業及一家聯營公司注資 | (1,498,819) | (1,401,701) |
| 收購一家附屬公司，扣除已取得現金 | (61,477) | (1,540,326) |
| 由合營企業轉為附屬公司取得的現金 | — | 72,555 |
| 就收購可供出售金融資產付款 | — | (198,000) |
| 出售可供出售金融資產所得款項 | 36,391 | 239,000 |
| 向關聯方現金墊款 | (3,381,674) | (304,000) |
| 來自關聯方還款 | 220,060 | — |
| 已收利息 | 37,496 | 26,467 |
| 定期存款減少 | 894,698 | 1,021,799 |
| 投資活動所用現金淨額 | (6,949,669) | (2,185,975) |

中期簡明合併現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 融資活動現金流量 | | |
| 借款所得款項 | 27,411,760 | 19,799,359 |
| 償還借款 | (8,481,560) | (14,800,893) |
| 發行永久資本工具 | — | 3,200,000 |
| 贖回永久資本工具 | (50,000) | (1,500,000) |
| 向永久資本工具持有人分派 | (121,170) | (3,694) |
| 來自關聯方現金墊款 | — | 2,775,508 |
| 就上市發行股份 | — | 1,540,697 |
| 股份發行成本 | — | (35,214) |
| 向關聯方還款 | (1,421,165) | (151,691) |
| 來自非控股權益的注資 | 562,900 | 2,069,040 |
| 已付利息 | (1,732,619) | (1,005,821) |
| 就借款抵押的受限制現金 | (401,123) | (451,881) |
| 融資活動所得現金淨額 | 15,767,023 | 11,435,410 |
| 現金及現金等價物(減少)/增加淨額 | (5,045,594) | 9,541,710 |
| 期初現金及現金等價物 | 11,525,557 | 2,742,466 |
| 現金及現金等價物的外匯(虧損)/收益 | (34,299) | 14,807 |
| 期末現金及現金等價物 | 6,445,664 | 12,298,983 |

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二零一七年八月二十四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

截至二零一七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。本中期簡明合併財務資料應與截至二零一六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。

3 會計政策

所應用會計政策與於截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者(如該等年度財務報表所述)一致，惟採用適用於預期年度盈利總額的稅率估計所得稅及採用於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本除外。

(a) 於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本並無對本集團造成重大影響。

下列準則修訂於本集團於二零一七年一月一日開始的財政年度強制生效。採納該等準則修訂對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)
香港會計準則第12號(修訂本)
香港財務報告準則第12號(修訂本)

融資活動引致的負債變動
就未變現虧損確認遞延稅項資產
披露於其他實體的權益

3 會計政策(續)

(b) 中期所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率計提。

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二零一六年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同，惟釐定所得稅撥備所需的估計變動除外(附註3(b))。

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。於二零一七年六月三十日，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」)計值的現金及現金等價物以及定期存款(附註18)及以美元計值的借款(附註26)。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，且應與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一六年年結日以來，風險管理政策並無變動。

5.2 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，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現金等價物及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

5 金融風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

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 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 於二零一七年六月三十日 | | | | | |
| (未經審計) | | | | | |
| 借款(附註26) | 22,492,799 | 26,979,737 | 13,306,341 | 1,950,132 | 64,729,009 |
| 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 (附註28) | 14,558,317 | — | — | — | 14,558,317 |
| 應付關聯方款項(附註31(c)) | 56,041 | — | — | — | 56,041 |
| 金融擔保(附註29) | 15,238,562 | — | — | — | 15,238,562 |

| | 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 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 於二零一六年十二月三十一日 | | | | | |
| (經審計) | | | | | |
| 借款(附註26) | 10,131,233 | 19,700,990 | 13,531,060 | 1,178,662 | 44,541,945 |
| 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 (附註28) | 10,620,085 | — | — | — | 10,620,085 |
| 應付關聯方款項(附註31(c)) | 1,474,137 | — | — | — | 1,474,137 |
| 金融擔保(附註29) | 20,216,460 | — | — | — | 20,216,460 |

附註：借款利息乃分別按二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的當前利率估計。

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。

5 金融風險管理(續)

5.3 資本管理(續)

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資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及定期存款之和計算。

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 借款總額(附註26) | 58,347,464 | 39,417,264 |
| 減：現金及現金等價物(附註18) | (6,445,664) | (11,525,557) |
| 定期存款(附註18) | (3,422,471) | (4,317,169) |
| 受限制現金(附註17) | (1,143,406) | (907,034) |
| 借款淨額 | 47,335,923 | 22,667,504 |
| 權益總額 | 24,625,992 | 23,089,322 |
| 資產負債比率 | 1.92 | 0.98 |

