

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

截至二零二一年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 合約銷售額達人民幣82,966.12百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加37.46%。
- 收益總額達人民幣21,739.46百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加3.20%。
- 毛利達人民幣2,175.41百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月減少30.73%。
- 期內溢利達人民幣1,040.40百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月減少36.77%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利達人民幣684.51百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月減少24.65%。
- 負債比率自二零二零年十二月三十一日的0.83下降9.64%至二零二一年六月三十日的0.75。

中期業績

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「本期間」或「期內」)的未經審核中期簡明合併業績。

中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	21,739,463	21,066,011
銷售成本		<u>(19,564,058)</u>	<u>(17,925,601)</u>
毛利		2,175,405	3,140,410
銷售及營銷成本		(640,535)	(492,509)
行政開支		(631,675)	(690,216)
投資物業公平值虧損		(37,757)	(97,497)
其他收入		256,712	94,184
其他收益		<u>160,969</u>	<u>335,096</u>
經營溢利		1,283,119	2,289,468
融資收入		374,578	328,752
融資成本		<u>(98,487)</u>	<u>(275,347)</u>
融資收入—淨額	7	276,091	53,405
分佔以權益法入賬投資的損益淨額		<u>69,547</u>	<u>137,801</u>
除所得稅前溢利		1,628,757	2,480,674
所得稅開支	8	<u>(588,354)</u>	<u>(835,178)</u>
期內溢利		<u>1,040,403</u>	<u>1,645,496</u>
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		684,511	908,431
非控股權益		<u>355,892</u>	<u>737,065</u>
		<u>1,040,403</u>	<u>1,645,496</u>
本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—基本	9	<u>0.41</u>	<u>0.53</u>
—攤薄	9	<u>0.41</u>	<u>0.53</u>

中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	1,040,403	1,645,496
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面收益總額	<u>1,040,403</u>	<u>1,645,496</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	684,511	908,431
非控股權益	<u>355,892</u>	<u>737,065</u>
	<u>1,040,403</u>	<u>1,645,496</u>

中期簡明合併資產負債表

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,729,824	1,424,939
投資物業	14,059,516	14,487,730
使用權資產	444,006	444,183
無形資產	3,932	5,365
以權益法入賬的投資	11,152,903	10,862,379
按公平值計入損益的金融資產	638,265	996,855
遞延稅項資產	697,137	668,200
	<u>28,725,583</u>	<u>28,889,651</u>
流動資產		
開發中物業	124,618,985	120,098,735
持作出售已竣工物業	15,613,884	14,065,964
合約資產	1,006,940	1,098,664
貿易及其他應收款項以及預付款項	34,680,592	29,518,185
應收關聯方款項	5,826,222	5,984,288
預付稅項	3,848,595	3,329,274
按公平值計入損益的金融資產	106,177	362,248
定期存款	6,025,322	6,989,416
受限制現金	4,864,027	3,057,486
現金及現金等價物	21,293,384	19,854,876
	<u>217,884,128</u>	<u>204,359,136</u>
資產總值	<u>246,609,711</u>	<u>233,248,787</u>
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,786,195
其他儲備	14,611,364	13,926,853
	<u>17,694,060</u>	<u>17,713,063</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備	17,694,060	17,713,063
非控股權益	34,995,094	32,945,940
	<u>52,689,154</u>	<u>50,659,003</u>
權益總額	<u>52,689,154</u>	<u>50,659,003</u>

附註

中期簡明合併資產負債表

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
負債		
非流動負債		
借款	46,806,628	46,921,115
租賃負債	17,659	15,431
遞延稅項負債	1,810,895	1,915,527
	<u>48,635,182</u>	<u>48,852,073</u>
非流動負債總額		
流動負債		
借款	25,148,704	24,938,617
租賃負債	15,376	9,900
合約負債	72,894,146	65,076,080
貿易及其他應付款項	31,980,070	31,476,801
應付關聯方款項	8,767,924	5,291,322
即期稅項負債	6,479,155	6,944,991
	<u>145,285,375</u>	<u>133,737,711</u>
流動負債總額		
負債總額	<u>193,920,557</u>	<u>182,589,784</u>
權益及負債總額	<u>246,609,711</u>	<u>233,248,787</u>

中期簡明合併財務資料附註

1 一般資料

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

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

除另有註明外，本中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明合併財務資料已於二零二一年八月三十一日獲董事會批准刊發。

本中期簡明合併財務資料未經審核。

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

2 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的本中期簡明合併財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明合併財務資料並未包括一般載於年度財務報表的所有類別的附註。因此，中期簡明合併財務資料應與截至二零二零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

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) 本集團採納的準則及詮釋之修訂

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革—第2階段

採納此等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資料造成任何重大影響。

(b) 下列為已頒佈但於二零二一年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第17號 之修訂	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號、 香港財務報告準則 實務報告第2號及 香港會計準則第8號之修訂	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報告之呈列—借款人 對包含按要求償還條款 之定期貸款之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第3號之修 訂	對概念架構的提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定 用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂 年度改進	虧損合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
	香港財務報告準則 二零一八年至二零二零年 週期的年度改進	二零二二年一月一日
經修訂會計指引第5號 香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	共同控制合併之合併會計法 投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或出資	二零二二年一月一日 待定

