



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

## 2021 中期報告

◇—— 融 心 聚 力      行 穩 致 遠 ——◇



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及展望	5
管理層討論及分析	12
企業管治及其他資料	34
中期簡明合併收益表	42
中期簡明合併全面收益表	43
中期簡明合併資產負債表	44
中期簡明合併權益變動表	46
中期簡明合併現金流量表	48
中期簡明合併財務資料附註	50

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

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

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

任煜男先生  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 審核委員會

屈文洲先生(主席)  
任煜男先生  
阮偉鋒先生

## 薪酬委員會

任煜男先生(主席)  
歐宗洪先生  
屈文洲先生

## 提名委員會

歐宗洪先生(主席)  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 核數師

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

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
大成律師事務所

## 開曼群島股份過戶登記總處

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

## 香港證券登記處

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

## 註冊辦事處

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

## 公司資料

### 中國主要營業地點及總辦事處

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

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈  
12樓1210室

### 聯席公司秘書

余作億先生  
吳詠珊女士(FCS, FCG)

### 授權代表

歐宗洪先生  
吳詠珊女士

### 主要往來銀行

中國銀行  
中國農業銀行  
中國工商銀行

### 網站

www.rongxingroup.com

### 股份代號

#### 股份

香港聯交所：3301

#### 債券

150,000,000美元於二零二一年到期的5.25%優先票據  
通用編號： 226832645  
國際證券編號(ISIN)： XS2268326456

488,000,000美元於二零二二年到期的10.5%優先票據  
通用編號： 195748144  
國際證券編號(ISIN)： XS1957481440

690,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據  
通用編號： 197676078  
國際證券編號(ISIN)： XS1976760782

200,000,000美元於二零二二年到期的5.50%優先票據  
通用編號： 229447254  
國際證券編號(ISIN)： XS2294472548

415,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據  
通用編號： 203146973  
國際證券編號(ISIN)： XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據  
通用編號： 209094916  
國際證券編號(ISIN)： XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據  
通用編號： 218930387  
國際證券編號(ISIN)： XS2189303873

166,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據  
通用編號： 221151488  
國際證券編號(ISIN)： XS2211514885

250,500,000美元於二零二五年到期的7.1%優先票據  
通用編號： 229030884  
國際證券編號(ISIN)： XS2290308845

# 財務摘要

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「融信中國」或「本集團」)截至二零二一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。

	截至六月三十日止六個月		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
收益(人民幣千元)	<b>21,739,463</b>	21,066,011	3.20%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(19,564,058)</b>	(17,925,601)	9.14%
毛利(人民幣千元)	<b>2,175,405</b>	3,140,410	-30.73%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>417,681</b>	429,280	-2.70%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>1,628,757</b>	2,480,674	-34.34%
期內溢利(人民幣千元)	<b>1,040,403</b>	1,645,496	-36.77%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>684,511</b>	908,431	-24.65%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>355,892</b>	737,065	-51.71%

	於二零二一年	於二零二零年	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>246,609,711</b>	233,248,787	5.73%
負債總額(人民幣千元)	<b>193,920,557</b>	182,589,784	6.21%
權益總額(人民幣千元)	<b>52,689,154</b>	50,659,003	4.01%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>17,694,060</b>	17,713,063	-0.11%