5.4 公平值估計

本集團的若干資產按公平值計量或倘公平值已披露，可按計量公平值所用估值法的輸入數據等級分類。該等輸入數據乃按下列歸入公平值層級內的三個等級：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)；
- 除包含於第一級的報價外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入數據(第二級)；及
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

5 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

可供出售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)用於釐定可供出售金融資產及投資物業的公平值。截至二零一七年六月三十日止六個月，第三級工具並無任何變動(截至二零一六年六月三十日止六個月：相同)。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、定期存款、貿易及其他應收款項、應收合營企業款項、就合約工程應收客戶款項及可供出售金融資產，而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性質假設與其賬面值相若。

6 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。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一六年六月三十日止六個月：相同)。

於二零一七年六月三十日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一六年十二月三十一日：相同)。

於截至二零一七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(截至二零一六年六月三十日止六個月：相同)。

7 收益

本集團於截至二零一七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 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 物業銷售收益 | 11,688,343 | 6,865,200 |
| 建築合同收益(附註16) | 141,744 | 92,701 |
| 租金收入及來自提供酒店服務的收入 | 70,782 | 25,509 |
| | 11,900,869 | 6,983,410 |

8 按性質劃分的開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 已售物業成本(不包括員工成本) | 9,179,439 | 5,196,934 |
| 建築合同成本(不包括員工成本) | 131,879 | 85,146 |
| 員工成本(包括董事薪酬) | 226,631 | 141,779 |
| 營業稅及其他稅項 | 342,947 | 411,698 |
| 營銷及廣告成本 | 87,692 | 127,124 |
| 辦公室租賃付款 | 21,839 | 12,126 |
| 物業管理費 | 22,572 | 21,004 |
| 折舊(附註12) | 29,542 | 6,334 |
| 土地使用權及無形資產攤銷 | 3,308 | 637 |
| 核數師薪酬 | 3,741 | 1,926 |
| 捐款 | 580 | 16,320 |

9 融資收入 — 淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 融資成本 | | |
| — 與銀行及其他借款有關的利息及支出 | 1,682,799 | 1,005,773 |
| — 減：資本化利息 | (1,669,898) | (1,005,773) |
| | 12,901 | — |
| 融資收入 | | |
| — 銀行存款利息收入 | (37,496) | (26,467) |
| — 外匯虧損／(收益)淨額 | 7,423 | (14,807) |
| 融資收入 — 淨額 | (17,172) | (41,274) |

10 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 即期所得稅： | | |
| 中國企業所得稅 | 325,704 | 238,716 |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | 448,854 | 244,068 |
| | 774,558 | 482,784 |
| 遞延所得稅 | 147,392 | 2,801 |
| | 921,950 | 485,585 |

10 所得稅開支(續)

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一七年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一六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，故截至二零一七年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一六年六月三十日止六個月：相同)。

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，按截至二零一七年及二零一六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%。

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。

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。

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企業所得稅法實施細則，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，5%的較低預扣稅稅率將適用於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的中國附屬公司直接控股公司。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該等未分派盈利應計任何預扣所得稅。

11 每股盈利

11.1 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月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 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | 687,851 | 858,164 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 1,352,348 | 1,329,622 |
| 每股基本盈利(每股人民幣元) | 0.51 | 0.65 |

11.2 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。按上文所述計算得出之股份數目與假設購股權獲行使時應已發行之股份數目進行比較。

截至二零一七年六月三十日止六個月，由於有關期內普通股平均市價低於未行使購股權所附認購權之貨幣價值，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

12 物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業

| | 物業、 廠房及設備 人民幣千元 (附註a) | 土地使用權 人民幣千元 (附註b) | 投資物業 人民幣千元 (附註c) |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審計) | | | |
| 於二零一七年一月一日的 期初賬面淨值 | 1,321,057 | 479,518 | 4,058,000 |
| 添置 | 79,971 | — | 1,006,686 |
| 自發展中物業轉撥 | — | — | 727,400 |
| 出售 | (1,135) | — | — |
| 投資物業公平值收益 | — | — | 42,000 |
| 折舊及攤銷 | (29,542) | (7,542) | — |
| 於二零一七年六月三十日的 期末賬面淨值 | 1,370,351 | 471,976 | 5,834,086 |
| 截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審計) | | | |
| 於二零一六年一月一日的 期初賬面淨值 | 840,824 | 483,787 | — |
| 添置 | 121,362 | — | — |
| 收購一家附屬公司及合併過往持作 合營企業的實體 | 98,818 | 10,682 | 3,319,000 |
| 出售 | (2,013) | — | — |
| 投資物業公平值收益 | — | — | 9,000 |
| 折舊及攤銷 | (6,334) | (6,494) | — |
| 於二零一六年六月三十日的 期末賬面淨值 | 1,052,657 | 487,975 | 3,328,000 |

