

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

**2018** | 中 期 報 告

融信中國  
成立15週年





# 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	14
企業管治及其他資料	33
中期簡明合併收益表	40
中期簡明合併全面收益表	41
中期簡明合併資產負債表	42
中期簡明合併權益變動表	44
中期簡明合併現金流量表	46
中期簡明合併財務資料附註	48



## 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)

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

盧永仁博士  
任煜男先生  
屈文洲先生

## 審核委員會

屈文洲先生(主席)  
盧永仁博士  
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)  
盧永仁博士  
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：  
北京大成(上海)律師事務所

## 開曼群島股份過戶登記總處

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

## 香港證券登記處

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

### 註冊辦事處

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

### 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  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈  
12樓1210室

### 聯席公司秘書

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  
中國農業銀行  
中國工商銀行

### 網站

[www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.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

800,000,000美元於二零二一年到期的  
8.25%優先票據

通用編號：174766592

國際證券編號(ISIN)：XS1747665922

# 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(「集團」或「本集團」)截至二零一八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
	二零一八年	二零一七年	
收益(人民幣千元)	<b>14,287,533</b>	11,900,869	20.1%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(10,101,640)</b>	(9,691,237)	4.2%
毛利(人民幣千元)	<b>4,185,893</b>	2,209,632	89.4%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>47,160</b>	18,447	155.7%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>3,951,066</b>	2,039,956	93.7%
期內溢利(人民幣千元)	<b>2,253,594</b>	1,118,006	101.6%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>1,523,912</b>	687,851	121.5%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>629,804</b>	305,403	106.2%
— 永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	<b>99,878</b>	124,752	-19.9%
	於二零一八年 六月三十日	於二零一七年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	<b>186,285,332</b>	170,196,275	9.5%
負債總額(人民幣千元)	<b>153,199,940</b>	139,435,222	9.9%
權益總額(人民幣千元)	<b>33,085,392</b>	30,761,053	7.6%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>12,653,544</b>	10,224,277	23.8%

# 業務回顧及展望

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零一八年六月三十日的物業開發項目詳情。

### 本集團開發的項目

於二零一八年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接147項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘 未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
1 融信•大衛城	福州	191,254.70	100.00%	住宅	430,355.02	6,641.08	二零一三年五月一日
2 融信•瀾郡	福州	69,618.40	100.00%	住宅	269,859.01	20,946.69	二零一四年八月一日
3 融信•平潭大衛城	福州	111,320.48	51.00%	住宅	428,710.50	45,737.05	二零一七年十一月十六日
4 融信•後海	福州	49,959.00	100.00%	住宅	165,979.48	14,775.88	二零一六年九月十六日
5 融信•雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	941,245.11	二零一八年八月十八日
6 融信•長島	福州	185,196.00	100.00%	住宅	448,200.55	189,217.84	二零一八年十二月十八日
7 福州溫泉城項目	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,284,511.68	二零二零年十二月二十日
8 世歐瀾山	福州	48,313.00	50.00%	住宅	168,758.48	5,367.59	二零一五年二月十五日
9 世歐王莊	福州	250,708.48	50.00%	住宅	1,844,304.65	102,745.55	二零一五年十二月十五日
10 華雲山莊	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	199,272.53	二零一九年十二月十九日
11 融信•海上城	廈門	51,344.19	100.00%	住宅	430,655.11	19,534.22	二零一六年十月十六日
12 廈門同安鉞灣	廈門	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	136,601.13	二零二零年五月二十日
13 融信•瀾園	漳州	56,765.70	100.00%	住宅	322,291.00	5,441.90	二零一五年十二月十五日
14 融信•觀山海	漳州	94,190.00	100.00%	住宅	273,051.36	38,187.22	二零一七年一月十六日
15 融信•未來城	漳州	41,644.64	100.00%	住宅	160,438.00	25,267.45	二零一七年八月十六日
16 學院名築	漳州	71,217.99	100.00%	住宅	221,033.24	66,420.09	二零一八年七月十八日
17 漳州港B8	漳州	69,988.00	100.00%	住宅	143,647.30	5,277.14	二零一八年十二月十八日
18 融信•鉞灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	32,156.00	二零一六年十二月十六日
19 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 41-02地塊	上海	26,360.30	50.00%	辦公室	117,903.52	15,950.20	二零一六年十二月十六日
20 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 35-01地塊(愷日)	上海	13,455.90	50.00%	辦公室	48,226.59	34,333.51	二零一八年十二月十九日
21 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 36-01地塊(愷崇)	上海	10,994.90	25.00%	辦公室	37,572.89	25,905.86	二零一八年十二月十八日
22 閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 42-01地塊(愷暢)	上海	30,921.50	50.00%	辦公室	106,744.00	12,625.67	二零一七年十二月十八日
23 融信•鉞爵	上海	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	34,019.51	二零一八年十一月十八日
24 靜安中興地塊	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	115,014.00	二零二零年十二月二十日

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (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
25	青浦36-01地塊	36,279.00	30.50%	住宅	161,959.90	123,936.01	二零二零年十二月二十日
26	新江灣城	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	86,926.78	二零二零年十二月二十日
27	杭州藍孔雀一期	28,215.00	51.00%	住宅	125,278.40	7,943.76	二零一七年一月十六日
28	杭州藍孔雀二期	56,521.00	51.00%	住宅	210,817.31	11,818.63	二零一七年一月十六日
29	融信·杭州公館	45,573.99	100.00%	住宅	229,099.71	26,657.90	二零一七年六月十六日
30	融信·瀾天	71,488.00	100.00%	住宅	244,592.00	37,116.39	二零一八年十二月十八日
31	融信·永興首府	44,307.00	26.01%	住宅	157,124.80	26,992.48	二零一八年十二月十九日
32	融信·蕭山公館	41,642.00	75.01%	住宅	131,817.40	27,008.00	二零一八年十二月十九日
33	經開地塊	42,709.00	25.50%	住宅	166,196.62	60,558.21	二零一九年六月十九日
34	銀河小學地塊	43,686.00	51.00%	住宅	189,849.60	85,205.61	二零一九年七月十九日
35	慶隆地塊	27,845.00	51.00%	住宅	117,070.90	86,511.94	二零一九年五月十九日
36	西雅園	62,190.00	50.00%	住宅	240,670.28	170,044.30	二零一九年六月十九日
37	錢江世紀城地塊	60,620.00	70.00%	住宅	241,025.46	131,754.31	二零一九年六月十九日
38	南京九龍湖第2016G73號地塊	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	336,750.25	二零二零年十一月二十日
39	昆山(2016)2-4地塊	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	170,837.98	二零二零年十二月二十日
40	融信·陽光城西海岸	124,827.28	50.00%	住宅	498,115.32	53,274.40	二零一六年十二月十六日
41	一品江山	94,291.42	50.00%	住宅	316,346.36	51,280.87	二零一八年四月十七日
42	徐涇鎮會展中心	184,292.80	50.00%	商業	826,965.68	138,535.95	二零一八年八月十八日
43	杭州臥城地塊	59,494.00	34.00%	住宅	206,868.03	27,295.46	二零一九年六月十九日
44	南京仙林2016G58地塊	106,002.49	38.71%	住宅	335,078.73	323,631.00	二零一八年十二月十八日
45	漳州萬科城	235,606.37	20.00%	住宅	1,040,221.43	797,167.48	二零一七年十二月十七日
46	余杭2016(48)號地塊	24,560.00	100.00%	住宅	61,640.00	61,200.00	二零一九年三月十九日
47	紫金山體育公園地塊	53,131.00	51.00%	住宅	164,000.00	56,659.77	二零一九年十一月十九日
48	漳州2017P01地塊	52,438.88	100.00%	住宅	193,100.00	175,034.44	二零二零年三月二十日
49	江寧2017G02地塊	82,627.65	50.00%	住宅	197,670.00	194,650.00	二零二零年三月二十日
50	金牛三號宗地	11,100.00	100.00%	住宅	61,400.00	59,862.00	二零一九年八月十九日
51	靜海2013-92號地塊	106,000.00	100.00%	住宅	179,200.00	155,636.00	二零二零年七月二十日
52	津南2016-06號地塊	68,970.00	100.00%	住宅	130,100.00	105,198.00	二零二零年七月二十日
53	桂湖壟頭2017-07地塊	58,563.00	50.00%	住宅	175,800.00	173,800.00	二零二零年十一月二十日



項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (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	
54	桂湖壘頭2017-08地塊	福州	22,885.00	50.00%	住宅	38,100.00	37,100.00	二零二零年十一月二十日
55	桂湖壘頭2017-09地塊	福州	24,227.00	50.00%	住宅	69,400.00	68,400.00	二零二零年十一月二十日
56	溪白村2017-04地塊	莆田	37,289.36	100.00%	住宅	155,100.00	112,953.00	二零二零年五月二十日
57	廣州增城地塊	廣州	28,001.00	50.00%	住宅	113,900.00	72,700.00	二零二零年五月二十日
58	同安2017P01地塊	廈門	11,386.12	100.00%	住宅	37,400.00	34,775.00	二零二零年四月二十日
59	重慶巴南地塊	重慶	117,541.00	50.00%	住宅	330,300.00	325,327.39	二零一九年二月十九日
60	金華2017-07地塊一	金華	64,604.83	50.00%	住宅	173,200.00	132,494.75	二零一九年十一月十九日
61	靖江花神廟地塊	杭州	48,543.00	100.00%	住宅	126,900.00	61,038.00	二零二零年六月二十日
62	紹興嵊州地塊	紹興	248,819.00	100.00%	住宅	753,083.50	660,100.25	二零二零年五月二十日
63	蕭山2017-1號地塊	杭州	47,326.00	51.00%	住宅	171,500.00	168,997.00	二零二零年七月二十日
64	衢州(2017)4號地塊	衢州	85,300.00	45.00%	住宅	209,600.00	137,952.58	二零一八年九月十八日
65	寧波奉化地塊	寧波	45,993.00	25.50%	住宅	140,005.00	138,179.00	二零二零年二月二十日
66	鄭州中牟縣地塊	鄭州	64,876.00	100.00%	辦公室	252,600.00	251,200.00	二零一九年九月十九日
67	杭政儲出(2016)35號	杭州	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	57,308.19	二零二零年十二月十五日
68	杭政儲出(2016)44號	杭州	42,357.00	7.00%	住宅	96,140.02	95,038.14	二零二一年六月二十五日
69	南京第2017G31號地塊	南京	108,521.76	7.28%	住宅	643,841.00	636,741.46	二零二零年一月二十日
70	南京第2017G36號地塊	南京	54,173.00	10.00%	住宅	236,530.60	233,838.00	二零二一年六月一日
71	金市土讓告字(2017)10號	金華	43,597.00	49.00%	住宅	65,396.26	44,591.70	二零一九年八月一日
72	杭政儲出(2017)44號	杭州	53,417.00	67.00%	住宅	216,736.60	210,309.00	二零一九年十二月一日
73	杭政儲出(2017)42號	杭州	39,950.00	25.00%	住宅	157,841.63	149,984.74	二零一九年十二月一日
74	蕭政儲出(2017)14號	杭州	63,742.00	25.60%	住宅	194,618.13	192,846.11	二零二零年八月一日
75	馬宗地2017-06號地塊	福州	113,570.00	13.33%	住宅	216,400.00	194,615.00	二零二零年五月一日
76	蕭政儲出(2017)20號	杭州	106,872.00	25.30%	住宅	421,517.30	395,925.44	二零二零年五月一日