# 業務回顧及展望

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的物業開發項目詳情。

## 本集團開發的項目

於二零二一年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接282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	福州海月江潮、福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	293,257.53	31/12/2020
2	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,674,327.62	1,114,387.26	1/12/2020
3	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	152,157.44	30/6/2020
4	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	45,826.68	31/12/2021
5	南京鉞岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	252,578.14	1/11/2020
6	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	66,644.02	30/1/2020
7	漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	46,504.85	2/3/2021
8	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	143,072.39	31/3/2020
9	天津西海岸	天津	106,043.80	93.21%	住宅	181,915.76	120,279.15	1/7/2022
10	天津津南府	天津	68,970.00	93.24%	住宅	130,100.00	90,682.11	1/11/2022
11	莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	21,965.41	17/1/2021
12	廣州天樞府	廣州	28,001.00	91.05%	住宅	117,382.53	32,950.01	23/5/2020
13	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	96.66%	住宅	332,507.30	66,061.55	31/5/2020
14	杭州瀾天(空港)	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	17,482.39	31/12/2019
15	嵊州創世紀、嵊州學院府	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	817,520.32	225,260.92	10/5/2020
16	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	87.00%	住宅	252,987.87	201,282.71	31/11/2021
17	南京萬科都薈天地	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	200,507.45	20/1/2020
18	南京旭輝時代天樞	南京	54,173.00	8.70%	住宅	268,209.36	48,162.65	25/1/2021
19	杭州古翠隱秀	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	30,538.74	31/5/2021
20	鄭州江灣城-蘇派-1	鄭州	236,878.59	87.89%	住宅	472,656.50	353,363.77	18/8/2020
21	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	47,168.73	30/6/2020
22	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	43.07%	住宅	293,513.86	77,768.77	30/6/2020
23	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	33,904.94	30/11/2020
24	海亮·唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	25,223.09	30/9/2020
25	熙岸華府	蘭州	65,784.80	55.00%	住宅	264,701.52	70,546.70	30/10/2018
26	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	110,992.64	44,118.90	1/12/2020
27	鄭州江灣城-中高-1	鄭州	302,571.59	87.00%	住宅	441,400.14	347,424.38	1/10/2021

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
28	成都瀾天	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,984.61	23,224.74	1/9/2020
29	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,133.00	26,582.05	1/6/2020
30	鄭州江灣城-蘇派-2	鄭州	110,754.43	87.89%	住宅	329,775.42	177,965.41	1/8/2020
31	青島海月星灣	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,216.85	341,539.76	1/5/2021
32	福州公園左岸	福州	65,666.00	4.35%	住宅	183,995.02	17,978.08	1/12/2021
33	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	27,242.00	1/9/2020
34	海亮·御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	104,922.00	42,398.10	1/12/2022
35	鄭州江灣城-德藍-1	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	1/4/2026
36	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,429.21	49,563.16	1/10/2021
37	長樂瀾山	福州	125,737.00	29.06%	住宅	317,109.00	233,567.87	1/12/2021
38	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	94.00%	住宅	95,045.18	50,540.93	1/3/2021
39	江門國樾府	江門	30,230.62	31.02%	住宅	103,032.50	58,199.35	1/11/2022
40	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	47.00%	住宅	187,968.94	91,011.31	1/3/2022
41	天津瀾悅3號	天津	34,369.00	46.95%	住宅	75,159.11	31,327.43	1/12/2021
42	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	47.00%	住宅	71,610.68	27,590.65	1/2/2023
43	長泰驚西郡	漳州	24,000.00	80.80%	住宅	81,453.33	38,376.39	1/8/2022
44	平潭瀾宸	福州	66,431.00	93.99%	住宅	191,194.23	128,899.62	1/8/2021
45	江西碧桂園九棠	九江	67,374.00	35.60%	住宅	182,044.00	68,092.92	1/7/2022
46	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	20.63%	住宅	235,107.00	54,074.61	1/11/2022
47	溫州海月清風	溫州	134,979.00	28.76%	住宅	351,082.00	116,071.16	1/12/2022
48	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,204.08	19,467.57	1/3/2022
49	嵯州創世紀品閣	紹興	19,403.00	91.70%	住宅	51,581.00	24,536.88	1/8/2021
50	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	47.40%	住宅	574,869.73	393,372.06	1/11/2020
51	江門學院府	江門	46,153.55	47.00%	住宅	187,752.90	111,328.67	1/4/2022
52	溫州藍海熙悅里	溫州	24,251.70	31.96%	住宅	99,656.80	22,703.94	1/1/2022
53	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.32%	住宅	207,599.84	142,087.40	1/11/2021
54	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	97.96%	住宅	57,801.20	15,420.65	1/9/2021
55	灘子口	重慶	13,938.00	31.96%	住宅	39,876.93	25,568.60	1/2/2021
56	南通瀾宸	南通	86,194.00	95.74%	住宅	160,034.00	86,101.03	1/4/2022
57	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	94,381.10	1/6/2022
58	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	64.91%	住宅	132,104.65	66,441.93	1/4/2022
59	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	37,715.12	1/1/2023
60	青島嶗山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	205,868.18	73,543.56	1/9/2021