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則及詮釋之影響。

4 估計

管理層於編製中期簡明合併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二零二零年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零二零年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二一年六月三十日，非流動資產(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(二零二零年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二一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(截至二零二零年六月三十日止六個月：相同)。

6 收益

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	20,858,476	20,571,784
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	252,421	126,093
— 於一段時間內確認	553,110	306,513
其他來源收益—租金收入	75,456	61,621
	<u>21,739,463</u>	<u>21,066,011</u>

7 融資收入—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資收入		
— 外匯收益淨額	217,172	—
— 銀行存款利息收入	157,406	328,752
	<u>374,578</u>	<u>328,752</u>
融資成本		
— 外匯虧損淨額	—	134,658
— 借款成本	2,726,761	2,343,814
— 減：資本化	(2,628,274)	(2,203,125)
	<u>98,487</u>	<u>275,347</u>
融資收入—淨額	<u>276,091</u>	<u>53,405</u>

8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	637,586	803,514
土地增值稅(「土地增值稅」)	67,921	18,179
	<u>705,507</u>	<u>821,693</u>
遞延所得稅		
中國企業所得稅	(117,153)	13,485
	<u>588,354</u>	<u>835,178</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二一年及二零二零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

根據於一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及於一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

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

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二一年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零二一年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零二零年六月三十日止六個月：相同)。

海外所得稅

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

9 每股盈利

9.1 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	684,511	908,431
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,683,522</u>	<u>1,711,413</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.41</u>	<u>0.53</u>

9.2 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，計算乃本集團以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(按本公司期內平均市場股價釐定)購買之股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	684,511	908,431
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,683,522	1,711,413
調整—購股權及獎勵股份(千股)	<u>-</u>	<u>5,495</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,683,522</u>	<u>1,716,908</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.41</u>	<u>0.53</u>

10 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	30,867	158,346
其他應收款項		
—應收少數股東款項	13,337,735	11,517,665
—收購土地使用權及物業開發項目的按金	832,813	1,023,719
—應收第三方的其他款項	4,340,528	3,815,765
—建設合約按金	145,840	145,840
—其他	1,357,808	1,306,588
減：虧損撥備	(34,563)	(29,879)
	<u>19,980,161</u>	<u>17,779,698</u>
預付款項		
—收購土地使用權的預付款項	10,803,507	6,240,560
—預付增值稅及其他稅項	3,635,079	5,166,163
—其他	230,978	173,418
	<u>14,669,564</u>	<u>11,580,141</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>34,680,592</u>	<u>29,518,185</u>

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

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	30,704	158,280
超過一年	163	66
	<u>30,867</u>	<u>158,346</u>

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。

11 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	11,229,941	11,616,425
應付票據	142,817	280,345
其他應付款項		
— 應付非控股權益款項	9,350,360	10,017,191
— 其他應付稅項	6,392,719	5,997,416
— 應付利息	958,202	1,007,062
— 銷售物業所得按金	216,340	312,912
— 應付股息	703,536	24,576
— 自承包商及供應商收取的按金	592,853	564,637
— 應計工資	145,168	410,785
— 其他	2,248,134	1,245,452
	31,980,070	31,476,801

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	9,950,607	10,301,675
超過一年	1,279,334	1,314,750
	11,229,941	11,616,425

(b) 其他應付款項約人民幣1,107,909,000元為計息及須於二零二一年六月三十日後一年內償還。

12 股息

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

二零二零年末期股息每股普通股0.50港元，根據於二零二一年六月十六日登記的本公司股份數目共計約841,716,000港元(相當於人民幣695,173,000元)，已於二零二一年六月四日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

概覽及展望

市場回顧

二零二一年上半年，中國在疫情防控和經濟社會發展成果得到了持續拓展和鞏固，經濟運行持續穩定恢復。在中央政策的帶領下，內需潛力進一步釋放，上半年國內生產總值（「GDP」）同比增長12.7%，生產需求持續回升，就業率和物價漸趨穩定，市場主體預測向好。

期內，中央政府重申「房住不炒」方針，加強各地房地產金融監管力度，三月份全國兩會中的《「十四五」規劃綱要》更是強調要實施房地產市場平穩健康發展長效機制，促進房地產與實體經濟均衡發展，完善住房市場體系和住房保障體系，為國內房地產市場健康發展服下了一顆「定心丸」。根據國家統計局數據，房地產銷售數據維持穩定正增長，上半年商品房銷售額達人民幣92,931億元，同比增長38.9%，銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%。

業務回顧

隨著國內經濟穩中向好，本集團亦緊跟經濟復蘇步伐，加大推貨與銷售力度，銷售成績卓越。上半年多個新盤推出，比如上海海月四季、上海海納印象、杭州雲瀾天第、福州海納新潮、連雲港學院府等等，為銷售提供強而有力的支持。期內，本集團合約銷售額人民幣830億元，同比增長37%；合約建築面積約403萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣20,564元。其中，長三角於2021年上半年合約銷售額佔比達71%。同時，本集團多個高品質項目受到市場追捧。其中上海海納印象項目口碑極佳，今年首開即罄，位列上半年上海市嘉定區套數、面積和金額三方面銷售冠軍。福州海納新潮項目位列上半年福州市成交套數第二名，金額和面積均為第三名，獲得市場認可。連雲港學院府兩次開盤均馬上售罄，第二次開盤的搖號人數高達9倍覆蓋，受到當地熱烈追捧。