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (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
77	滎陽憶江南地塊-1	236,877.44	51.00%	住宅	607,514.59	594,984.74	二零二一年三月一日
78	宗地2017-23地塊	25,668.00	100.00%	住宅	85,600.00	84,920.60	二零二一年四月一日
79	舟山2017-007地塊	77,162.00	34.00%	住宅	202,096.70	177,410.00	二零二一年六月一日
80	余政儲出(2017)43號	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	268,745.00	二零二零年十二月一日
81	銅陵瀾山府	60,475.00	44.45%	住宅	161,075.00	116,728.14	二零一九年十月三十日
82	贛州榕臺台	39,013.00	29.70%	住宅	116,895.73	38,291.81	二零一九年十二月一日
83	六出2017-14號地塊	144,532.00	55.00%	住宅	347,695.00	245,274.57	二零二零年四月三十日
84	蘇州唐寧府	106,303.44	52.25%	住宅	278,962.28	125,218.88	二零一九年五月三十日
85	蘇州長橋雅苑	161,117.73	55.00%	住宅	187,443.00	81,005.62	二零一九年五月一日
86	海亮•悅府	145,024.00	55.00%	住宅	400,569.59	64,242.28	二零一八年二月二日
87	海亮•江灣城	114,375.80	55.00%	住宅	388,881.00	55,233.69	二零一八年六月十五日
88	海亮•幸福里	154,391.00	38.50%	住宅	402,143.00	226,942.48	二零一八年十二月五日
89	幸福里東郡	86,710.00	55.00%	住宅	293,513.86	159,402.85	二零一九年十二月三十一日
90	幸福里北郡	47,886.00	55.00%	住宅	141,097.11	102,514.01	二零二零年八月三十日
91	蚌埠海亮明珠	187,378.33	55.00%	住宅	231,286.00	76,069.87	二零一八年十二月一日
92	蚌埠海亮天御	126,792.00	55.00%	住宅	316,515.00	78,657.87	二零一九年九月一日
93	六安海亮官邸	122,913.00	55.00%	住宅	173,061.73	44,028.35	二零一九年三月一日
94	合肥海亮九壘花園	193,815.16	55.00%	住宅	45,502.00	42,954.62	二零一八年十一月二十九日
95	蘭郡花園	12,685.00	55.00%	住宅	11,716.12	7,460.66	二零一六年五月三十一日
96	紅臺台公館	12,119.00	55.00%	住宅	33,890.00	25,513.48	二零一七年三月三日
97	唐寧府	25,959.43	19.57%	住宅	74,286.94	69,722.99	二零一八年十二月一日
98	海亮天御	71,320.00	55.00%	住宅	123,337.00	23,945.48	二零一九年十二月一日
99	海亮時代ONE	50,053.14	55.00%	商業	304,685.00	66,441.32	二零二零年十一月三十日
100	海亮•新英里	103,317.34	55.00%	住宅	293,068.00	87,961.15	二零二零年十一月三十日
101	海亮•德文郡	69,763.41	42.35%	住宅	225,344.00	103,289.43	二零二一年五月三十日
102	海亮•唐寧府	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	171,994.70	二零二零年九月三十日
103	海亮熙悅	63,448.10	7.00%	住宅	310,371.00	277,576.92	二零二零年十一月三十日
104	海亮和園	28,040.20	52.25%	住宅	17,871.00	5,684.77	二零一六年五月三十日
105	蘭州熙岸華府	65,784.80	52.25%	住宅	264,701.52	110,785.09	二零一八年十月三十日
106	海亮大都匯	193,613.90	55.00%	住宅	433,005.94	190,565.57	二零一九年十月三十一日
107	海亮國際社區	797,960.04	55.00%	住宅	138,064.00	21,151.86	二零一二年十二月三十一日
108	濱河壹號	157,815.00	55.00%	住宅	256,818.61	148,896.63	二零一八年七月三十一日
109	海茂壹號院	176,146.41	26.95%	住宅	408,745.08	151,272.69	二零一八年十二月三十一日
110	世悅府	136,828.38	26.95%	住宅	384,114.00	209,764.06	二零一九年九月三十日

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (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	
111	海亮天城	贛州	148,919.07	55.00%	住宅	329,683.00	122,504.85	二零一九年三月三十一日
112	頤景花園	懷遠	2,015.70	55.00%	住宅	5,821.00	5,803.28	二零一九年四月三十日
113	句容2017-J10-2-02號地塊	鎮江	53,873.00	18.00%	住宅	145,462.62	143,416.11	二零二零年三月八日
114	湖墅地塊	杭州	14,684.00	40.00%	住宅	49,994.80	47,957.11	二零二零年一月八日
115	桐鄉2017-52號地塊	嘉興	62,774.55	18.00%	住宅	195,908.21	193,451.50	二零一九年十二月二十九日
116	海土字(2018)004號地塊	嘉興	53,873.00	100.00%	住宅	111,019.12	110,323.74	二零二零年三月六日
117	蕭政儲出(2018)4號地塊	杭州	52,780.00	20.00%	住宅	95,047.05	93,658.05	二零二零年一月二十九日
118	界牌3#地塊	寧波	113,857.00	21.00%	住宅	253,593.95	249,644.66	二零二零年三月一日
119	蕭政儲出(2018)14號地塊	杭州	93,039.00	42.10%	住宅	250,357.30	247,000.50	二零二零年四月十六日
120	安吉地塊	湖州	53,254.00	24.90%	住宅	113,938.00	112,019.09	二零二零年六月十一日
121	榮陽憶江南地塊-2	鄭州	302,573.23	100.00%	住宅	439,091.33	433,645.78	二零二零年六月三十日
122	新津地塊	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,810.32	80,574.00	二零二零年三月二十七日
123	阜陽2017-33號地塊	阜陽	77,605.00	18.00%	住宅	212,703.86	210,703.86	二零二零年一月十二日
124	北海大橋地塊	洞台	55,320.00	14.00%	住宅	129,627.92	127,627.92	二零二零年三月二十二日
125	蒙城2018-6號地塊	蒙城	71,359.39	23.00%	住宅	180,356.75	178,356.75	二零二零年三月二十九日
126	榮陽憶江南地塊-3	鄭州	80,190.01	51.00%	住宅	228,831.00	226,273.00	二零二零年六月二十五日
127- 147	其他		1,535,432.45		住宅	2,521,876.66	24,309.32	
<b>總計：</b>			<b>13,486,112.29</b>			<b>35,292,712.33</b>	<b>18,414,819.25</b>	
<b>應佔總計：</b>			<b>7,549,303.13</b>			<b>19,888,928.76</b>	<b>9,565,410.95</b>	

## 概覽及展望

### 市場及業務回顧

二零一八年上半年，國際經濟政治形勢錯綜複雜，中華人民共和國（「中國」）政府適時調整各項政策，確保整體經濟持續健康地發展。房地產市場方面，堅持因城施策，促進供求平衡，整治市場秩序，加快建立促進行業平穩健康發展的長效機制。在經濟穩步向前發展的過程中，人們對美好生活的追求與日俱增，城鎮化和改善需求的驅動下，高品質住宅需求持續增長。據中國國家統計局的資料顯示，於二零一八年上半年，商品房成交量為771.4百萬平方米，比上年同期增長3.3%；商品房銷售金額為人民幣66,945億元，比上年同期增長13.2%。

二零一八年是本集團深耕品質地產行業的第15年。憑藉對品質的堅持和追求，以及對經濟週期和市場需求的精準把握，在密集推出的調控措施下，本集團在截至二零一八年六月三十日止六個月（「期內」）持續錄得理想的銷售及回款。期內，本集團（包含合營及聯營公司）實現合約銷售人民幣545.3億元，合約銷售面積約253.7萬平方米，平均合約售價為人民幣21,494元／平方米。據克爾瑞公開數據，本集團（包含合營及聯營公司）合約銷售較去年同期增長約75.7%，合約銷售面積同比增124.9%。

期內，本集團收入約為人民幣142.9億元，較上年同期增長約20.1%；毛利為人民幣41.9億元，較上年同期增長約89.4%；淨利潤約為人民幣22.5億元，同比增長約101.6%。主要是由於本集團二零一八年上半年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一七年上半年交付的物業相比相對較高所致。本集團加權平均實際利率約為7.1%，較二零一七年底上升0.2個百分點。

懷揣著「為更美麗的中國」的信念，堅持「以品質影響城市」，本集團於期內進一步延申佈局至長江中游的長沙市，形成全國八大核心城市群佈局，包括海峽西岸、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、西南及西北城市群。二零一八年上半年，在已有優質土地儲備的基礎上，本集團積極審視市場狀況，

採取更審慎的買地政策，於期內新增土地項目14個，新增土地儲備約249萬平方米，權益代價約人民幣41.3億元。截至二零一八年六月三十日止，本集團共佈局38個城市，共計147個項目，總土儲達約2,517萬平方米。

在邁向千億級開發商的這一年，本集團以「平衡發展」作為戰略重點，堅守品質，以「保盈利」和「降槓桿」為首要目標，務求實現有質量的穩健增長。

期內，本集團繼續專注開發中高端住宅，並根據客戶消費升級需求、不斷對產品進行質量升級與科技創新。通過打造高端住宅產品系「世紀系」和「公館系」、品質產品系「墅系」「府系」「瀾系」「城系」、高階商辦產品系「中心系」、「小鎮系」為代表的八大產品系列，質量標桿和品牌效應為本集團產品贏得了更高的議價能力和市場份額。據《中國房地產報》統計，期內，本集團合約銷售單價排名在房地產TOP 30中排名第2。從地區銷售情況來看，本集團繼續保持在杭州、福州、上海三地的領先優勢。易居統計數據顯示，二零一八年上半年，本集團在杭州的權益銷售金額位列第2位，在福州的銷售額位列第1位，在上海的權益銷售額位列第4位。

符合市場需求的高品質產品、配以靈活的銷售策略，為本集團帶來穩定的銷售回款與盈利空間。期內，本集團在保持合理利潤的前提下，因城施策、以銷定產，動態調整項目的開發節奏；不斷拓寬營銷渠道，以舉辦品牌發佈會等方式，深挖客戶資源、打造品牌效應，全面升級集團於當地的品牌知名度和客戶資源；重視客戶體驗、定制打造社區文化，如杭州的「Hello社區」等，以「軟實力」實現產品溢價、服務溢價、品牌溢價。二零一八年上半年集團客戶滿意度達到80分，超過行業均值的70分。

此外，本集團於期內積極貫徹降槓桿措施，拓展多元化融資渠道、改善財務結構，為穩健的可持續發展做好資本準備。期內，本集團先後成功完成發行合共4.25億美元的年息8.25%的三年期優先票據。二零一八年六月，本集團按每股10.62港元，配售最多1.035億股股份。配售股份相當於已發行股本約6.92%及擴大後股本約6.48%。所得款項淨額約11億港元，用作本集團發展目的及一般營運資金。是次配售為本集團引入了優質的長期投資者，進一步擴大本集團股東基礎、優化股東結構，降低槓桿率。