(a) 於二零一七年六月三十日，本集團賬面值為人民幣1,204,436,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣574,798,000元)的若干物業、廠房及設備已就本集團借款抵押為抵押品(附註26)。

(b) 於二零一七年六月三十日，賬面總值為人民幣471,976,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣479,518,000元)的土地使用權已就本集團借款抵押為抵押品(附註26)。

(c) 本集團按公平值計量其投資物業。於二零一七年六月三十日，本集團投資物業的公平值乃根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值釐定。

12 物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業(續)

本集團投資物業的公平值乃以收入法或直接比較法(倘適用)得出。收入法計及自其現有租賃所獲取及／或在現時市場上可取得的物業租金收入淨額，並就租賃的可復歸潛在收入作出適當考慮，將租金收入按適當的資本化比率資本化以釐定公平值。採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

本集團所用第三級輸入數據主要包括市場價格、租期收益率、租期外回報率及租金收入。

租期收益率或租期外回報率提高或會導致公平值減少。市場價格或租金收入增加或會導致公平值增加。

於二零一七年六月三十日，投資物業人民幣4,539,032,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,058,000,000元)已就本集團借款抵押為抵押品(附註26)。

13 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 合營企業 | 4,366,947 | 2,603,872 |
| 聯營公司 | 96,910 | 91,660 |
| | 4,463,857 | 2,695,532 |

13 以權益法入賬的投資(續)

(a) 以權益法入賬的投資(續)

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 合營企業 | 268,256 | 306,457 |
| 聯營公司 | 1,250 | (1,216) |
| | 269,506 | 305,241 |

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 期初結餘 | 2,603,872 | 2,440,419 |
| 注資 | 1,494,819 | 1,401,701 |
| 重新計量合營企業的公平值收益 | — | 278,074 |
| 視作出售合營企業 | — | (2,688,342) |
| 分佔溢利 — 淨額 | 268,256 | 306,457 |
| | 4,366,947 | 1,738,309 |

13 以權益法入賬的投資(續)

(b) 有關本集團的主要合營企業及聯營公司的財務資料概要如下：

- (i) 於二零一七年六月三十日，本集團於上海愷泰房地產開發有限公司(「上海愷泰」)(對本集團而言屬個別重要的公司)的權益為人民幣1,456,955,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,207,767,000元)。此外，截至二零一七年六月三十日止六個月本集團分佔上海愷泰的溢利為人民幣249,187,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣85,330,000元)。
- (ii) 於二零一七年六月三十日，本集團於合營企業(上海愷泰除外)(對本集團而言屬個別不重要的企業)的權益為人民幣2,909,992,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,396,105,000元)。此外，截至二零一七年六月三十日止六個月本集團分佔該等合營企業的溢利為人民幣19,069,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣221,127,000元)。
- (iii) 於二零一七年六月三十日，本集團於聯營公司(對本集團而言屬個別不重要的公司)的權益為人民幣96,910,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣91,660,000元)。此外，截至二零一七年六月三十日止六個月本集團分佔該等聯營公司的溢利為人民幣1,250,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損為人民幣1,216,000元)。

14 發展中物業及持作出售已竣工物業

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 發展中物業包括： | | |
| — 建設成本 | 6,842,037 | 7,173,551 |
| — 資本化利息 | 4,876,287 | 4,843,820 |
| — 土地使用權 | 37,307,488 | 19,597,345 |
| | 49,025,812 | 31,614,716 |
| 持作出售已竣工物業包括： | | |
| — 建設成本 | 4,859,929 | 4,480,617 |
| — 資本化利息 | 1,431,538 | 952,358 |
| — 土地使用權 | 4,734,525 | 2,139,792 |
| | 11,025,992 | 7,572,767 |

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，借款的資本化比率為6.76%（截至二零一六年六月三十日止六個月：7.99%）。

本集團已抵押持作出售物業及發展中物業載列如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 就本集團借款抵押作抵押品的持作出售物業及發展中物業的賬面值 | 37,297,120 | 24,570,618 |