在土地儲備方面，繼續深耕已佈局的全國九大核心城市群(長三角、海峽西岸、長中游、中原、成渝、大灣區、京津冀、山東半島、西北)，並有選擇性地強化優勢地區，最優化投放資源。本集團謹守穩中求進的發展基調，以審慎拿地為原則，注重項目的質量和盈利能力，精準把握市場周期，期內獲取多幅優質地塊。今年上半年，本集團收穫頗豐，新增土地項目39個，新增土地儲備約5.74百萬平方米，代價約人民幣469億元、權益代價約人民幣217億元。截至二零二一年六月三十日，本集團全國共計282個項目，總土儲約3,162萬平方米，當中，長三角地區的土儲佔比達46%。同時，本集團通過長期深耕，形成專業高效的投資團隊和營銷團隊、廣泛的品牌影響力及高水平的費用控制能力，凸顯項目投資、項目開發、項目銷售方面的優勢。

今年以來，本集團致力保證發展與槓桿平衡，優化債務結構，降低融資成本，使融資能力不斷提升。自國家去年推出「三道紅線」以來，本集團高度重視，將其視為關鍵考核指標，於2020年末完成三條紅線全部達標，彰顯健康的債務管理水平。截至二零二一年六月三十日，本集團有息負債餘額為人民幣720億元，淨負債率為75%，現金短債比為1.09，扣除預收賬款後的資產負債率為69.7%，三條紅線繼續保持全部達標。今年境內外的資本市場環境低迷，本集團堅持進行積極主動的債務管理，把握資本市場窗口，期內成功發行多筆信用債。在二零二一年一月首先發行於二零二五年到期之3億美元的優先票據，在二月、七月分別發行10億元人民幣的公司債券，提供充足的流動性。本集團持續優化境內外融資渠道，與銀行保持良好的合作關係，保持開發貸和按揭貸融資渠道通暢，使本集團可以充分把握潛在高回報項目，提升盈利能力。

本集團通過經營力、產品力、服務力等維度的全面提升，於今年上半年內獲得多個殊榮，在今年三月，本集團榮獲2021中國房地產500強測評成果「2021中國房地產開發企業綜合實力21強」及「2021中國房地產開發企業綜合發展第3名」殊榮。在四月和五月，本集團分別獲得第三屆中國品牌建設論壇「2021最佳口碑品牌獎」及金盤網頒發的「2020中國房地產開發商產品力20強企業第5名」。此外，本集團在全方位的產品系設計中，滿足不同客群的人居需求，期內，太原時光之城、重慶海月渝州、溫州海月清風、杭州創世紀、福州海納新潮、紹興興望、九江九棠等共計10個產品入圍CREDAWARD地產設計大獎，融信溫州海月清風更榮獲「2020 GLOBAL EXCELLENCE AWARDS FINALIST IIDA」殊榮，綜合實力受業界和市場的廣泛關注和認可。

在實力不斷提升的同時，本集團十分重視企業和城市的可持續發展。本集團持續從環境、社會、管治三大領域踐行企業責任，在綠色建築、城市更新、公益活動、員工關懷等多個維度提升自身可持續發展能力。期內，本集團榮獲第五屆金港股「最佳ESG」獎項，融信旭輝世紀古美項目亦被評為上海市首個超低能耗住宅項目。

展望

二零二一年上半年，房地產銷售數據維持穩定正增長，本集團相信下半年房地產市場在中央《「十四五」規劃綱要》的帶領下，將繼續穩步健康增長。未來，本集團將繼續深耕長三角等地區，在深度佈局中強化優勢，有效應對市場環境的變化。

本集團將在「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景基礎上，以強經營能力為導向，以品質和服務為驅動，賦能企業持續穩健發展，為公司股東創造更多價值。

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至六月三十日 止六個月		變動 百分比
	二零二一年	二零二零年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	82,966,121	60,357,835	37.46%
合約建築面積(平方米)	4,034,465	2,573,153	56.79%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	20,564	23,457	-12.33%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	20,858,476	20,571,784	1.39%
已交付建築面積(平方米)	1,593,536	1,271,770	25.30%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	13,089	16,176	-19.08%
收益(人民幣千元)	21,739,463	21,066,011	3.20%
銷售成本(人民幣千元)	(19,564,058)	(17,925,601)	9.14%
毛利(人民幣千元)	2,175,405	3,140,410	-30.73%
其他收入及其他收益—淨額(人民幣千元)	417,681	429,280	-2.70%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	1,628,757	2,480,674	-34.34%
期內溢利(人民幣千元)	1,040,403	1,645,496	-36.77%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	684,511	908,431	-24.65%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	355,892	737,065	-51.71%
毛利率 ⁽²⁾	10.01%	14.9%	-32.82%
純利率 ⁽³⁾	4.79%	7.8%	-38.59%
資產總值(人民幣千元)	246,609,711	220,740,541	11.72%
負債總額(人民幣千元)	193,920,557	179,618,229	7.96%
權益總額(人民幣千元)	52,689,154	41,122,312	28.13%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	17,694,060	16,279,451	8.69%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.50倍	1.55倍	1.32%
負債比率 ⁽⁵⁾	0.75	0.91	-17.58%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯營公司及合營企業的合約銷售額。
- (2) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