豐富優質的土地儲備、持續高增長的業績以及多元化的融資渠道，為本集團贏得專業機構投資者和協會的關注和認可。期內，本集團分別獲得花旗銀行、海通國際、海通證券及中投證券的首次覆蓋。二零一八年三月，榮獲由中國房地產業協會和中國房地產測評中心共頒發的「二零一八年中國房地產開發企業22強」。二零一八年五月，在由中國房地產協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合舉辦的「二零一八年中國房地產上市公司測評成果發佈會暨上市房企高峰論壇」上，本集團憑藉較強的綜合實力和快速的發展勢頭獲得「二零一八年中國房地產上市公司綜合實力23強」以及「二零一八年中國房地產上市公司發展速度TOP 2」。

本集團堅守「責任、高效、思考、創新」的企業文化，在做好產品的同時積極承擔社會責任，秉持「取之社會，回報社會」的理念，開展公益和文化扶貧項目，累計公益及扶貧投入逾人民幣2億元。二零一八年二月，融信(福州)投資發展有限公司榮獲福州市人民政府授予「福州市熱心公益事業貢獻獎」牌匾及榮譽證書。未來，本集團將繼續以「穩成長、高質量、有責任」的企業理念，運用自身資源和優勢，踐行更多社會責任。

### 展望

展望二零一八年下半年，中國整體經濟穩中有進，房地產行業調控持續，整體供求關係改善，銷售價格

將趨於穩定。一二線城市調控將從「控需求」轉為「增供給」，保障土地中長期供應，進一步落實「有效供給」。同時，城鎮化、改善需求、家庭結構變化等趨勢將帶來對中高端品質住宅產品需求的增長。

展望未來，集團將以「聚焦、平衡、輕資產」的發展戰略，繼續專注中高端住宅開發，打造城市精品標桿，致力成為美麗中國的踐行者、創新者與奮鬥者。在「聚焦」方面，本集團將聚焦住宅、改善和高質量，繼續發展高質量改善型住宅；聚焦八大核心城市群。在「平衡」方面，做好規模、利潤、槓桿之間的平衡，以及增量與存量之間的長期平衡，短期內聚焦增量，適度參與存量。在「輕資產」方面，通過強強聯合、優勢互補兩種輕資產模式，實現管理輸出，打造新的利潤增長點。

走進質量增長的時代，本集團將秉持十五年匠心，繼續深耕八大核心城市群。通過審慎的前期市場調查，優先考慮核心城市及內生型需求城市的核心地段，採取積極而審慎的購地策略，持續完善城市佈局、優化產品結構，實現可持續的質量增長。

本集團相信，在國家穩步發展的主旋律下，憑藉對市場需求的把握、對品質的追求、對槓桿的自律，有賴集團全體員工的赤誠貢獻，本集團整體業務將繼續穩健發展、進一步夯實市場地位；同時，以品牌知名度和美譽度，本集團將繼續承擔企業公民責任，致力發展公益慈善事業。本集團承諾，以更好的融信回饋社會、回饋股東。

# 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
	二零一八年	二零一七年	
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(附註1)</sup>	<b>54,531,296</b>	31,031,394	75.7%
合約建築面積(平方米)	<b>2,537,101</b>	1,128,011	124.9%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>21,494</b>	27,510	-21.9%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>14,001,718</b>	11,688,343	19.8%
已交付建築面積(平方米)	<b>807,820</b>	675,478	19.6%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	<b>17,333</b>	17,304	0.2%
收益(人民幣千元)	<b>14,287,533</b>	11,900,869	20.1%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(10,101,640)</b>	(9,691,237)	4.2%
毛利(人民幣千元)	<b>4,185,893</b>	2,209,632	89.4%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>47,160</b>	18,447	155.7%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>3,951,066</b>	2,039,956	93.7%
期內溢利(人民幣千元)	<b>2,253,594</b>	1,118,006	101.6%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>1,523,912</b>	687,851	121.5%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>629,804</b>	305,403	106.2%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	<b>99,878</b>	124,752	-19.9%
毛利率 <sup>(附註2)</sup>	<b>29.3%</b>	18.6%	10.7%
純利率 <sup>(附註3)</sup>	<b>15.8%</b>	9.4%	6.4%

	於二零一八年	於二零一七年	變動 百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
資產總值(人民幣千元)	<b>186,285,332</b>	170,196,275	9.5%
負債總額(人民幣千元)	<b>153,199,940</b>	139,435,222	9.9%
權益總額(人民幣千元)	<b>33,085,392</b>	30,761,053	7.6%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	<b>12,653,544</b>	10,224,277	23.8%
流動比率 <sup>(附註4)</sup>	<b>1.58</b>	1.69	-6.5%
資產負債比率 <sup>(附註5)</sup>	<b>1.40</b>	1.59	-11.9%



## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 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) 資產負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

### 物業開發

#### 合約銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售人民幣54,531.29百萬元。本集團在杭州、上海、福州、西安、金華、阜陽、贛州、六安、衢州、紹興及廈門的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一八年六月三十日止六個月合約銷售總額約32.79%、20.94%、12.63%、4.22%、4.10%、3.83%、2.85%、2.64%、2.27%、2.14%及2.05%，及(ii)本集團截至二零一八年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積(「建築面積」)約18.02%、11.36%、13.25%、6.59%、3.21%、10.66%、5.79%、7.08%、1.88%、4.17%及1.13%。下表載列本集團截至二零一八年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
杭州	17,883	32.79%	457,289	18.02%	39,107
上海	11,419	20.94%	288,321	11.36%	39,604
福州	6,886	12.63%	336,292	13.25%	20,477
西安	2,301	4.22%	167,226	6.59%	13,757
金華	2,235	4.10%	81,377	3.21%	27,464
阜陽	2,090	3.83%	270,512	10.66%	7,725
贛州	1,556	2.85%	146,961	5.79%	10,587
六安	1,438	2.64%	179,684	7.08%	8,001
衢州	1,238	2.27%	47,805	1.88%	25,897
紹興	1,166	2.14%	105,889	4.17%	11,012
廈門	1,120	2.05%	28,785	1.13%	38,916
其他	5,200	9.54%	426,960	16.83%	12,179
<b>總計</b>	<b>54,532</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,537,101</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,494</b>

### 已竣工項目

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團合共有14個項目或項目階段已竣工，總建築面積為1,408,500平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,007,775平方米)。

### 在建項目

於二零一八年六月三十日，本集團合共有90個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為17,176,631平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,179,208平方米)。

### 土地儲備

截至二零一八年六月三十日止六個月，共有14塊新收購地塊，總建築面積為2,486,742平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,122,516平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣5,383元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一八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	平均土地成本 (人民幣/ 平方米)
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)		擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)	
鎮江	句容2017-J10-2-02號地塊	二零一八年三月九日	53,873	145,463	26,183	521	94	4,837
杭州	湖墅地塊	二零一八年一月八日	14,684	49,995	19,998	1,019	408	31,551
嘉興	桐鄉2017-52號地塊	二零一七年十二月二十九日	62,775	195,908	35,263	485	87	3,219
嘉興	海土字(2018)004號地塊	二零一八年三月七日	53,873	111,019	111,019	570	570	7,200
杭州	蕭政儲出(2018)4號地塊	二零一八年一月二十九日	52,780	95,047	19,009	1,114	223	8,442
寧波	界牌3#地塊	二零一八年三月二日	113,857	253,594	53,255	1,020	214	5,599
杭州	蕭政儲出(2018)14號地塊	二零一八年四月十七日	93,039	250,357	105,400	4,304	1,812	17,134
湖州	安吉地塊	二零一八年六月十二日	53,254	113,938	28,371	239	59	2,986
鄭州	蔡陽憶江南地塊-2	二零一八年一月三十日	302,573	439,091	439,091	245	245	722
成都	新津地塊	二零一八年三月二十八日	22,732	80,810	70,305	239	208	4,200
阜陽	阜陽2017-33號地塊	二零一八年一月十二日	77,605	212,704	38,287	303	54	1,696

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司	平均土地成本 (人民幣/ 平方米)
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)		擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)	
東台	北海大橋地塊	二零一八年三月二十三日	55,320	129,628	18,148	275	38	2,761
蒙城	蒙城2018-6號地塊	二零一八年三月三十日	71,359	180,357	41,482	300	69	2,102
鄭州	滎陽憶江南地塊-3	二零一八年一月二十五日	80,190	228,831	116,704	89	45	552
<b>總計</b>			<b>1,107,914</b>	<b>2,486,742</b>	<b>1,122,516</b>	<b>10,721</b>	<b>4,127</b>	<b>5,383</b>

於二零一八年六月三十日，本集團土地儲備的總建築面積約為25.2百萬平方米，其中約2.2百萬平方米為持作出售已竣工物業，約17.2百萬平方米在建，及約5.8百萬平方米持作未來開發。

於二零一八年六月三十日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,463元，其中約57.5%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。

下表載列本公司擁有人於二零一八年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

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)
杭州	君悅府	20,190	4.98	5,863
	融信•瀾天	48,336	12.90	5,739
	融信•永興首府	11,931	1.33	13,076
	融信•蕭山公館	26,779	2.03	18,559
	西雅圖	129,750	11.90	14,905
	經開地塊	43,580	4.20	16,002
	銀河小學地塊	92,412	9.58	13,822
	杭州臥城地塊	24,820	6.99	5,113
	融信•杭州公館	50,766	3.33	25,717
	錢江世紀城地塊	228,480	16.91	19,230
	慶隆地塊	120,411	5.92	31,404
	余杭2016(48)號地塊	65,706	6.12	16,721
	靖江花神廟地塊	49,521	6.60	5,101
	蕭山2017-1號地塊	185,946	8.62	30,816
	杭政儲出(2016)35號	18,776	1.32	26,106
	杭政儲出(2016)44號	8,897	0.67	27,279
	杭政儲出(2017)44號	406,269	14.09	40,542
	杭政儲出(2017)42號	64,150	3.75	24,704
	蕭政儲出(2017)14號	59,520	4.94	16,580
	蕭政儲出(2017)20號	161,339	10.01	22,950
	余政儲出(2017)43號	85,459	7.33	16,005
	湖墅地塊	40,770	1.92	31,551
蕭政儲出(2018)4號地塊	22,278	1.87	8,442	
蕭政儲出(2018)14號地塊	181,205	10.40	17,134	
福州	融信•雙杭城	421,500	107.37	6,065
	融信•平潭大衛城	5,982	3.21	2,342
	融信•長島	130,000	44.82	2,437
	平潭外灘	9,002	7.92	1,430
	福州溫泉城項目	82,935	63.66	1,610 <sup>(1)</sup>
	融信•瀾郡	24,480	3.95	8,374
	融信•後海	34,225	6.01	7,406