中期簡明合併財務資料附註

15 貿易及其他應收款項及預付款項

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款項(附註(a)) | 43,721 | 109,051 |
| 應收票據 | — | 1,305 |
| 其他應收款項 | | |
| — 收購土地使用權及物業發展項目的按金 | 3,430,000 | 40,000 |
| — 來自地方政府的應收款項 | 440,845 | 440,845 |
| — 應收非控股權益款項 | 353,263 | 1,351,105 |
| — 建築合同按金(附註(b)) | 64,545 | 64,545 |
| — 其他 | 593,213 | 417,740 |
| | 4,881,866 | 2,314,235 |
| 預付款項 | | |
| — 收購土地使用權的預付款項 | 23,260,000 | 28,897,965 |
| — 預付增值稅、營業稅及其他稅項 | 906,851 | 763,305 |
| — 其他 | 62,658 | 17,464 |
| | 24,229,509 | 29,678,734 |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 29,155,096 | 32,103,325 |
| 減：預付款項的非即期部分 | (3,167,915) | — |
| 貿易及其他應收款項及預付款項的即期部分 | 25,987,181 | 32,103,325 |

15 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 於一年內 | 23,814 | 82,856 |
| 超過一年 | 19,907 | 26,195 |
| | 43,721 | 109,051 |

有關銷售物業的應收所得款項乃根據買賣協議訂立的條款結算。一般而言，物業買方須於買賣協議所訂明的90日內支付結餘。

於二零一七年六月三十日，貿易應收款項人民幣42,453,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣26,195,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管有關物業的法定業權及擁有權以供轉售，故逾期款項可收回。

- (b) 該等款項為安置房及土地開發物業的建築合同按金(附註16)。
- (c) 於二零一七年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣列值(二零一六年十二月三十一日：相同)。
- (d) 於二零一七年六月三十日，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(二零一六年十二月三十一日：相同)。於二零一七年六月三十日，並無重大貿易及其他應收款項減值(二零一六年十二月三十一日：相同)。

16 就合約工程應收客戶款項

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 期末進行中的合約： | | |
| 已產生的合約成本加已確認溢利 | 1,762,543 | 1,450,891 |
| 減：進度款項 | (132,564) | (201,456) |
| | 1,629,979 | 1,249,435 |

就合約工程應收客戶款項乃因本集團參與建設安置房及土地開發項目而產生。

根據與若干地方政府訂立的土地使用權收購協議，作為獲取土地使用權的部分代價，本集團若干附屬公司須為相關政府建造房屋。

根據與一個地方政府的協議，本集團獲授予權利，就位於中國鄭州市的一項土地開發項目的土地基礎設施及配套公共設施開展建設及準備工作。當該地方政府出售該地塊時，本集團有權自地方機關收取若干比例的地塊出售所得款項(包括相關公用事業費用，如有)。

17 受限制現金

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 來自物業預售所得款項的受限制現金 | 294,838 | 488,329 |
| 持作借款抵押的受限制現金 | 725,459 | 324,336 |
| 持作發行商業票據抵押的受限制現金 | 123,109 | 94,369 |
| | 1,143,406 | 907,034 |

於二零一七年六月三十日的受限制現金以人民幣計值(二零一六年十二月三十一日：相同)。

18 現金及現金等價物以及定期存款

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 以下列貨幣列值的現金及現金等價物：(附註(a)) | | |
| — 人民幣 | 6,224,315 | 11,472,816 |
| — 美元 | 23,385 | 36,550 |
| — 港元 | 197,964 | 16,191 |
| | 6,445,664 | 11,525,557 |
| 以下列貨幣列值的定期存款：(附註(a)、(b)) | | |
| — 人民幣 | 2,081,140 | 2,344,980 |
| — 美元 | 1,341,331 | 1,972,189 |
| | 3,422,471 | 4,317,169 |
| 減：非即期部分 | — | (640,000) |
| 即期部分 | 3,422,471 | 3,677,169 |

- (a) 將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制有關規則及規例。
- (b) 本集團於二零一七年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為0.74%(二零一六年十二月三十一日：0.58%)。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。

19 可供出售金融資產

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 期初 | 57,724 | 87,000 |
| 出售 | (36,391) | (41,000) |
| 期末 | 21,333 | 46,000 |
| 減：非流動部分 | — | (46,000) |
| 流動部分 | 21,333 | — |

本集團的可供出售金融資產主要指本集團於若干理財產品的投資，並可按本集團要求贖回：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| | 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
| 由下列機構發行的理財產品： | | |
| — 一家信託公司 | 21,333 | 33,724 |
| — 中國四大商業銀行 | — | 24,000 |
| | 21,333 | 57,724 |

於二零一七年六月三十日，可供出售金融資產以人民幣列值(二零一六年十二月三十一日：相同)。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，最高信貸風險為分類為可供出售投資的賬面值。該等金融資產並無逾期或減值。