物業開發

合約銷售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團及其合營企業及聯營公司實現合約銷售人民幣82,966.12百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣60,357.84百萬元增長約37.46%。該增加主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二零年六月三十日止六個月的2,573,153平方米增加約56.79%至截至二零二一年六月三十日止六個月的4,034,465平方米。

下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二一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 %	總建築面積 (「建築面積」) 平方米	百分比 %	平均售價 人民幣/ 平方米
杭州	18,784	22.64	609,522	15.11	30,817
上海	9,683	11.67	131,293	3.25	73,750
福州	7,491	9.03	361,593	8.96	20,717
南京	5,492	6.62	187,513	4.65	29,290
蘇州	4,868	5.87	226,539	5.62	21,490
重慶	3,412	4.11	262,644	6.51	12,991
紹興	3,360	4.05	202,782	5.03	16,572
衢州	2,627	3.17	168,590	4.18	15,582
溫州	2,525	3.04	137,589	3.41	18,351
其他	24,724	29.80	1,746,400	43.28	14,157
合計	82,966	100.00	4,034,465	100.00	20,564

已竣工項目

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有21個項目或項目階段已竣工，總建築面積為3,428,101平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,592,360平方米)。

在建項目

於二零二一年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有120個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為22,214,040平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為10,657,903平方米)。

土地儲備

於本期間，共有39塊新收購地塊，總建築面積為5,741,967平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,899,565平方米)。地塊收購的平均成本為每平方米人民幣11,132元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月新收購地塊(包括其合營企業及聯營公司)的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 平方米	總建築 面積 平方米	本公司	本公司	平均 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		
蘇州	常熟項目	2021年1月21日	37,132	97,367	50,271	477	246	6,948
杭州	杭州興耀市北西項目	2021年1月21日	11,417	40,862	8,172	766	153	26,832
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	2021年1月4日	64,452	203,897	73,101	942	338	6,199
成都	成都青白江項目	2021年1月6日	32,310	161,307	68,555	231	98	2,048
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	2021年2月16日	69,709	235,734	117,867	549	274	3,148
莆田	仙游建發合作項目	2021年2月1日	24,035	85,494	16,757	221	43	2,881
紹興	紹興上虞城南項目	2021年2月21日	49,686	89,271	20,615	873	202	16,726

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	土地成本 人民幣 百萬元	土地成本 人民幣 百萬元	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 建築面積 平方米			
福州	福州海月江南	2021年2月1日	67,858	131,430	44,686	731	249	7,694	
杭州	樾臻府	2021年2月2日	25,998	85,202	18,033	263	56	4,593	
鄭州	鄭州時光之城-2	2021年3月3日	111,532	307,669	145,844	919	435	2,501	
鄭州	鄭州奧體世紀-3	2021年6月3日	61,392	303,141	152,692	770	388	3,485	
蘇州	蘇州黃橋項目	2021年3月16日	60,292	180,666	72,266	2,009	804	15,144	
溫州	樂清東廈東山南村項目	2021年3月30日	20,296	89,936	35,974	414	166	5,828	
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	2021年4月20日	34,897	115,153	54,698	249	118	2,852	
湖州	湖州西鳳漾項目	2021年4月6日	76,061	180,359	144,287	717	574	6,024	
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	2021年4月8日	75,018	175,378	140,302	795	636	6,729	
連雲港	連雲港海納春江東區	2021年4月9日	39,085	99,243	92,822	623	583	8,856	
連雲港	連雲港海納春江西區	2021年4月9日	50,894	126,765	121,365	817	782	8,913	
杭州	杭州寧圍38號地塊	2021年5月7日	33,558	121,347	60,674	1,846	923	22,006	
杭州	杭州雅望軒	2021年5月6日	52,503	207,840	100,335	2,560	1,236	17,413	
杭州	杭州科技城11號地塊	2021年5月7日	53,082	178,907	143,126	2,481	1,985	19,474	
杭州	杭州傲世邸	2021年5月7日	21,750	87,658	78,893	1,482	1,334	27,253	
杭州	杭州如瀾邸	2021年5月6日	29,184	118,644	118,644	1,561	1,561	18,441	
杭州	杭州四堡七堡16地塊	2021年5月6日	45,439	171,057	34,211	4,838	968	44,364	
杭州	杭州四堡七堡32地塊	2021年5月6日	71,966	278,366	55,673	8,085	1,617	44,938	
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	2021年5月7日	30,894	98,332	33,433	901	306	13,890	
杭州	杭州彭埠商業地塊	2021年5月12日	24,072	96,449	20,118	768	160	12,278	
福州	福州瀾灣	2021年5月11日	26,312	57,319	52,476	377	345	8,955	

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	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			
福州	福州海納新潮悅	2021年5月11日	19,930	64,965	25,986	339	136	7,087	
福州	福州國公館	2021年5月11日	143,367	210,450	210,450	1,420	1,420	9,921	
西安	西安三迪115畝項目	2021年4月27日	77,018	243,363	73,009	1,218	365	7,156	
西安	西安三迪86畝項目	2021年4月27日	57,705	186,444	55,933	929	279	7,095	
溫州	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	2021年5月25日	42,663	129,064	129,064	670	670	7,141	
莆田	莆田融信悅著	2021年5月2日	31,539	70,393	28,157	253	101	5,010	
成都	成都青羊23畝	2021年6月7日	15,265	52,185	52,185	417	417	11,369	
成都	成都交通巷9.5畝	2021年6月7日	6,364	28,827	27,028	376	352	19,686	
徐州	徐州新沂項目	2021年5月25日	61,481	137,395	17,985	372	49	3,360	
蘇州	蘇州科技城項目	2021年6月3日	57,164	161,428	37,548	1,789	416	15,647	
天津	天津金鐘街東地塊	2021年5月14日	123,538	332,660	166,330	1,888	944	7,641	
合計			<u>1,936,858</u>	<u>5,741,967</u>	<u>2,899,565</u>	<u>46,936</u>	<u>21,729</u>	<u>11,132</u>	