## 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)
	世歐王莊	51,000	13.26	4,787
	華雲山莊	14,688	6.48	3,300
	桂湖壟頭2017-07地塊	38,500	8.65	5,978
	桂湖壟頭2017-08地塊	9,250	1.84	6,727
	桂湖壟頭2017-09地塊	15,950	3.40	6,267
	馬宗地2017-06號地塊	13,817	2.53	7,340
	宗地2017-23地塊	141,000	8.49	21,973
	2016拍-1號	8,364	3.94	2,137
上海	徐涇鎮會展中心	167,596	28.95	8,539
	融信·法蘭西世家	6,804	0.77	10,803
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 35-01地塊(愷日)	10,110	1.72	6,018 <sup>(1)</sup>
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 36-01地塊(愷崇)	4,193	0.65	6,098 <sup>(1)</sup>
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 42-01地塊(愷暢)	6,838	1.25	6,101 <sup>(1)</sup>
	融信·鉑灣	11,522	1.64	11,396
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 41-02地塊	7,517	1.67	6,165 <sup>(1)</sup>
	融信·鉑爵	22,491	2.37	15,409
	新江灣城	157,750	4.59	52,840
	青浦36-01地塊	59,780	3.86	21,610
	靜安中興地塊	550,500	6.10	100,091

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)
阜陽	海亮•悅府	8,489	8.63	990
	海亮•江灣城	14,379	10.29	1,662
	海亮•瓏園	11,809	6.81	2,321
	海亮•星城	8,004	5.00	1,934
	海亮•幸福里	19,704	14.94	1,658
	幸福里東郡	24,513	13.61	2,235
	幸福里北郡	13,249	7.52	2,190
	阜陽2017-33號地塊	5,448	3.83	1,696
漳州	融信•未來城	6,900	3.60	2,573
	融信•觀山海	5,751	4.97	1,549
	一品江山	9,880	5.90	2,206
	漳州萬科城	29,779	20.44	1,773
	學院名築	57,800	17.66	4,059
	漳州港B8	10,360	2.75	4,868
	漳州2017P01地塊	160,000	18.83	10,897
	漳州2017P01地塊	160,000	18.83	10,897
南京	南京仙林2016G58地塊	226,290	12.97	24,957
	南京九龍湖第2016G73號地塊	53,700	35.09	2,515
	江寧2017G02地塊	95,500	9.80	12,842
	第2017G31號地塊	35,745	4.65	12,130
	第2017G36號地塊	85,000	11.77	9,464
鄭州	鄭州中牟縣地塊	30,920	25.12	1,507
	滎陽憶江南地塊-1	12,889	30.28	470
	海亮時代ONE	37,992	16.75	3,284
	滎陽憶江南地塊-2	24,460	43.36	722 <sup>(1)</sup>
	滎陽憶江南地塊-3	4,516	11.67	552
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150	13.56	13,573
	唐寧府	159,885	14.08	15,993 <sup>(1)</sup>
	長橋雅苑	21,783	11.70	2,634 <sup>(1)</sup>
西安	海亮•新英里	29,590	11.75	3,136 <sup>(1)</sup>
	海亮•德文郡	24,282	11.77	2,546 <sup>(1)</sup>
	海亮•唐寧府	10,149	6.98	1,960 <sup>(1)</sup>
	海亮熙悅	788	2.12	446 <sup>(1)</sup>
蚌埠	蚌埠海亮明珠	12,100	12.63	1,010 <sup>(1)</sup>
	蚌埠海亮熙園	667	0.45	1,691 <sup>(1)</sup>
	蚌埠海亮天禦	15,319	11.15	1,680 <sup>(1)</sup>

## 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)
合肥	九璽花園	12,156	6.08	2,300 <sup>(1)</sup>
	蘭郡花園	1,023	1.82	620 <sup>(1)</sup>
	紅璽台公館	9,487	2.55	4,827 <sup>(1)</sup>
	唐寧府	18,446	1.36	18,156 <sup>(1)</sup>
蘭州	濱河一號	4,138	3.36	1,546 <sup>(1)</sup>
	海亮和園	670	0.77	957 <sup>(1)</sup>
	熙岸華府	11,071	9.68	1,293 <sup>(1)</sup>
銀川	濱河壹號	6,510	14.13	530 <sup>(1)</sup>
	海茂壹號院	8,228	7.93	1,319 <sup>(1)</sup>
	世悅府	9,413	10.04	1,281 <sup>(1)</sup>
成都	金牛三號宗地	75,102	6.13	16,915
	新津地塊	20,765	7.01	4,200
贛州	贛州榕璽台	18,832	6.32	3,511
	海亮天城	26,491	9.74	3,602 <sup>(1)</sup>
嘉興	桐鄉2017-52號地塊	8,730	3.48	3,219
	海土字(2018)004號地塊	57,000	11.03	7,200
金華	金華2017-07地塊一	74,593	7.74	12,550
	金市土讓告字(2017)10號	27,131	4.25	8,467
六安	六出2017-14號地塊	34,705	19.12	1,984
	六安海亮官邸	13,084	7.43	2,033 <sup>(1)</sup>
寧波	寧波奉化地塊	20,577	3.53	8,773
	界牌3#地塊	21,420	5.24	5,599
天津	靜海2013-92號地塊	104,865	15.54	8,238
	津南2016-06號地塊	107,250	10.48	12,959
廈門	廈門同安鉞灣	263,400	18.54	23,207
	同安2017P01地塊	78,800	3.70	31,520
重慶	重慶巴南地塊	72,750	16.43	6,189
東台	北海大橋地塊	3,849	1.77	2,761
廣州	廣州增城地塊	58,800	3.64	14,999
湖州	安吉地塊	5,939	2.79	2,986
龍岩	紫金山體育公園地塊	21,318	8.27	3,147
蒙城	蒙城2018-6號地塊	6,900	4.09	2,102
南通	悅榕墅	2,964	0.74	4,665 <sup>(1)</sup>
莆田	溪白村2017-04地塊	93,500	12.33	10,032
衢州	衢州(2017)4號地塊	76,275	9.36	10,457

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)
紹興	紹興嵊州地塊	154,900	74.02	2,577
銅陵	銅陵瀾山府	3,653	6.16	714
西寧	海亮大都匯	16,078	15.76	1,198 <sup>(1)</sup>
宣城	海亮天禦	6,833	7.14	1,094 <sup>(1)</sup>
鎮江	句容2017-J10-2-02號地塊	9,381	2.58	4,837
舟山	舟山2017-007地塊	30,626	6.03	4,324
<b>總計</b>		<b>7,153,525</b>	<b>1,307.33</b>	<b>6,463</b>

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務；及(iii)主要自租賃投資物業及酒店營運所得租金收入及其他。下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日止六個月		變動百分比
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	14,001,718	11,688,343	19.8%
建設服務	148,146	141,744	4.5%
租金收入及其他	137,669	70,782	94.5%
<b>總計</b>	<b>14,287,533</b>	<b>11,900,869</b>	<b>20.1%</b>



本集團的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣11,900.9百萬元增加約20.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣14,287.5百萬元。該增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月的675,478平方米增加約19.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的807,820平方米；
- (ii) 本集團已交付物業的已確認平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,304元增加約0.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,333元；
- (iii) 源自建設服務的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣141.7百萬元增加約4.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣148.1百萬元；及
- (iv) 租金收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣49.5百萬元增至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣63.8百萬元。其他主要指酒店經營。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團來自酒店經營的收入為人民幣73.9百萬元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣14,002百萬元。下表載列截至二零一八年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年			二零一七年		
	收益 (人民幣 百萬元)	本集團 所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	本集團 所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
杭州	7,384	336,577	21,939	7,020	304,356	23,065
上海	1,924	64,319	29,910	1,576	85,182	18,502
福州	1,900	92,673	20,503	2,062	170,789	12,073
漳州	1,208	123,600	9,770	743	104,522	7,109
贛州	835	103,293	8,088	—	—	—
其他	751	87,358	8,595	287	10,629	27,002
<b>總計</b>	<b>14,002</b>	<b>807,820</b>	<b>17,333</b>	11,688	675,478	17,303

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣9,691.24百萬元增加約4.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣10,101.64百萬元。該增加主要歸因於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月出售物業數量增加。

### 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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,209.63百萬元增加約89.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣4,185.89百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的18.6%提升至截至二零一八年六月三十日止六個月的29.3%，主要是由於本集團二零一八年上半年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一七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包括(i)若干現金管理產品收益；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣18.45百萬元增加約155.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣47.16百萬元。

### 銷售及營銷成本

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

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣197.33百萬元增加約117.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣428.23百萬元，主要是由於本集團營銷費用及銷售人員人數因銷售增加而增加。

### 行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣319.47百萬元增加約94.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣620.75百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員人數增加。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣42.0百萬元增加約548.81%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣272.5百萬元，主要因市值上升及本集團的在建投資物業開發所致。

### 融資(成本)/收入 — 淨額

融資(成本)/收入 — 淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣17.2百萬元減少約368.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的融資成本人民幣46.1百萬元，主要由於外匯虧損所致。

### 分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額

本集團分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣269.5百萬元增加約98.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣535.1百萬元，主要是由於截至二零一八年六月三十日止六個月完成及交付上海愷泰物業後確認出售物業的收益所致。

### 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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,040.0百萬元增加約93.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣3,951.1百萬元。

### 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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣922.0百萬元增加約84.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,697.5百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣473.1百萬元增加約90.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣902.0百萬元，而土地增值稅由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣448.9百萬元增加約77.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣795.5百萬元。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為34.4%，而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%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額、重新計量合營企業的公平值收益及土地增值稅)計算。

### 本公司擁有人應佔期內溢利

由於上述本集團財務數據的變動，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣687.9百萬元增加約121.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,523.9百萬元。

### 非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由溢利人民幣305.4百萬元增加約106.2%至溢利人民幣629.8百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零一八年六月三十日止六個月出售物業的收益。

## 融資活動

### 發行二零一八年優先票據

於二零一八年二月一日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零二一年到期總本金額為325,000,000美元的優先票據(「原二零一八年優先票據」)，按8.25%年利率計息，由二零一八年八月一日起於每年的二月一日及八月一日按半年期分期支付利息。其後於二零一八年二月二十七日，本公司發行額外總本金額為100,000,000美元的票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「合併二零一八年優先票據」)。合併二零一八年優先票據的到期日為二零二一年二月一日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併二零一八年優先票據。

於本報告日期，本集團已按發售備忘錄內建議分配方式的相同方式動用全部來自發行合併二零一八年優先票據所得款項淨額。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月二日、二零一八年二月十二日、二零一八年二月十三日及二零一八年三月一日的公告，以及有關發售備忘錄。

### 二零一七年及二零一八年之配售

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十日的公告(「二零一七年配售公告」)。本集團於二零一七年十一月七日成功透過本公司的控股股東Dingxin Company Limited(「Dingxin」)向不少於六名獨立專業人士、機構及其他個別投資者按照每股配售股份8.52港元的配售價配售(「二零一七年配售事項」)142,452,500股現有股份(「二零一七年配售股份」)籌集所得款項淨額1,199.5百萬港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行142,452,500股新股份予Dingxin。

於二零一七年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約1,213.7百萬港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約為1,199.5百萬港元，即每股二零一七年配售股份淨發行價格約8.42港元。

本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一七年配售事項所得款項淨額，其符合二零一七年配售公告所披露的用途。