20 以權益結算以股份支付的開支

於二零一七年一月五日，根據本公司於二零一五年十二月二十八日採納的購股權計劃，本公司向本集團若干董事及僱員授出購股權。合共62,469,000份購股權獲董事及僱員接納。於二零一七年六月三十日之購股權詳情如下：

| 歸屬期 | 到期日 | 行使價 | 於二零一七年 六月三十日 尚未行使購股權數目 |
|--------------|-----------|--------|------------------------------|
| 一年至二零一八年一月五日 | 二零二二年一月四日 | 5.96港元 | 17,289,000 |
| 兩年至二零一九年一月五日 | 二零二二年一月四日 | 5.96港元 | 17,289,000 |
| 三年至二零二零年一月五日 | 二零二二年一月四日 | 5.96港元 | 23,051,000 |
| | | | 57,629,000 |

於二零一七年六月三十日概無尚未行使購股權獲行使。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算該股權。

截至二零一七年六月三十日止六個月已授出購股權的公允值按二項式估值模式每份購股權介乎1.88港元至1.99港元釐定。該模式所依據的主要數據如下：

| | |
|---------------|-----------|
| 預期到期日： | 二零二二年一月四日 |
| 授出日期的股票價格及行使價 | 每股5.96港元 |
| 波幅： | 34.41% |
| 年度無風險利率： | 2.09% |
| 息率： | 無 |
| 次要因素： | 2至3 |

以持續複合股份回報率之標準偏差計算之波幅乃根據過往五年之每日股價統計分析計算。截至二零一七年六月三十日止六個月，向董事及僱員授出購股權之總費用人民幣26,934,000元已於綜合收益表確認。

21 股本及股份溢價

| | 普通股數目 (千股) | 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 | |
| 截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審計) | | | | | |
| 於二零一六年一月一日 | 1 | 0.01 | — | 989,745 | 989,745 |
| 就資本化發行發行股份 | 1,012,499 | 10,125 | 9 | (9) | — |
| 就本公司上市發行股份 | 339,848 | 3,398 | 3 | 1,540,694 | 1,540,697 |
| 股份發行成本 | — | — | — | (44,761) | (44,761) |
| 於二零一六年六月三十日 | 1,352,348 | 13,523 | 12 | 2,485,669 | 2,485,681 |
| 截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審計) | | | | | |
| 於二零一七年一月一日及 二零一七年六月三十日 | 1,352,348 | 13,523 | 12 | 2,485,669 | 2,485,681 |

22 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

23 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準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。

24 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

25 永久資本工具

於二零一七年六月三十日，若干集團公司擁有若干尚未行使次級永久資本工具(「永久資本工具」)。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。永久資本工具並無到期日及集團公司或本公司可酌情遞延分派付款。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。永久資本工具變動如下：

| | 本金 人民幣千元 | 分配溢利 人民幣千元 | 累計分派溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|
| 於二零一七年一月一日的結餘 (經審計) | 3,200,000 | 102,019 | (69,486) | 3,232,533 |
| 贖回永久資本工具 | (50,000) | — | — | (50,000) |
| 永久資本工具持有人應佔溢利 | — | 124,752 | — | 124,752 |
| 向永久資本工具持有人作出的分派 | — | — | (121,170) | (121,170) |
| 於二零一七年六月三十日的 結餘(未經審計) | 3,150,000 | 226,771 | (190,656) | 3,186,115 |
| 於二零一六年一月一日的結餘 (經審計) | — | — | — | — |
| 發行永久資本工具 | 3,200,000 | — | — | 3,200,000 |
| 贖回永久資本工具 | (1,500,000) | — | — | (1,500,000) |
| 永久資本工具持有人應佔溢利 | — | 24,969 | — | 24,969 |
| 向永久資本工具持有人作出的分派 | — | — | (3,694) | (3,694) |
| 於二零一六年六月三十日的結餘 (未經審計) | 1,700,000 | 24,969 | (3,694) | 1,721,275 |
| 於二零一六年十二月三十一日的結餘 (經審計) | 3,200,000 | 102,019 | (69,486) | 3,232,533 |

中期簡明合併財務資料附註

26 借款

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 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： | | |
| 銀行借款 — 有抵押(附註(f)) | 12,195,260 | 6,246,252 |
| 其他借款(附註(a)、(f)) | 26,888,450 | 17,322,660 |
| — 由委託銀行作出 | 19,222,300 | 16,240,500 |
| — 由金融機構直接作出 | 7,666,150 | 1,082,160 |
| 資產支持證券(附註(b)) | 827,200 | 827,200 |
| 公開公司債券 — 無抵押(附註(c)) | 2,464,841 | 2,453,928 |
| 私人公司債券 — 無抵押(附註(d)) | 8,439,176 | 8,407,269 |
| 優先票據 — 無抵押(附註(e)) | 2,637,656 | 1,178,955 |
| 減：非即期借款即期部分 | (13,988,400) | (4,752,520) |
| | 39,464,183 | 31,683,744 |
| 計入流動負債的借款： | | |
| 銀行借款 — 有抵押(附註(f)) | 130,000 | 200,000 |
| 其他借款(附註(a)、(f)) | 4,764,881 | 2,781,000 |
| — 由委託銀行作出 | — | 1,890,000 |
| — 由金融機構直接作出 | 4,764,881 | 891,000 |
| 非即期借款即期部分 | 13,988,400 | 4,752,520 |
| | 18,883,281 | 7,733,520 |
| 借款總額 | 58,347,464 | 39,417,264 |