於二零二一年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積為31.6百萬平方米，其中3.3百萬平方米為持作出售已竣工物業，22.2百萬平方米在建及6.1百萬平方米持作未來開發。

於二零二一年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的每平方米成本為人民幣8,372元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團日後發展提供了有力支持。

下表載列本公司擁有人於二零二一年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
南京	南京世紀東方	630	4	24,957
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	1,405	33	6,065
福州	福州融匯溫泉城	690	65	1,610
福州	福州有墅	16	5	486
廈門	廈門鉑悅灣	2,107	15	23,207
上海	上海鉑爵	150	2	15,409
上海	上海中興路	5,505	6	100,091
南京	南京鉑岸中心	473	31	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	622	6	13,576
漳州	漳州壹號府	1,488	18	10,897
南京	南京中駿雍景台	617	6	12,842
成都	成都融信公館	176	1	16,915
天津	天津西海岸	977	15	8,238
天津	天津津南府	1,000	10	12,959
莆田	莆田融信府	820	11	10,032
廣州	廣州天樾府	653	4	14,999
廈門	廈門世紀	686	4	31,520
重慶	重慶瀾灣	619	14	6,189
杭州	杭州瀾天(空港)	194	3	5,101

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	540	28	2,577
杭州	杭州世紀	1,651	8	30,816
鄭州	鄭州城市之窗	163	22	912
南京	南京萬科都薈天地	305	4	12,130
南京	南京旭輝時代天樾	148	2	9,464
杭州	杭州古翠隱秀	3,853	14	40,542
杭州	杭州萬科中城匯	558	3	24,704
福州	福州萬科臻麓園	138	3	7,340
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－1	171	31	470
福州	福州瀾天	323	2	21,973
舟山	舟山創世紀	277	5	4,324
杭州	杭州保利和光塵樾	308	3	16,005
銅陵	銅陵瀾山府	15	3	714
阜陽	幸福里·東郡	63	4	2,235
鄭州	海亮時代ONE	182	8	3,284
西安	海亮·德文郡	148	6	2,546
西安	海亮·唐寧府	32	2	1,960
西安	長安熙悅	7	2	446
蘭州	熙岸華府	57	5	1,293
鎮江	句容天悅府	82	2	4,837
杭州	杭州厘望NEO1	355	2	31,551

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
嘉興	海寧瀾庭	198	4	7,200
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	181	4	5,599
杭州	杭州湘湖悅章	3,245	27	17,134
湖州	安吉悅江府	52	2	2,986
鄭州	鄭州江灣城-中喬-1	213	38	722
成都	成都瀾天	60	2	4,200
蒙城	蒙城時代幸福里	15	1	2,102
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-2	107	29	550
青島	青島海月星灣	302	14	3,504
福州	福州公園左岸	124	1	21,731
海寧	海寧瀾庭啟杭	96	3	3,939
阜陽	阜陽上郡	8	1	1,721
上海	上海楊浦平涼地塊	155	1	25,397
福州	福州碧桂園悅玲瓏	22	0	7,687
西安	海亮·御宸	110	3	4,821
鄭州	鄭州江灣城-德藍-1	230	58	520
鄭州	鄭州奧體世紀-1	168	10	2,264
蘇州	蘇州海月平江	623	4	19,235
杭州	杭州沁瀾	320	2	21,211
溫州	溫州樂清柏悅灣	129	2	8,216
福州	長樂瀾山	349	9	5,005
重慶	重慶海月平湖	481	7	11,149

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
江門	江門國樾府	137	3	5,847
杭州	杭州天琅府	624	5	19,433
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	362	9	6,095
溫州	溫州金麟府	48	1	8,500
湖州	湖州融璟園	85	3	5,457
金華	天陽雲棲江境	259	4	10,562
天津	天津瀾悅3號	331	4	13,001
天津	天津瀾悅4號	282	3	11,742
常州	常州瀾悅	371	5	9,313
漳州	長泰鷺西郡	59	7	1,127
杭州	寶龍臨安項目	263	6	6,128
福州	平潭瀾宸	762	18	5,549
九江	江西碧桂園九棠	248	6	5,167
阜陽	阜陽臨泉項目	18	1	2,115
溫州	溫州海月清風	414	8	7,491
杭州	美好寶龍瀾天	255	5	5,546
紹興	嵊州創世紀品閣	124	5	3,492
鄭州	鄭州時光之城	862	27	3,167
江門	江門學院府	312	9	4,800
溫州	溫州甌海熙悅里	282	3	13,004
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	288	5	6,843
成都	水碾河	122	1	13,500