茲提述本公司日期為二零一八年六月六日的公告(「二零一八年配售公告」)。本集團於二零一八年六月八日成功透過本公司的控股股東Dingxin向不少於六名獨立專業人士、機構及／或其他個別投資者按照每股配售股份10.62港元的配售價配售(「二零一八年配售事項」)103,500,000股現有股份(「二零一八年配售股份」)籌集所得款項淨額約11億港元，用作本公司發展用途及作為本集團一般營運資金。本公司其後配發及發行103,500,000股新股份予Dingxin。

於二零一八年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額約1,099,170,000港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額約為11億港元，即每股二零一八年配售股份淨發行價格約10.58港元。

本集團就本公司發展用途及本集團一般營運資金用途動用全部二零一八年配售事項所得款項淨額，其符合二零一八年配售公告所披露的用途。

### 流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣60,660.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣61,564.8百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一七年十二月三十一日的人民幣150,348.6百萬元增加約9.9%至二零一八年六月三十日的人民幣165,255.8百萬元。本集團的流動負債總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣88,783.8百萬元增加約17.8%至二零一八年六月三十日的人民幣104,595.6百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)收購位於一二線城市(包括上海、杭州、福州及廈門)的地塊，導致收購土地使用權的競價按金及預付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,461.1百萬元增加約43.5%至二零一八年六月三十日的人民幣3,532.1百萬元；(ii)持作出售已竣工物業及開發中物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣100,377.4百萬元增加約13.4%至二零一八年六月三十日的人民幣113,812.2百萬元。

於二零一八年六月三十日，本集團擁有現金及現金結餘人民幣20,307.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣20,517.1百萬元)，借款總額人民幣66,626.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣69,453.6百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款及境內公司債券)的加權平均實際利率約7.1%(二零一七年十二月三十一日：約6.9%)。

於二零一八年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣8,477.5百萬元，佔本集團借款總額約12.7%。

### 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團的借款以其資產作抵押，有關資產人民幣44,267.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣68,691.9百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干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。於二零一八年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣26,658.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,704.1百萬元)。

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

### 流動比率

於二零一八年六月三十日，本集團的流動比率為1.58倍(二零一七年十二月三十一日：1.69倍)。本集團的流動比率下降主要是由於融資渠道多元化及融資結構優化所致。

### 資產負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團的資產負債比率為140%(二零一七年十二月三十一日：159.0%)，本集團的資產負債比率改善主要是由於權益總額增加及借款減少所致。

### 所持重大投資

除本報告第65頁至第67頁所載之合併財務報表附註13及附註14所披露者外，本集團於二零一八年六月三十日概無持有任何重大投資。

### 未來重大投資計劃

除本報告所披露者外，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，本公司因超額配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，本集團已按本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程內建議分配方式的相同方式使用全部首次公開發售所得款項淨額，即(i)所得款項淨額約60%已用於本集團的物業開發項目；(ii)所得款項淨額約30%已用於擴充本集團的土地儲備；及(iii)所得款項淨額約10%已用作本集團的一般企業及營運資本用途。

## 外幣風險

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

## 重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一八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。

於二零一八年二月九日，鄭州融築房地產開發有限公司（「鄭州融築」）（本公司的間接全資附屬公司）與鄭州清華園房地產開發有限公司（「鄭州清華園」）訂立股權轉讓協議，據此，鄭州融築同意收購而鄭州清華園同意出售鄭州克博克企業管理諮詢有限公司（「鄭州克博克」）的全部股權。鄭州克博克持有鄭州中喬房地產開發有限公司的全部股權，而後者為位於中國河南省鄭州市一幅土地的土地使用權的間接持有人，代價為人民幣801.9百萬元。

有關該項收購之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員3,451名（二零一七年六月三十日：1,267名全職僱員）。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團確認員工成本開支人民幣604.2百萬元。

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。於截至二零一八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

#### 發行額外優先票據

於二零一八年七月十一日，本公司宣佈發行本金總額為225,000,000美元的額外票據（將與合併二零一八年優先票據合併及構成單一系列）用於其若干現有債務的再融資。上述額外票據的到期日為二零二一年二月一日，除非根據有關條款提早贖回。

有關上文的詳情載於本公司日期為二零一八年七月十日及二零一八年七月十一日之公告。

於二零一八年八月三十一日，本公司宣佈發行本金總額150,000,000美元的額外票據（將與合併二零一八年優先票據合併及構成單一系列）用於其若干現有債務的再融資。上述額外票據的到期日為二零二一年二月一日，除非根據有關條款提早贖回。

有關上文的詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十日及二零一八年八月三十一日之公告。

#### 向青島天業及青島天和出資

於二零一八年八月二十日，本公司全資附屬公司青島融信融美房地產開發有限公司（「青島融信」）成功中標參與青島西海岸天業建設發展有限公司（「青島天業」）（一家於中國成立的公司及於二零一八年八月二十一日由青島西發置業有限公司（「青島西發」）全資擁有）註冊資本增加人民幣354,918,367元（「天業增資」）及青島西海岸天和建設發展有限公司（「青島天和」）（一家於中國成立的公司及於二零一八年八月二十一日由青島西發全資擁有）註冊資本增加人民幣136,346,939元（「天和增資」），總代價為人民幣1,179,308,076元。同日，青島融信與青島產權交易所（獨立第三方及政府部門）訂立成交確認書（「成交確認書」），確認天和增資及天業增資的條款。青島融信及青島西發預期將於成交確認書後三（3）日內訂立各協議。

天業增資完成後，青島融信及青島西發將分別擁有青島天業51%及49%的股權，及青島天業將成為本公司的間接非全資附屬公司。

天和增資完成後，青島融信及青島西發將分別擁有青島天和51%及49%的股權，及青島天和將成為本公司的間接非全資附屬公司。

有關上文的詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十一日之公告。

除上文所披露者外，本集團於二零一八年六月三十日後至本報告日期沒有其他重大期後事項需作出披露。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股份（「股份」）持有人（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零一八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，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月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

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份(約佔於二零一八年六月三十日已發行股份總數的8.44%)。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

(5) 接納及行使購股權期限

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

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

(6) 股份認購價及購股權代價

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

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五第V-19至V-29頁「法定及一般資料 — 其他資料 — 購股權計劃」一節。

**購股權授出詳情**

截至二零一八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 <sup>(附註1)</sup>	截至二零一八年六月三十日止六個月之變動					
				於二零一八年 一月一日 的結餘	授出	行使	註銷	失效	於二零一八年 六月三十日 的結餘
<b>董事</b>									
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
<b>其他僱員</b>	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	43,240,385	—	—	2,869,000	—	40,371,385
				57,284,000	—	—	2,869,000	—	54,415,000

附註：

- (1) 就每名承授人而言，獲授購股權須於相關期間分三批行使：(i) 30%須於授出日期第一週年日歸屬，即二零一八年一月五日；(ii) 另外30%須於授出日期第二週年日歸屬，即二零一九年一月五日；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三週年日歸屬，即二零二零年一月五日。
- (2) 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，截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，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 <sup>(附註1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
歐宗洪先生 <sup>(附註2)</sup>	信託受益人	1,023,660,560 (L)	64.05%
林峻嶺先生 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.29%
吳劍先生 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	6,021,305 (L)	0.38%
曾飛燕女士 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	4,681,205 (L)	0.29%

附註：

- (1) 於二零一八年六月三十日，本公司已發行1,598,300,500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)於二零一八年六月三十日持有1,023,660,560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。於二零一八年六月三十日，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份尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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

據本公司所知，於二零一八年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 <sup>(附註1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
Dingxin Company Limited <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	1,023,660,500 (L)	64.05%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(附註2)</sup>	受控制法團權益	1,023,660,500 (L)	64.05%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(附註2)</sup>	信託受託人	1,023,660,500 (L)	64.05%
歐國飛先生 <sup>(附註2、3)</sup>	信託財產授予人	1,023,660,500 (L)	64.05%
許麗香女士 <sup>(附註4)</sup>	信託受益人／配偶權益	1,023,660,500 (L)	64.05%

附註：

- (1) 於二零一八年六月三十日，本公司已發行1,598,300,500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.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (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，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。



## 中期股息

董事會決議不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已遵照上市規則第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、盧永仁博士及任煜男先生，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二零一八年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零一八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，二零一八年八月二十二日

# 中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
收益	8	<b>14,287,533</b>	11,900,869
銷售成本		<b>(10,101,640)</b>	(9,691,237)
<b>毛利</b>		<b>4,185,893</b>	2,209,632
銷售及營銷成本		<b>(428,225)</b>	(197,328)
行政開支		<b>(620,746)</b>	(319,473)
重新計量合營企業的公平值收益	30	<b>5,478</b>	—
投資物業公平值收益	13	<b>272,548</b>	42,000
其他收入及其他收益		<b>47,160</b>	18,447
<b>經營溢利</b>		<b>3,462,108</b>	1,753,278
融資收入	10	<b>134,612</b>	37,496
融資成本	10	<b>(180,738)</b>	(20,324)
融資(成本)/收入 — 淨額	10	<b>(46,126)</b>	17,172
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的 溢利淨額	14	<b>535,084</b>	269,506
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>3,951,066</b>	2,039,956
所得稅開支	11	<b>(1,697,472)</b>	(921,950)
<b>期內溢利</b>		<b>2,253,594</b>	1,118,006
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>1,523,912</b>	687,851
非控股權益		<b>629,804</b>	305,403
永久資本工具持有人	21	<b>99,878</b>	124,752
		<b>2,253,594</b>	1,118,006
<b>本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
— 基本	12	<b>1.02</b>	0.51
— 攤薄	12	<b>1.00</b>	0.51

上述中期簡明合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利	<b>2,253,594</b>	1,118,006
其他全面收入	—	—
<b>期內全面收入總額</b>	<b>2,253,594</b>	1,118,006
以下人士應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>1,523,912</b>	687,851
非控股權益	<b>629,804</b>	305,403
永久資本工具持有人	<b>99,878</b>	124,752
	<b>2,253,594</b>	1,118,006

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併資產負債表

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>1,485,994</b>	1,518,138
土地使用權	13	<b>456,865</b>	464,407
投資物業	13	<b>11,070,787</b>	10,465,400
預付款項	16	—	92,729
無形資產		<b>8,430</b>	8,485
以權益法入賬的投資	14	<b>7,361,515</b>	6,743,913
按公平值計入損益的金融資產	4	<b>99,731</b>	—
可供出售金融資產		—	42,000
遞延稅項資產	23	<b>546,238</b>	512,609
非流動資產總額		<b>21,029,560</b>	19,847,681
<b>流動資產</b>			
開發中物業	15	<b>104,246,274</b>	90,900,267
持作出售已竣工物業	15	<b>9,565,882</b>	9,477,128
就合約工程應收客戶款項		—	140,745
合約資產	4	<b>329,138</b>	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	<b>22,850,937</b>	23,720,226
應收關聯方款項	29(d)	<b>5,580,251</b>	3,971,790
預付稅項		<b>2,375,619</b>	1,604,331
可供出售金融資產		—	16,959
現金及銀行結餘	17	<b>20,307,671</b>	20,517,148
流動資產總值		<b>165,255,772</b>	150,348,594
<b>資產總值</b>		<b>186,285,332</b>	170,196,275
<b>權益</b>			
股本	18	<b>14</b>	13
股份溢價	18	<b>4,399,218</b>	3,506,038
其他儲備	19	<b>8,254,312</b>	6,718,226
本公司擁有人應佔資本及儲備		<b>12,653,544</b>	10,224,277
非控股權益		<b>18,687,033</b>	17,794,795
永久資本工具	21	<b>1,744,815</b>	2,741,981
<b>權益總額</b>		<b>33,085,392</b>	30,761,053