26 借款(續)

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。集團公司的若干股權由該等金融機構持有，作為本集團有責任按預定價格贖回的抵押物。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一六年七月，本集團發行由已出售物業應收餘款作抵押，年期三年，票面利息介乎4.8%至5.4%的資產支持證券。本集團於二零一七年六月三十日的資產支持證券達人民幣827,200,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣827,200,000元)。
- (c) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，一家在中國註冊成立的集團公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建」)獲相關中國政府機構授權向合資格投資者公開發行公司債券，本金總額最多達人民幣25億元(「公開公司債券」)。於二零一七年六月三十日，已發行公開公司債券的本金總額為人民幣25億元，及到期日為自發行日期起為期3年。已發行公開公司債券的票面年利率介乎6.2%至6.4%。於到期日，融信福建可選擇調高票面利率不超過1%，並將債券的到期日再延長2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。
- (d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，融信福建獲相關中國政府機構授權向合資格投資者私人發行公司債券，本金總額最多達人民幣85億元(「私人公司債券」)。於二零一七年六月三十日，已發行私人公司債券的本金總額為人民幣85億元，及到期日為自發行日期起為期2至3年。已發行私人公司債券的票面年利率介乎5.8%至7.89%。於到期日，融信福建可選擇調高私人公司債券人民幣75億元的票面利率，並將該等債券的到期日再延長1至2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。

26 借款(續)

- (e) 於二零一六年十二月，本公司按面值之98.547%發行兩年期總面值175,000,000美元的6.95%優先票據。所得款項淨額(經扣除發行開支)為169,816,000美元(相等於約人民幣1,150,402,000元)。於二零一七年二月，本公司按面值之98.26%發行兩年期總面值225,000,000美元的6.95%優先票據。所得款項淨額(經扣除發行開支)為217,797,000美元(相等於約人民幣1,475,442,000元)。該等兩類優先票據統稱「優先票據」。本公司須依任何優先票據持有人選擇權於二零一八年十二月八日或之後隨時購回該持有人所持全部優先票據，購回價格等於該等優先票據本金額之100.00%另加應計及未付利息。優先票據由本集團若干現有非中國附屬公司作擔保。
- (f) 於二零一七年六月三十日，本集團的銀行及其他借款人民幣42,975,410,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣26,549,912,000元)均以其資產作抵押，有關資產包括已竣工待出售物業、開發中物業、投資物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及受限制現金。除抵押本集團資產外，於二零一七年六月三十日，歐先生已就人民幣6,250,452,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,850,951,000元)的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (g) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 6個月或以下 | 5,640,965 | 3,969,852 |
| 6至12個月 | 19,234,561 | 5,903,000 |
| 1至5年 | 31,873,023 | 28,624,912 |
| 5年以上 | 1,598,915 | 919,500 |
| 總計 | 58,347,464 | 39,417,264 |

26 借款(續)

(h) 借款年期如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1年以內 | 18,883,281 | 7,733,520 |
| 1至2年 | 25,199,576 | 18,061,179 |
| 2至5年 | 12,425,692 | 12,703,065 |
| 5年以上 | 1,838,915 | 919,500 |
| 總計 | 58,347,464 | 39,417,264 |

(i) 加權平均實際利率如下：

| | 二零一七年 六月三十日 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 (經審計) |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 銀行借款 | 5.29% | 5.54% |
| 其他借款 | 6.76% | 6.64% |
| 資產支持證券 | 5.62% | 5.62% |
| 公開公司債券 | 7.31% | 7.31% |
| 私人公司債券 | 7.98% | 7.98% |
| 優先票據 | 8.96% | 8.25% |
| 加權平均實際利率 | 6.73% | 6.81% |

(j) 本集團的借款乃以下列貨幣計值：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| — 人民幣 | 54,706,628 | 38,238,309 |
| — 美元 | 3,640,836 | 1,178,955 |
| | 58,347,464 | 39,417,264 |

26 借款(續)

(k) 於二零一七年六月三十日，計入非即期借款的優先票據的公平值為人民幣2,631,854,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,196,154,000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)的賬面值與其於二零一七年六月三十日的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息(二零一六年十二月三十一日：相同)。