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
成都	成都瑞聯	174	2	14,300
重慶	重慶海月渝州	367	6	9,600
重慶	灘子口	82	1	9,255
南通	南通瀾宸	852	15	8,537
福州	福州CBD49地塊	422	4	14,497
蘇州	蘇州高鐵新城項目	1,517	14	15,299
紹興	紹興職業學院南側地塊	484	9	7,943
溫州	溫州新聯村地塊	260	4	8,510
青島	青島縵山蘭亭	75	5	2,386
成都	成都金牛16畝	175	2	14,200
南京	南京2019G87	755	6	16,628
南京	南京2019G94	1,208	10	19,019
蘇州	昆山巴城地塊	168	3	5,582
杭州	蕭山科技城地塊	446	3	14,578
鄭州	鄭州奧體世紀-2	596	26	3,134
太原	太原時光之城-1	462	42	1,355
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	16	2	790
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	15	3	751
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	154	31	717
杭州	杭州展望	1,512	9	25,116
衢州	衢州中梁拾光里	178	5	5,383

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
重慶	重慶開州項目	431	16	3,901
溫州	溫州榮望	277	5	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	427	18	2,961
連雲港	連雲港學院府	437	15	3,999
南通	南通崇川時代悅城南地塊	869	9	14,197
太原	太原時光之城-2	366	37	1,222
杭州	杭州朝陽工業園項目	1,690	13	17,388
衢州	衢州信安中路5號	116	2	8,634
阜陽	阜陽潁泉項目	626	21	3,854
嘉興	桐鄉項目	217	5	6,163
杭州	杭州三墩北項目	648	6	16,088
杭州	杭州運河新城項目	1,082	6	23,558
福州	福州帝封江項目	295	5	7,932
福州	福州鼓山大橋項目	3,306	31	13,521
青島	青島科創中心項目	105	4	3,578
內江	內江萬為項目	86	6	1,942
杭州	杭州星創鐵路北07項目	311	2	22,695
南京	南京青瀾	780	6	17,439
紹興	紹興城南東光地塊	467	5	12,263
保定	保定金悅城	131	5	3,979

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	881	7	16,811
上海	上海世紀古美	2,274	6	54,814
上海	上海海月四季	525	4	22,578
重慶	重慶開州豐太107畝項目	166	8	2,855
上海	上海海納印象	4,822	17	38,763
蘭州	蘭州公園學府	76	10	897
阜陽	臨泉君樾府	134	7	2,592
福州	福州永泰項目	55	3	2,811
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	153	2	13,169
蒙城	蒙城君樾府	57	4	1,662
福州	福州鶴上項目	433	11	5,121
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	132	2	8,281
台州	天台楊帆新項目	164	3	8,926
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5	3,903
達州	天譽達州蓮花湖51畝	107	4	3,650
綿陽	萬為綿陽金家林81畝	189	8	3,266
杭州	運河商業43號地塊	274	2	14,075
杭州	運河商業44號地塊	224	2	12,859
上海	上海靜安中興社區	1,772	4	72,000
紹興	紹興楊帆新昌項目	124	3	5,780
瀘州	天譽瀘州城西46畝	103	4	3,343

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－4	14	2	716
鄭州	鄭州江灣城－德藍－3	8	1	751
太原	太原時光之城－3	355	31	1,294
蘇州	常熟項目	246	5	6,948
杭州	杭州興耀市北西項目	153	1	26,832
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	338	7	6,199
成都	成都青白江項目	98	7	2,048
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	274	12	3,148
莆田	仙游建發合作項目	43	2	2,881
紹興	紹興上虞城南項目	202	2	16,726
福州	福州海月江南	249	4	7,694
杭州	樾臻府	56	2	4,593
鄭州	鄭州時光之城－2	435	14	2,501
鄭州	鄭州奧體世紀－3	388	15	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	804	7	15,144
溫州	樂清東廈東山南村項目	166	3	5,828
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	118	5	2,852
湖州	湖州西鳳漾項目	574	13	6,024
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	636	14	6,729

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
連雲港	連雲港海納春江東區	583	9	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	782	12	8,913
杭州	杭州寧圍38號地塊	923	5	22,006
杭州	杭州雅望軒	1,236	9	17,413
杭州	杭州科技城11號地塊	1,985	12	19,474
杭州	杭州傲世邸	1,334	5	27,253
杭州	杭州如瀾邸	1,561	10	18,441
杭州	杭州四堡七堡16地塊	968	3	44,364
杭州	杭州四堡七堡32地塊	1,617	5	44,938
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	306	3	13,890
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2	12,278
福州	福州瀾灣	345	5	8,955
福州	福州海納新潮潮悅	136	3	7,087
福州	福州國公館	1,420	19	9,921
西安	西安三迪115畝項目	365	7	7,156
西安	西安三迪86畝項目	279	6	7,095
溫州	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	670	13	7,141
莆田	莆田融信悅著	101	3	5,010
成都	成都青羊23畝	417	5	11,369
成都	成都交通巷9.5畝	352	2	19,686
徐州	徐州新沂項目	49	2	3,360

地區	項目名稱	儲備 土地總值 人民幣 百萬元	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
蘇州	蘇州科技城項目	416	4	15,647
天津	天津金鐘街東地塊	944	16	7,641
合計		99,404	1,614	8,372

附註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二一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

截至二零二一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)有關建設安置房而向中國地方政府提供建設服務；及(iii)租金收入及其他。下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日 止六個月		變動 百分比
	二零二一年	二零二零年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益			
物業銷售	20,858,476	20,571,784	1.39%
建設服務	446,445	263,046	69.72%
租金收入及其他	434,542	231,181	87.97%
總計	21,739,463	21,066,011	3.20%