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	22	<b>45,572,519</b>	47,609,990
遞延稅項負債	23	<b>3,031,798</b>	3,041,401
<b>非流動負債總額</b>		<b>48,604,317</b>	50,651,391
<b>流動負債</b>			
借款	22	<b>21,053,843</b>	21,843,620
合約負債	24	<b>55,326,555</b>	—
貿易及其他應付款項	25	<b>21,778,816</b>	21,594,588
應付關聯方款項	29(d)	<b>2,293,673</b>	1,354,824
已收客戶的預售所得款項	4	—	41,244,149
即期稅項負債		<b>4,142,736</b>	2,746,650
<b>流動負債總額</b>		<b>104,595,623</b>	88,783,831
<b>負債總額</b>		<b>153,199,940</b>	139,435,222
<b>權益及負債總額</b>		<b>186,285,332</b>	170,196,275

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份 補償儲備	保留盈利	小計	非控股權益	永久 資本工具	權益總額
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止 六個月(未經審計)										
於二零一八年一月一日的結餘	13	3,506,038	1,403,011	826,193	53,868	4,435,154	10,224,277	17,794,795	2,741,981	30,761,053
全面收入										
— 期內溢利	—	—	—	—	—	1,523,912	1,523,912	629,804	99,878	2,253,594
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	—	1,523,912	1,523,912	629,804	99,878	2,253,594
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易										
就私人配售發行的普通股 (附註18)	1	893,180	—	—	—	—	893,181	—	—	893,181
贖回永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,000,000)	(1,000,000)
向永久資本工具持有人分派 (附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(97,044)	(97,044)
由合營企業轉為附屬公司 (附註30)	—	—	—	—	—	—	—	10,162	—	10,162
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	252,272	—	252,272
購股權計劃	—	—	—	—	12,174	—	12,174	—	—	12,174
以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額	1	893,180	—	—	12,174	—	905,355	262,434	(1,097,044)	70,745
於二零一八年六月三十日的結餘	14	4,399,218	1,403,011	826,193	66,042	5,959,066	12,653,544	18,687,033	1,744,815	33,085,392

## 中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份 補償儲備	保留盈利	小計	非控股權益	永久 資本工具	權益總額
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元
<b>截至二零一七年六月三十日止 六個月(未經審計)</b>										
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>全面收入總額</b>	—	—	—	—	—	687,851	687,851	305,403	124,752	1,118,006
<b>以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易</b>										
贖回永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,000)	(50,000)
向永久資本工具持有人分派 (附註21)	—	—	—	—	—	—	—	—	(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
<b>以彼等作為擁有人身份與 擁有人進行的交易總額</b>	—	—	—	—	26,934	—	26,934	562,900	(171,170)	418,664
<b>於二零一七年六月三十日的結餘</b>	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

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營所得／(所用)現金	<b>7,368,735</b>	(12,621,043)
已付中國企業所得稅	<b>(612,925)</b>	(853,927)
已付中國土地增值稅	<b>(506,561)</b>	(387,978)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>6,249,249</b>	(13,862,948)
<b>投資活動現金流量</b>		
就購買物業及設備及投資物業付款	<b>(358,889)</b>	(3,197,081)
就購買無形資產付款	<b>(1,428)</b>	(969)
出售物業及設備所得款項	<b>4,316</b>	1,706
向合營企業及聯營公司注資	<b>(87,618)</b>	(1,498,819)
收購一家附屬公司，扣除已取得現金	<b>—</b>	(61,477)
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	<b>(57,731)</b>	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	<b>16,959</b>	—
出售可供出售金融資產所得款項	<b>—</b>	36,391
向關聯方現金墊款	<b>(2,776,052)</b>	(3,381,674)
來自關聯方還款	<b>1,167,591</b>	220,060
已收利息	<b>134,612</b>	37,496
定期存款(減少)／增加	<b>(592,240)</b>	894,698
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,550,480)</b>	(6,949,669)



## 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
<b>融資活動現金流量</b>		
借款所得款項	<b>16,307,350</b>	27,411,760
償還借款	<b>(19,134,599)</b>	(8,481,560)
贖回永久資本工具	<b>(1,000,000)</b>	(50,000)
向永久資本工具持有人分派	<b>(97,044)</b>	(121,170)
來自關聯方現金墊款	<b>1,212,289</b>	—
就私人配售發行股份	<b>893,181</b>	—
向關聯方還款	<b>(288,098)</b>	(1,421,165)
來自非控股權益的注資	<b>252,272</b>	562,900
已付利息	<b>(3,030,864)</b>	(1,732,619)
就借款抵押的受限制現金	<b>(792,228)</b>	(401,123)
融資活動(所用)/所得現金淨額	<b>(5,677,741)</b>	15,767,023
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,978,972)</b>	(5,045,594)
期初現金及現金等價物	<b>18,472,631</b>	11,525,557
現金及現金等價物的外匯虧損	<b>(148)</b>	(34,299)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>16,493,511</b>	6,445,664

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併財務資料附註

## 1 一般資料

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

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

除另有註明外，本中期簡明合併財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。本中期簡明合併財務資料已於二零一八年八月二十二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

截至二零一八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二零一七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。

### 3 會計政策(續)

#### (a) 本集團所採納之新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及墊付代價

本集團於二零一八年一月一日起的中期報告期間首次應用以上新訂及經修訂準則及詮釋。除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團並無任何重大影響。請參閱下文附註4。

#### (b) 下列為已頒佈但於二零一八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16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期投資	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或出資	待定

編製該等簡明合併中期財務資料時，並未應用上述於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效的新訂準則、現有準則之修訂及詮釋。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則及詮釋之影響。

## 4 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約之收益對本集團財務報表的影響，亦披露自二零一八年一月一日起適用而與過往期間所適用者不同的新會計政策。

### (a) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重述比較信息。因此，因新會計政策所產生之重分類及調整結果並未反映在二零一七年十二月三十一日已重述的資產負債表中，但於二零一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表呈列了每個報表項目的調整，不受影響的報表項目不包括在內。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的說明。

中期簡明合併資產負債表 (摘錄)	二零一七年 十二月 三十一日		二零一八年 一月一日	
	香港財務報告 準則第9號	香港財務報告 準則第15號	香港財務報告 準則第9號	香港財務報告 準則第15號
	原列	重列	原列	重列
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產	—	42,000	—	<b>42,000</b>
可供出售金融資產	42,000	(42,000)	—	—
<b>流動資產</b>				
就合約工程應收客戶款項	140,745	—	(140,745)	—
合約資產	—	—	140,745	<b>140,745</b>
可供出售	16,959	(16,959)	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	16,959	—	<b>16,959</b>
<b>資產總值</b>	<b>170,196,275</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>170,196,275</b>
<b>流動負債</b>				
已收客戶的預售所得款項	41,244,149	—	(41,244,149)	—
合約負債	—	—	41,244,149	<b>41,244,149</b>
<b>負債總額</b>	<b>139,435,222</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>139,435,222</b>

## 4 會計政策的變動(續)

### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納準則之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號中與金融資產及金融負債之確認、分類及計量，以及終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計有關之條文。

於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具引致會計政策變動及於財務報表調整確認金額。新會計政策載於下文附註4(c)。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，並無重列比較數字。

#### (i) 分類及計量

二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第9號項下適當計量類別，包括其後按公平值(計入其他全面收入，或計入損益)計量之金融工具以及按攤銷成本計量之金融工具。

#### *由可供出售重新分類至按公平值計入損益*

若干股權投資由可供出售重新分類至按公平值計入損益的金融資產。由於該等股權投資的現金流量不單止為本金及利息款項，因此不符合香港財務報告準則第9號按攤銷成本分類的標準。過往年度股權投資的公平值並無變動，因此因重新分類並無對期初股權作出調整。

除此之外，金融工具的分類及計量概無任何變動。

## 4 會計政策的變動(續)

### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納準則之影響(續)

#### (ii) 金融資產減值

新減值模式要求按預期信貸虧損確認減值撥備，而非僅按香港會計準則第39號所規定的經產生後的信貸虧損確認減值撥備。本集團擁有三類金融資產按攤銷成本計量，並須遵守香港財務報告準則第9號項下新訂的預期信貸虧損模型：

- 貿易及其他應收款項，
- 合約資產；及
- 應收關聯方款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收款項及合約資產按存續賬期計提預期虧損撥備。其他應收款項及應收關聯方款項的減值則按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。

為計量預期信貸虧損，貿易及其他應收款項、合約資產及應收關聯方款項已根據攤佔信貸風險特徵分類。合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期損失率與合約資產損失率的合理相若。

本集團按歷史結算記錄、過往經驗及現有的預期資料建立預期信貸虧損模型。本集團已審閱其金融資產且並無發現於二零一八年一月一日採納預期信貸虧損模式存在任何重大影響。

現金及現金等價物亦受限於香港財務報告準則第9號之減值規定規限，惟識別的減值虧損並不重大。

## 4 會計政策的變動(續)

### (c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

#### 分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後以公平值計量(計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其分類將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資按公平值計入其他全面收益。

#### 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公平值(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

#### 權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至合併全面收益表。當本集團有權收取付款時，該等投資之股息繼續於合併收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於合併收益表確認(如適用)。按公平值計入其他損益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

## 4 會計政策的變動(續)

### (c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

#### 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本計量的金融資產有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

預期信貸虧損為於金融資產的預期存續賬期按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收款項及合約資產的資產初始確認按預期信貸虧損計量。

其他應收款項及應收關聯方款項的減值則按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。

### (d) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 — 採納之影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益，其導致會計政策的變更及於財務報表中確認的金額調整。根據香港財務報告準則第15號中的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，而比較數字未予以重列。基於本集團的評估，採納香港財務報告準則第15號概無對本集團的簡明合併財務報表產生重大影響。

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

#### 呈列合約資產及負債

就建設服務確認之合約資產之前呈列為就建設工程應收客戶款項。

就物業銷售確認之進度款項合約負債之前呈列為已收客戶的預售所得款項。



## 4 會計政策的變動(續)

### (d) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 — 採納之影響(續)

#### 獲得合約之成本的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號後，獲取合約直接產生的印花稅及銷售佣金等成本(如可收回)資本化並計入合約資產。

#### 重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務轉移之間的期限超過一年的合約，交易價格因融資成份的影響而進行調整(如重大)。

### (e) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策

收益按本集團日常業務過程中物業銷售及所提供服務的已收或應收代價的公平值計量。收益於扣除折扣及對銷本集團內部銷售後列示。當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述本集團各業務的特定標準時，本集團便會確認收益。

#### (i) 出售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在某一時段還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利，則資產的控制權在某一時段轉移。

倘資產的控制權在某一時段轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於某一時段確認收益類型的出售物業合同確認收益。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比計算。