27 遞延所得稅

遞延所得稅資產及遞延稅項負債分析如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 遞延所得稅資產 | | |
| — 將於12個月內收回的遞延所得稅資產 | 145,558 | 170,182 |
| — 將於12個月後收回的遞延所得稅資產 | 72,122 | 88,767 |
| | 217,680 | 258,949 |
| 遞延所得稅負債 | | |
| — 將於12個月內收回的遞延所得稅負債 | (166,991) | (186,875) |
| — 將於12個月後收回的遞延所得稅負債 | (1,418,665) | (1,292,658) |
| | (1,585,656) | (1,479,533) |
| 遞延所得稅負債 — 淨值 | (1,367,976) | (1,220,584) |

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 於一月一日 | (1,220,584) | 151,282 |
| 支出自合併收益表(附註10) | (147,392) | (2,801) |
| 收購一家附屬公司及合併過往持作合營企業的實體 | — | (1,340,673) |
| 於六月三十日 | (1,367,976) | (1,192,192) |

於截至二零一七年六月三十日止六個月遞延所得稅資產及負債的變動(不考慮於相同稅務司法權區內餘額抵銷)如下：

| | 遞延所得稅資產 | | 遞延所得稅負債 — 公平值收益 人民幣千元 |
|------------------------|------------------------|--|-----------------------------|
| | — 稅項虧損 及其他 人民幣千元 | | |
| 於二零一七年一月一日(經審計) | 258,949 | | (1,479,533) |
| 支出自合併收益表(附註10) | (41,269) | | (106,123) |
| 於二零一七年六月三十日(未經審計) | 217,680 | | (1,585,656) |
| 於二零一六年一月一日(經審計) | 151,282 | | — |
| 計入/(支出)自合併收益表(附註10) | 62,032 | | (64,833) |
| 收購一家附屬公司及合併過往持作合營企業的實體 | — | | (1,340,673) |
| 於二零一六年六月三十日(未經審計) | 213,314 | | (1,405,506) |

28 貿易及其他應付款項

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應付款項(附註(a)) | 3,787,997 | 3,661,156 |
| 應付非控股權益款項 | 7,015,373 | 5,184,526 |
| 物業出售所得按金 | 2,059,201 | 95,372 |
| 應付利息 | 457,687 | 551,124 |
| 其他應付稅項 | 439,040 | 223,926 |
| 應付一家信託公司的款項 | 388,639 | 388,639 |
| 應付票據 | 347,647 | 323,891 |
| 自承包商及供應商收取的按金 | 221,834 | 204,441 |
| 應計工資 | 74,588 | 103,236 |
| 其他 | 279,939 | 210,936 |
| | 15,071,945 | 10,947,247 |

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 於一年內 | 1,906,144 | 1,765,614 |
| 超過一年 | 1,881,853 | 1,895,542 |
| | 3,787,997 | 3,661,156 |

於二零一七年六月三十日的貿易及其他應付款項主要以人民幣計值(二零一六年十二月三十一日：相同)。

29 金融擔保

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 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)及(b)) | 14,609,602 | 17,049,550 |
| 就合營企業借款提供的擔保(附註(b)及附註31(d)(ii)) | 628,960 | 3,166,910 |
| | 15,238,562 | 20,216,460 |

- (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期內取得)；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失責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。董事認為買方拖欠付款的可能性較低，因此按公平值計算的金融擔保並不重大。

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

30 承擔

(a) 於二零一七年六月三十日，物業開發開支的承擔如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未撥備 | | |
| — 物業開發活動 | 3,703,826 | 4,446,705 |
| — 土地使用權 | 7,041,405 | 9,670,950 |
| — 股權投資 | 441,692 | 526,500 |
| | 11,186,923 | 14,644,155 |

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| — 不超過一年 | 15,506 | 16,540 |
| — 超過一年但不超過三年 | 14,660 | 23,983 |
| | 30,166 | 40,523 |

31 關聯方交易

(a) 於截至二零一七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 |
| 福州利博順泰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 |
| 南京愷璟晟房地產開發有限公司(「南京愷璟晟」) | 合營企業 |
| 杭州信辰置業有限公司(「杭州信辰」) | 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(「杭州融浩」) | 合營企業 |
| 衢州融晟置業有限公司 | 合營企業 |
| 寧波奉化和都房地產開發有限公司 | 合營企業 |
| 商丘冠隆置業有限公司 | 合營企業 |

31 關聯方交易(續)

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)的薪酬載列如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| 主要管理層薪酬： | | |
| — 薪金及其他僱員福利 | 3,777 | 3,701 |
| — 退休金成本 | 110 | 90 |
| — 以權益結算以股份支付的開支 | 9,390 | — |
| | 13,277 | 3,791 |