本集團的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣21,066.01百萬元增加約3.20%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣21,739.46百萬元。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二零二零年六月三十日止六個月的1,271,770平方米增加25.30%至截至二零二一年六月三十日止六個月的1,593,536平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣263.05百萬元增加69.72%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣446.45百萬元；
- (iii) 租金收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣61.62百萬元增加22.45%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣75.46百萬元。其他主要包括諮詢服務、銷售佣金及酒店營運的收益。截至二零二一年六月三十日止六個月，來自諮詢服務的收益為人民幣106.67百萬元、銷售佣金為人民幣187.61百萬元及來自本集團酒店營運的收益為人民幣62.81百萬元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業銷售所得收益為人民幣20,858.48百萬元。下表載列截至二零二一年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年			二零二零年		
	本集團			本集團		
	所交付			所交付		
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
	人民幣		人民幣／	人民幣		人民幣／
	百萬元	平方米	平方米	百萬元	平方米	平方米
杭州	4,684	223,022	21,002	4,569	193,729	23,584
紹興	2,459	301,549	8,155	1,097	128,314	8,549
福州	2,165	101,634	21,302	953	73,703	12,930
蘇州	1,439	66,043	21,789	1,694	72,920	23,231
嘉興	1,341	130,795	10,253	1,115	110,990	10,046
其他	8,770	770,493	11,382	11,144	692,114	16,101
合計	20,858	1,593,536	13,089	20,572	1,271,770	16,176

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣17,925.60百萬元增加9.14%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣19,564.06百萬元。該增加主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費的成本。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,140.41百萬元減少30.73%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,175.41百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的14.91%減少至截至二零二一年六月三十日止六個月的10.01%，主要是由於相較於二零二零年上半年，本集團於二零二一年上半年交付不同物業組合。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣94.18百萬元增加172.56%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣256.71百萬元。

其他收益

本集團的其他收益主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的收益；(ii)來自購回債券的收益；及(iii)來自出售物業、廠房及設備的收益。本集團的其他收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣335.10百萬元減少51.96%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣160.97百萬元。

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)營銷、廣告及佣金成本；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣492.51百萬元增加30.06%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣640.54百萬元，主要是由於廣告及佣金成本增加。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣690.22百萬元減少8.48%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣631.68百萬元，主要是由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損

於截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團分別錄得公平值虧損人民幣97.50百萬元及人民幣37.76百萬元，乃由於市價略有下跌。

融資收入－淨額

融資收入主要包括外匯收益及銀行存款的利息收入。融資成本主要包括借款的利息開支及外匯虧損淨額。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得融資收入淨額人民幣53.41百萬元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得融資收入淨額人民幣276.09百萬元，該波動主要是由於外匯收益淨額增加人民幣351.83百萬元及銀行存款利息收入減少人民幣171.34百萬元。

分佔以權益法入賬的投資損益－淨額

本集團分佔以權益法入賬的投資損益淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣137.80百萬元減少49.53%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣69.55百萬元，主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月合營企業物業交付減少所致。

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,480.67百萬元減少34.34%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,628.76百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣835.18百萬元減少29.55%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣588.35百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣817.00百萬元減少36.30%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣520.43百萬元，而土地增值稅由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣18.18百萬元增加273.62%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣67.92百萬元。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣908.43百萬元減少24.65%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣684.51百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利人民幣737.07百萬元減少51.71%至截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利人民幣355.89百萬元。該減少乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二一年六月三十日止六個月出售物業的收益減少。

融資活動

發行於二零二五年到期的300,000,000美元7.1%優先票據

於二零二一年一月二十五日，本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)發行於二零二五年到期之本金總額為300,000,000美元的優先票據(「二零二五年票據」)，息率為每年7.1%，於二零二一年七月二十五日起須按半年期每年於一月二十五日及七月二十五日分期支付。二零二五年票據的到期日為二零二五年一月二十五日。本公司可於二零二一年一月二十五日前隨時及不時選擇按事先釐定贖回價贖回二零二五年票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月十九日及二零二一年一月二十六日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已將本次發售的大部分所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資，此與發售備忘錄所披露的目的一致。

發行於二零二二年到期的200,000,000美元5.50%優先票據

於二零二一年一月二十七日，本公司發行於二零二二年二月到期本金總額為200,000,000美元的優先票據，按5.50%年利率計息，須於二零二一年八月一日及二零二二年二月一日分期支付利息（「二零二二年票據」）。二零二二年票據將於二零二二年二月一日到期。本公司可於二零二二年二月一日前隨時及不時以出售本公司若干類型股本的所得現金淨額，在各個情況下按相等於二零二二年票據本金總額的105.50%加上截至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息（如有）的贖回價，自行選擇贖回二零二二年票據最多35%。此外，本公司可於二零二二年二月一日前任何時間贖回全部而非部分二零二二年票據，贖回價相等於二零二二年票據本金總額的100%加上截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息（如有）。