## 4 會計政策的變動(續)

### (e) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 — 自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

#### (i) 出售物業(續)

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。因此，收益主要於某一時點確認。

#### (ii) 建築服務

就建築服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔合約的總估計成本的百分比評估的每個項目的完成情況進行確認。

#### (iii) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

#### (iv) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

## 5 估計

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

管理層於編製本中期簡明合併財務資料時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至二零一七年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

## 6 金融風險管理

### 6.1 金融風險因素

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

本集團的業務主要以人民幣進行。於二零一八年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元(「美元」)及港元(「港元」)計值的現金及銀行結餘(附註17)及以美元計值的借款(附註22)。本集團並無訂立遠期外匯合約以對沖其面臨的外匯風險。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有金融風險管理資料及披露事項，且應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一七年年結日以來，風險管理政策並無變動。

### 6.2 流動資金風險

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

## 6 金融風險管理(續)

### 6.2 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
<b>於二零一八年</b>					
<b>六月三十日</b>					
<b>(未經審計)</b>					
借款(附註)	24,518,067	30,598,206	16,192,406	1,562,869	72,871,548
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	20,575,847				20,575,847
應付關聯方款項	2,293,673	—	—	—	2,293,673
金融擔保	24,769,305	—	—	—	24,769,305
就合營企業提供的擔保	1,889,500	—	—	—	1,889,500
	<b>74,046,392</b>	<b>30,598,206</b>	<b>16,192,406</b>	<b>1,562,869</b>	<b>122,399,873</b>
<b>於二零一七年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
<b>(經審計)</b>					
借款(附註)	25,389,158	32,747,787	15,876,079	1,774,700	75,787,724
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	20,506,007	—	—	—	20,506,007
應付關聯方款項	1,354,824	—	—	—	1,354,824
金融擔保	20,646,169	—	—	—	20,646,169
就合營企業提供的擔保	2,057,910	—	—	—	2,057,910
	<b>69,954,068</b>	<b>32,747,787</b>	<b>15,876,079</b>	<b>1,774,700</b>	<b>120,352,634</b>

附註：借款利息乃分別按二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的當前利率估計。

## 6 金融風險管理(續)

### 6.3 資本管理

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

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

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

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
借款總額(附註22)	<b>66,626,362</b>	69,453,610
減：現金及銀行結餘(附註17)	<b>(20,307,671)</b>	(20,517,148)
借款淨額	<b>46,318,691</b>	48,936,462
權益總額	<b>33,085,392</b>	30,761,053
資產負債比率	<b>1.40</b>	1.59

### 6.4 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)。

## 6 金融風險管理(續)

### 6.4 公平值估計(續)

按公平值計入損益的金融資產及投資物業於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定按公平值計入損益的金融資產及投資物業的公平值。截至二零一八年六月三十日止六個月，第三級工具並無任何變動(截至二零一七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銀行結餘、貿易及其他應收款項、合約資產、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產，而本集團的金融負債包括合約負債、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。

## 7 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

於二零一八年六月三十日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一七年十二月三十一日：相同)。

截至二零一八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(截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

## 8 收益

本集團於截至二零一八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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
物業銷售收益	<b>14,001,718</b>	11,688,343
建築服務收益	<b>148,146</b>	141,744
租金收入及其他	<b>137,669</b>	70,782
	<b>14,287,533</b>	11,900,869

## 9 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
已售物業成本(不包括員工成本)	<b>10,089,407</b>	9,311,318
員工成本(包括董事薪酬)	<b>604,219</b>	226,631
營業稅及其他稅項	<b>39,405</b>	342,947
營銷及廣告成本	<b>149,878</b>	87,692
辦公室租賃付款	<b>52,837</b>	21,839
物業管理費	<b>55,838</b>	22,572
折舊(附註13)	<b>53,964</b>	29,542
土地使用權及無形資產攤銷	<b>9,026</b>	3,308

## 10 融資(成本)／收入 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
融資收入		
— 銀行存款利息收入	<b>134,612</b>	37,496
融資成本		
— 借款支出	<b>(2,757,392)</b>	(1,682,799)
— 外匯虧損淨額	<b>(170,586)</b>	(7,423)
— 減：資本化利息	<b>2,747,240</b>	1,669,898
	<b>(180,738)</b>	(20,324)
融資(成本)／收入 — 淨額	<b>(46,126)</b>	17,172

## 11 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>948,817</b>	325,704
— 土地增值稅	<b>795,467</b>	448,854
	<b>1,744,284</b>	774,558
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>(46,812)</b>	147,392
	<b>1,697,472</b>	921,950



## 11 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

### 中國土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的實施企業所得稅法的實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一八年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一七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，故截至二零一八年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

### 海外所得稅

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

## 12 每股盈利

### 12.1 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審計)	二零一七年 (未經審計)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>1,523,912</b>	687,851
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>1,500,188</b>	1,352,348
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>1.02</b>	0.51

### 12.2 攤薄

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審計)	二零一七年 (未經審計)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>1,523,912</b>	687,851
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>1,500,188</b>	1,352,348
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	<b>21,144</b>	—
每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<b>1,521,332</b>	1,352,348
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<b>1.00</b>	0.51

### 13 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	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審計)</b>			
於二零一八年一月一日的 期初賬面淨值	<b>1,518,138</b>	<b>464,407</b>	<b>10,465,400</b>
添置	<b>26,050</b>	—	<b>332,839</b>
出售	<b>(4,230)</b>	—	—
公平值收益	—	—	<b>272,548</b>
折舊及攤銷	<b>(53,964)</b>	<b>(7,542)</b>	—
於二零一八年六月三十日的期末賬面淨值	<b>1,485,994</b>	<b>456,865</b>	<b>11,070,787</b>
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審計)</b>			
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)	—	—
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

就本集團非流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註28。

### 14 以權益法入賬的投資

(i) 於簡明合併資產負債表確認的金額如下

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	<b>6,483,509</b>	5,831,016
— 聯營公司	<b>878,006</b>	912,897
	<b>7,361,515</b>	6,743,913

## 14 以權益法入賬的投資(續)

(ii) 於簡明合併收益表確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的 溢利/(虧損)淨額：		
— 合營企業	<b>569,975</b>	268,256
— 聯營公司	<b>(34,891)</b>	1,250
	<b>535,084</b>	269,506

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
期初結餘	<b>5,831,016</b>	2,603,872
注資	<b>87,618</b>	1,494,819
由合營企業轉為附屬公司(附註30)	<b>(5,100)</b>	—
分佔溢利 — 淨額	<b>569,975</b>	268,256
	<b>6,483,509</b>	4,366,947

(iv) 於聯營公司的投資變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
期初結餘	<b>912,897</b>	91,660
注資	<b>—</b>	4,000
分佔(虧損)/溢利 — 淨額	<b>(34,891)</b>	1,250
	<b>878,006</b>	96,910

## 14 以權益法入賬的投資(續)

(v) 執行董事認為，本集團於二零一八年六月三十日持有一家對本集團而言屬重大的合營企業。

於二零一八年六月三十日，本集團於上海愷泰房地產開發有限公司(對本集團而言屬個別重要的公司)的權益為人民幣1,906,231,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,412,332,000元)。截至二零一八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493,899,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣249,187,000元)。

## 15 發展中物業及持作出售已竣工物業

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

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 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	<b>21,532,424</b>	13,950,974
— 資本化利息	<b>8,945,803</b>	6,932,891
— 土地使用權	<b>73,768,047</b>	70,016,402
	<b>104,246,274</b>	90,900,267
持作出售已竣工物業包括：		
— 建設成本	<b>5,230,959</b>	4,869,516
— 資本化利息	<b>1,118,230</b>	1,180,057
— 土地使用權	<b>3,216,693</b>	3,427,555
	<b>9,565,882</b>	9,477,128

就本集團流動資產抵押為抵押品的資料請參閱附註28。

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(附註(a))	817,559	316,456
應收票據	6,033	2,300
其他應收款項		
— 應收少數股東款項	5,274,336	3,426,786
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	3,532,146	2,461,113
— 來自地方政府的應收款項	100,000	405,265
— 建設合約按金	50,000	50,000
— 其他	1,075,219	1,081,575
	10,031,701	7,424,739
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項	9,275,970	14,459,839
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	2,615,037	1,469,653
— 其他	104,637	139,968
	11,995,644	16,069,460
貿易及其他應收款項及預付款項	22,850,937	23,812,955
減：預付款項的非即期部分	—	(92,729)
貿易及其他應收款項及預付款項的即期部分	22,850,937	23,720,226

## 16 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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	<b>807,681</b>	307,735
超過一年	<b>9,878</b>	8,721
	<b>817,559</b>	316,456

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。

於二零一八年六月三十日，貿易應收款項人民幣9,878,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,721,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一七年十二月三十一日：相同)列值。於二零一八年六月三十日，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(二零一七年十二月三十一日：相同)。於二零一八年六月三十日，並無重大貿易及其他應收款項逾期或減值(二零一七年十二月三十一日：相同)。

## 17 現金及銀行結餘

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
以下列貨幣計值的現金及現金等價物：		
— 人民幣	<b>16,489,628</b>	18,466,148
— 美元	<b>1,122</b>	1,524
— 港元	<b>2,761</b>	4,959
	<b>16,493,511</b>	18,472,631
以人民幣計值的定期存款(附註(a))：	<b>703,240</b>	111,000
以人民幣計值的受限制現金(附註(c))	<b>3,110,920</b>	1,933,517
	<b>20,307,671</b>	20,517,148

- (a) 本集團於二零一八年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為2.28%(二零一七年十二月三十一日：年利率3.6%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。
- (b) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。
- (c) 該等金額主要指來自物業預售所得款項的受限制現金、借款抵押及發行商業票據的抵押。



## 18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股 面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止 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	1,352,348,000	13,523	12	2,485,669	2,485,681
截至二零一八年六月三十日止 六個月(未經審計)					
於二零一八年一月一日	<b>1,494,800,500</b>	<b>14,948</b>	<b>13</b>	<b>3,506,038</b>	<b>3,506,051</b>
就私人配售發行的普通股 (附註(a))	<b>103,500,000</b>	<b>1,035</b>	<b>1</b>	<b>893,180</b>	<b>893,181</b>
於二零一八年六月三十日	<b>1,598,300,500</b>	<b>15,983</b>	<b>14</b>	<b>4,399,218</b>	<b>4,399,232</b>

(a) 於二零一八年六月十二日，本公司股份按每股10.62港元授予若干獨立投資者103,500,000股股份。

## 19 其他儲備

### (a) 資本儲備

資本儲備主要指集團公司當時股東的累計出資。

### (b) 法定儲備

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

### (c) 股份補償儲備

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

於二零一七年一月五日，約62,469,000股購股權按每股5.96港元的行使價授予合資格者。購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。於二零一八年六月三十日的購股權詳情如下：

歸屬期	行使期	於二零一八年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目
一年至二零一八年一月五日	二零一八年一月五日至二零二二年一月四日	16,978,000
兩年至二零一九年一月五日	二零一九年一月五日至二零二二年一月四日	16,044,000
三年至二零二零年一月五日	二零二零年一月五日至二零二二年一月四日	21,393,000
		<b>54,415,000</b>