(c) 與關聯方的結餘

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 應收合營企業款項： | |
| — 南京愷璟晟 | 2,570,063 | — |
| — 杭州融浩置業有限公司 | 474,010 | — |
| — 寧波奉化和都房地產開發有限公司 | 177,038 | — |
| — 杭州眾旭置業有限公司 | — | 218,558 |
| — 衢州融晟置業有限公司 | 66,000 | — |
| — 杭州信辰 | 63,292 | 8,875 |
| — 福州利博順泰房地產開發有限公司 | 30,000 | — |
| — 商丘冠隆置業有限公司 | 10,146 | — |
| — 海融(漳州)房地產有限公司 | 166 | 1,668 |
| | 3,390,715 | 229,101 |

於二零一七年六月三十日應收合營企業款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

31 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘(續)

| | 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付合營企業款項： | | |
| — 南京愷璟晟 | — | 1,377,681 |
| 應付其他關聯方款項： | | |
| — 歐先生 | 42,599 | 85,998 |
| — 福建世歐物業管理有限公司 | 12,366 | 9,967 |
| — 融信(福建)物業管理有限公司 | 670 | — |
| — Dingxin | 406 | 491 |
| | 56,041 | 1,474,137 |

於二零一七年六月三十日應付歐先生及Dingxin款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款(二零一六年十二月三十一日：相同)。

應付福建世歐物業管理有限公司及融信(福建)物業管理有限公司的款項主要指無抵押、免息、根據協定條款將予結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

31 關聯方交易(續)

(d) 於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

本公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

(i) 關聯方提供的物業管理服務：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| — 福建世歐物業管理有限公司 | 17,658 | 17,092 |
| — 融信(福建)物業管理有限公司 | 2,723 | 181 |
| | 20,381 | 17,273 |

(ii) 於二零一七年六月三十日，本集團就其合營企業上海愷泰及杭州信辰的借款分別提供擔保人民幣166,910,000元及人民幣62,050,000元(二零一六年十二月三十一日：本集團就其合營企業南京愷璟晟及上海愷泰的借款分別提供擔保人民幣3,000,000,000元及人民幣166,910,000元)。於二零一七年六月三十日，本集團已抵押其於杭州融浩的股權作為杭州融浩的借款人民幣400,000,000元的擔保(二零一六年十二月三十一日：無)。

32 對本集團而言屬個別重要的非控股權益

有關擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要。

(i) 附屬公司資產淨值應佔的非控股權益如下：

| | 二零一七年 | 二零一六年 |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| | 六月三十日 人民幣千元 (未經審計) | 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計) |
| — 上海愷冠臻房地產開發有限公司 | 2,746,677 | 2,750,000 |
| — 和美(上海)房地產開發有限公司 | 1,405,989 | 1,372,350 |

32 對本集團而言屬個別重要的非控股權益(續)

(ii) 附屬公司的溢利／(虧損)淨額及全面收益／(虧損)總額應佔的非控股權益如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 (未經審計) | 二零一六年 人民幣千元 (未經審計) |
| — 上海愷冠臻房地產開發有限公司 | (3,323) | 不適用 |
| — 和美(上海)房地產開發有限公司 | 33,639 | 14,286 |

33 期後事項

(a) 於二零一七年七月二十七日，上海愷胤實業有限公司(「愷胤實業」)(本公司的一家間接全資附屬公司)與寧波海饒投資有限公司(「海饒投資」)、馮海良先生(「馮先生」、浙江海亮投資股份有限公司(「海亮投資」、唐魯先生(「唐先生」)及浙江海亮慈善基金會(「海亮慈善」)訂立一份協議，據此，彼等同意出售及愷胤實業同意購買寧波海亮房地產投資有限公司的55%股權，即海饒投資、馮先生、海亮投資、唐先生及海亮慈善分別持有的30.2%、16.9%、4.7%、2.1%及1.1%股權，總代價為人民幣2,264,024,000元。

於二零一七年七月二十七日，上海融恩房地產開發有限公司(「上海融恩」)(本公司的一家間接全資附屬公司)與海饒投資訂立一份協議，據此，海饒投資同意出售及愷胤實業同意購買安徽海亮房地產有限公司的55%股權，代價為人民幣632,500,000元。

本集團正在落實上述業務合併的收購會計事宜，因此，當該等中期簡明合併財務報表獲授權發佈時，香港財務報告準則第3號「業務合併」的有關披露規定仍未應用。

(b) 於二零一七年八月十四日，本集團與一間合營公司的債權人訂立協議，據此，本集團同意就合營公司為數人民幣800,000,000元的借款提供擔保。