於本公告日期，本集團已將發行二零二二年票據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。

發行二零二一年境內公司債券

於二零二一年二月二日，本公司宣佈，融信（福建）投資集團有限公司（「融信投資」，一家於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司）已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向專業投資者公開發行於上海證券交易所上市的本金總額不多於人民幣96.6億元之境內公司債券（「二零二一年境內公司債券」）。於二零二一年二月二日，上海證券交易所已批准融信投資有關建議公開發行面值不超過人民幣13.18億元的第一期二零二一年境內公司債券（「第一期二零二一年境內公司債券」）的申請。於二零二一年二月三日，融信投資及主承銷商就第一期二零二一年境內公司債券向專業投資者進行簿記建檔。第一期二零二一年境內公司債券期限為五年期，附第二年末和第四年末融信投資調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期二零二一年境內公司債券已於上海證券交易所上市。

於二零二一年六月三十日，本公司宣佈，融信投資建議向專業投資者公開發行面值不超過人民幣21.41億元的第二期二零二一年境內公司債券（「第二期二零二一年境內公司債券」）。第二期二零二一年境內公司債券將於上海證券交易所上市。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二日及二零二一年六月三十日的公告。

為合營企業提供擔保

為成都隆騰錦瑞提供擔保

於二零二一年二月二十六日，融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(浙商銀行股份有限公司成都分行，「**浙商銀行**」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證成都隆騰錦瑞置業有限公司(「**成都隆騰錦瑞**」，由本公司間接擁有40%的公司)如期向浙商銀行履行成都隆騰錦瑞與浙商銀行於二零二一年二月二十六日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十六日及二零二一年三月四日的公告。

為成都浩天提供擔保

於二零二一年六月十八日，融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(廣發銀行股份有限公司成都分行，「**廣發銀行**」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證成都浩天房地產開發有限公司(「**成都浩天**」，由本公司間接擁有42.5%的公司)如期向廣發銀行履行成都浩天與廣發銀行於二零二一年六月十八日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月十八日的公告。

回購部分二零二五年票據

茲提述發行二零二五年票據。於二零二一年三月四日，本公司已於公開市場回購本金額為34,500,000美元的二零二五年票據，佔二零二五年票據未償付本金總額的11.5%。本公司將根據二零二五年票據的條款及相關債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月四日的公告。

於二零二一年三月三十一日，本公司已於公開市場回購部分(i)於二零二四年到期之6.75%優先票據(ISIN: XS2211514885)(「**6.75%二零二四年到期票據**」)；及(ii)二零二五年票據(統稱為「**票據**」)合計30,000,000美元的票據，分別為(i)本金總額為15,000,000美元的6.75%二零二四年到期票據，佔二零二四年到期票據初始發行時本金總額的7.5%；及(ii)本金總額為15,000,000美元的二零二五年票據，佔二零二五年票據初始發行時本金總額的5%。本公司將根據票據的條款及債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日的公告。

於二零二一年四月十五日，本公司已於公開市場回購本金額為10,000,000美元的部分於二零二二年到期之8.75%優先票據(ISIN: XS1976760782) (「8.75%二零二二年到期票據」)，佔8.75%二零二二年到期票據初始發行時本金總額的1.43%。本公司將根據8.75%二零二二年到期票據的條款及債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月十五日的公告。

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣72,598.75百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣70,621.43百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二零年十二月三十一日的人民幣204,359.14百萬元增加6.62%至二零二一年六月三十日的人民幣217,884.13百萬元。本集團的流動負債總額由二零二零年十二月三十一日的人民幣133,737.71百萬元增加8.63%至二零二一年六月三十日的人民幣145,285.38百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於貿易及其他應收款項以及預付款項由二零二零年十二月三十一日的人民幣29,518.19百萬元增加17.49%至二零二零年六月三十日的人民幣34,680.59百萬元。

於二零二一年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣32,182.73百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,901.78百萬元)，借款總額人民幣71,955.33百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣71,859.73百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率6.52%(二零二零年十二月三十一日：6.55%)。

於二零二一年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,095.04百萬元，佔本集團借款總額14.03%。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團的借款以本集團資產人民幣49,013.56百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣48,731.03百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日的借款所提供擔保的最大風險承擔。於二零二一年六月三十日，本集團所提供的未償還擔保總額為人民幣40,110.67百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,569.02百萬元)。

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

流動比率

於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率為1.50倍(二零二零年十二月三十一日：1.53倍)。本集團的流動比率減少主要是由於合約負債增加。

負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團的負債比率為0.75(二零二零年十二月三十一日：0.83)，主要是由於權益總額以及現金及銀行結餘增加。該比率乃按照借款淨額除以中期簡明合併資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括中期簡明合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司利用內部資源於聯交所購回合共1,830,000股股份，總代價為9,968,110港元(未計及開支)。

本期間購回股份詳情如下：

購回股份的日期	註銷日期	購回股份 數目	支付的 每股股份 最高價 (港元)	支付的 每股股份 最低價 (港元)	支付的 總代價 (港元)
二零二一年 一月八日	二零二一年 三月十二日	1,830,000	5.51	5.36	9,968,110.00

董事認為作出上述股份購回旨在注重股東權益。

除上文所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。於二零二一年六月三十日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣24,708.13百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

重大收購及出售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

資產負債表日後事項

截至本公告日期，本集團無其他重大的資產負債表日後事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員3,160名(二零二零年六月三十日：3,488名全職僱員)。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣571.70百萬元。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二一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。

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二一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。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)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二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。

刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄交股東及登載於上述網站。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二一年八月三十一日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士、阮友直先生及張立新先生為執行董事；陳淑翠女士為非執行董事；及屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生為獨立非執行董事。