## 19 其他儲備(續)

### (c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授予購股權的變動載列如下：

	購股權數目
於二零一八年一月一日	<b>57,284,000</b>
期內已注銷	<b>(2,869,000)</b>
於二零一八年六月三十日	<b>54,415,000</b>

購股權的公平值乃參照獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司使用二項式估值模式按每份購股權介乎1.88港元至1.99港元編製的估值釐定。該模式所依據的主要輸入數據如下：

(a)預期到期日期：	二零二二年一月四日
(b)授出日期的股票價格及行使價：	每股5.96港元
(c)波幅：	34.41%
(d)年度無風險利率：	2.09%
(e)息率	無
(f)次要因素：	2或3

截至二零一八年六月三十日止六個月，向董事及僱員授出的購股權之總費用人民幣12,174,000元(二零一七年六月三十日：人民幣26,934,000元)已於合併收益表確認。

## 20 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月的任何股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 21 永久資本工具

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

	本金 人民幣千元	分派／分配溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘(經審計)	<b>2,700,000</b>	<b>41,981</b>	<b>2,741,981</b>
贖回永久資本工具	<b>(1,000,000)</b>	<b>—</b>	<b>(1,000,000)</b>
永久資本工具持有人應佔溢利	—	<b>99,878</b>	<b>99,878</b>
向永久資本工具持有人作出的分派	—	<b>(97,044)</b>	<b>(97,044)</b>
於二零一八年六月三十日的結餘 (未經審計)	<b>1,700,000</b>	<b>44,815</b>	<b>1,744,815</b>
於二零一七年一月一日的結餘(經審計)	3,200,000	32,533	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	36,115	3,186,115

中期簡明合併財務資料附註

22 借款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押	<b>5,308,128</b>	2,566,458
資產支持證券 — 有抵押	<b>627,200</b>	827,200
公司債券 — 無抵押	<b>8,477,491</b>	10,949,664
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	<b>48,128,682</b>	49,165,935
減：非即期借款即期部分	<b>(16,968,982)</b>	(15,899,267)
	<b>45,572,519</b>	47,609,990
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(a))	<b>4,084,861</b>	5,944,353
非即期借款即期部分	<b>16,968,982</b>	15,899,267
	<b>21,053,843</b>	21,843,620
借款總額	<b>66,626,362</b>	69,453,610

- (a) 誠如附註28所披露，金融資產及非金融資產的賬面值質押為借款的抵押品。除質押本集團資產外，於二零一八年六月三十日，歐先生已就人民幣2,760,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,185,500,000元)的金融機構借款提供個人擔保。

## 22 借款(續)

(b) 本集團應付借款如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
1年以內	<b>21,053,843</b>	21,843,620
1至2年	<b>28,988,189</b>	31,267,858
2至5年	<b>15,110,375</b>	14,668,873
5年以上	<b>1,473,955</b>	1,673,259
總計	<b>66,626,362</b>	69,453,610

(c) 加權平均實際利率如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 (經審計)
優先票據	<b>9.65%</b>	8.96%
資產支持證券	<b>4.85%</b>	5.62%
公司債券	<b>7.34%</b>	7.83%
來自金融機構的借款	<b>6.83%</b>	6.64%
加權平均實際利率	<b>7.10%</b>	6.90%

(d) 本集團借款按下列貨幣計值：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
— 人民幣	<b>59,713,504</b>	64,338,853
— 美元	<b>6,912,858</b>	5,114,757
	<b>66,626,362</b>	69,453,610

## 22 借款(續)

- (e) 於二零一八年六月三十日，計入非即期借款的優先票據公平值為人民幣5,170,105,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,569,692,000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)的賬面值與其於二零一八年六月三十日(二零一七年十二月三十一日：相同)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。

## 23 遞延稅項資產及負債

- (a) 遞延稅項賬目的淨變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
於一月一日	<b>(2,528,792)</b>	(1,220,584)
計入/(支出自)合併收益表(附註11)	<b>46,812</b>	(147,392)
合併過往持作合營企業的實體	<b>(3,580)</b>	—
於六月三十日	<b>(2,485,560)</b>	(1,367,976)

## 23 遞延稅項資產及負債(續)

(b) 截至二零一八年六月三十日止六個月的遞延稅項資產及負債的變動(不考慮於相同稅務司法權區內餘額抵銷)如下:

	遞延稅項 資產 — 稅項 虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項 負債 — 公平值收益 人民幣千元
於二零一八年一月一日(經審計)	512,609	(3,041,401)
計入合併收益表	33,629	13,183
合併過往持作合營企業的實體	—	(3,580)
於二零一八年六月三十日(未經審計)	546,238	(3,031,798)
	遞延稅項 資產 — 稅項 虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項 負債 — 公平值收益 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	(41,269)	(106,123)
於二零一七年六月三十日(未經審計)	217,680	(1,585,656)

## 24 合約負債

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
合約負債	55,326,555	—

本集團根據合約內已確立的計費標準預收客戶款項。通常於履行合約前預收的款項主要來自物業銷售。



## 24 合約負債(續)

(a) 下表列示於當前報告期間內確認的收益與結轉的合約負債的相關程度。

	二零一八年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<b>6,980,482</b>

(b) 截至二零一八年六月三十日，有關物業銷售的未履行合約預期將於1至3年內確認。

## 25 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項(附註(a))	<b>6,559,959</b>	7,007,075
應付票據	<b>572,094</b>	592,778
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項	<b>10,649,406</b>	8,659,701
— 其他應付稅項	<b>1,117,608</b>	928,904
— 物業出售收取的按金	<b>531,445</b>	2,047,107
— 自承包商及供應商收取的按金	<b>392,825</b>	374,096
— 應付一家信託公司款項	<b>388,639</b>	388,639
— 應付利息	<b>361,840</b>	635,312
— 應計工資	<b>85,361</b>	159,677
— 其他	<b>1,119,639</b>	801,299
	<b>21,778,816</b>	21,594,588

## 25 貿易及其他應付款項(續)

(a) 按發票日期對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
於一年內	<b>3,975,374</b>	5,017,284
超過一年	<b>2,584,585</b>	1,989,791
	<b>6,559,959</b>	7,007,075

(b) 於二零一八年六月三十日，貿易及其他應付款項為無抵押、免息、須按要求償還及主要按人民幣計值(二零一七年十二月三十一日：均按人民幣計值)。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相同。

## 26 財務擔保

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 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))	<b>24,769,305</b>	20,646,169
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	<b>1,889,500</b>	2,057,910
	<b>26,658,805</b>	22,704,079

(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抵押擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般將於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

## 26 財務擔保(續)

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結欠的應計利息及罰款，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當日。董事認為因買方拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

(b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

## 27 承擔

(a) 於房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	<b>22,364,402</b>	10,019,267
— 土地使用權	<b>2,740,060</b>	7,550,424
— 股權投資	<b>141,632</b>	151,033
	<b>25,246,094</b>	17,720,724

(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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
— 不超過一年	<b>29,379</b>	28,107
— 超過一年但不超過三年	<b>12,836</b>	21,848
	<b>42,215</b>	49,955

## 28 抵押為抵押品的資產

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	<b>1,336,348</b>	1,369,186
土地使用權	<b>446,773</b>	454,168
投資物業	<b>4,299,200</b>	5,702,000
抵押為抵押品的非流動資產總額	<b>6,082,321</b>	7,525,354
<b>流動資產</b>		
開發中物業及持作出售已竣工物業	<b>36,826,165</b>	59,807,747
受限制現金	<b>2,328,093</b>	1,358,816
抵押為抵押品的流動資產總額	<b>39,154,258</b>	61,166,563
<b>抵押為抵押品的資產總額</b>	<b>45,236,579</b>	68,691,917

於二零一八年六月三十日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資人民幣9,225,820,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,130,109,000元)已抵押為本公司借款的抵押品。

## 29 重大關聯方交易

(a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐宗洪先生(「歐先生」)	本公司控股股東及董事
Dingxin Company Limited(「Dingxin」)	本公司直接母公司
融信(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建世歐物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀藝(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
南京愷璟晟房地產開發有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
鄭州融信朗悅置業有限公司	合營企業

## 29 重大關聯方交易(續)

(a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
杭州金昇房地產開發有限公司	合營企業
南京泰燭和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
杭州瑾揚實業有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
上海愷泰房地產開發有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
杭州臻茂投資有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
杭州鈞安房地產開發有限公司	聯營公司

## 29 重大關聯方交易(續)

(a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州羿凡房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司

### (b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 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	<b>4,705</b>	3,777
— 退休金成本	<b>123</b>	110
— 根據購股權計劃僱員服務價值	<b>4,831</b>	9,390
	<b>9,659</b>	13,277

## 29 重大關聯方交易(續)

### (c) 與關聯方的交易

除該等簡明合併財務資料另有披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團與關聯方擁有以下交易。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 人民幣千元 (未經審計)
關聯方提供的物業管理服務		
— 福建世歐物業管理有限公司	<b>29,778</b>	17,658
— 融信(福建)物業管理有限公司	<b>15,080</b>	2,723
	<b>44,858</b>	20,381
關聯方提供的園林工程服務		
— 秀藝(福建)園林工程有限公司	<b>35,843</b>	—

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料及有關歐先生為本集團借款提供擔保的資料請分別參閱附註26及附註22(a)。



## 29 重大關聯方交易(續)

### (d) 與關聯方的結餘

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	<b>5,076,909</b>	3,628,985
— 聯營公司	<b>503,342</b>	342,805
	<b>5,580,251</b>	3,971,790
應付關聯方款項：		
— 合營企業	<b>1,410,640</b>	933,569
— 聯營公司	<b>738,631</b>	300,412
— 其他關聯方：	<b>144,402</b>	120,843
— 歐先生	<b>104,618</b>	104,990
— 福建世歐物業管理有限公司	<b>30,511</b>	15,853
— Dingxin	<b>9,273</b>	—
	<b>2,293,673</b>	1,354,824

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

應付福建融信世歐物業管理集團有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。其他應付關聯方的款項主要為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的關聯方現金墊款。

### 30 由合營企業轉為附屬公司

於二零一八年四月三十日(「合併日期」)，Zhengzhou Yuhan Real Estate Development Co. Ltd.的合營夥伴已將其聯合控制項目的控制權轉讓予本集團。因此，於合營企業的投資於本集團取得控制權時重新計量至合併日期的公平值，並被視為在附屬公司合併時已出售，重新計量產生的收益根據香港財務報告準則第3號 — 業務合併在合併收益表中確認。

下表概述於合併日期於合營企業投資的重新計量收益、已收購可識別資產的公平值、所承擔的負債及所確認的非控股權益。

	於合併日期 人民幣千元
本集團於合營企業投資的賬面值	5,100
合營企業重新計量時的公平值收益	5,478
於合營企業投資的公平值	10,578
<b>已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
開發中物業	366,177
遞延稅項負債	(3,580)
應付關聯方款項	(341,857)
可識別淨資產總額	20,740
確認非控股權益	10,162
已收購可識別淨資產	10,578
商譽	—

已收購業務自收購日期至二零一八年六月三十日止期間為本集團貢獻的收益及溢利並不重大。倘收購已於二零一八年一月一日發生，截至二零一八年六月三十日止六個月的合併收益及合併溢利將不會受到重大影響。