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
61	南京2019G87	南京	49,829.00	32.56%	住宅	195,888.60	30,038.85	1/4/2022
62	南京2019G94	南京	53,456.21	99.00%	住宅	96,161.85	57,901.15	1/5/2022
63	蕭山科技城地塊	杭州	51,006.00	24.00%	住宅	127,515.00	44,413.65	1/10/2022
64	鄭州奧體世紀-2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	388,421.10	1/8/2021
65	太原時光之城	太原	117,073.23	76.59%	住宅	553,989.00	424,071.73	1/8/2022
66	鄭州江灣城-蘇派-3	鄭州	11,666.39	87.89%	住宅	31,262.35	30,433.32	1/8/2020
67	鄭州江灣城-德藍-2	鄭州	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	1/4/2026
68	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	48,148.75	1/1/2022
69	重慶開州項目	重慶	61,133.64	44.01%	住宅	358,289.21	154,242.95	1/8/2021
70	溫州榮望	溫州	57,018.20	25.52%	住宅	203,717.00	105,288.23	1/12/2022
71	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	290,698.44	1/12/2022
72	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	149,707.55	1/10/2022
73	太原時光之城-2	太原	120,299.06	76.59%	住宅	478,356.06	478,356.06	1/8/2022
74	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	284,643.15	1/6/2023
75	衢州信安中路5號	衢州	50,320.00	14.77%	住宅	132,255.00	29,241.13	1/2/2023
76	阜陽潁泉項目	阜陽	96,434.00	73.24%	住宅	285,448.76	256,681.93	1/10/2022
77	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	47.75%	住宅	121,751.40	53,251.18	1/3/2023
78	杭州運河新城項目	杭州	30,626.00	60.00%	住宅	101,845.00	22,690.97	1/3/2023
79	福州帝封江項目	福州	50,718.00	33.32%	住宅	143,216.17	104,281.75	1/11/2022
80	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	80.00%	住宅	383,010.00	274,110.51	1/8/2022
81	青島科創中心項目	青島	76,170.00	14.37%	住宅	298,697.00	242,650.63	1/2/2023
82	內江萬為項目	內江	65,314.00	37.50%	住宅	156,376.00	87,816.52	1/6/2022
83	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	63,615.24	27,445.13	1/11/2022
84	紹興城南東光地塊	紹興	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	320,421.00	1/3/2023
85	保定金悅城	保定	36,806.00	38.91%	住宅	130,858.84	80,580.64	1/12/2021
86	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	42.11%	住宅	167,260.08	158,764.65	1/5/2023
87	上海世紀古美	上海	37,509.00	50.27%	住宅	122,140.16	122,140.16	1/10/2022
88	上海海月四季	上海	32,741.90	44.37%	住宅	81,996.97	38,012.30	1/12/2022
89	重慶開州豐太107畝項目	重慶	57,275.27	46.03%	住宅	175,006.00	96,159.85	1/3/2023
90	上海海納印象	上海	52,929.90	98.99%	住宅	175,969.12	141,908.79	1/5/2023
91	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	314,326.54	289,739.81	1/10/2022
92	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	205,106.45	178,632.92	1/12/2022
93	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	104,589.35	1/1/2023
94	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	9.44%	住宅	165,609.00	62,770.19	1/11/2022



## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
95	蒙城樾府	蒙城	52,666.00	32.73%	住宅	132,204.00	92,125.45	1/12/2022
96	福州鶴上項目	福州	41,088.00	89.00%	住宅	125,294.80	121,969.07	1/1/2023
97	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	13.31%	住宅	165,475.00	40,371.41	1/3/2023
98	天臺楊帆新項目	台州	59,705.00	18.05%	住宅	145,126.03	75,748.30	1/11/2022
99	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	124,395.65	111,857.32	1/11/2022
100	天譽達州蓮花湖51畝	達州	34,250.00	47.50%	住宅	86,540.21	50,517.04	1/10/2022
101	萬為綿陽金家林81畝	綿陽	53,800.00	48.86%	住宅	160,509.00	68,627.36	1/4/2023
102	運河商業43號地塊	杭州	8,477.00	65.70%	辦公室	42,247.07	33,917.58	1/1/2023
103	運河商業44號地塊	杭州	8,826.00	65.70%	辦公室	37,978.00	30,430.19	1/1/2023
104	上海靜安中興社區	上海	24,377.60	34.00%	住宅	109,645.75	109,645.75	1/1/2024
105	紹興楊帆新昌項目	紹興	52,621.80	20.38%	住宅	151,549.14	89,593.14	1/3/2023
106	天譽瀘州城西46畝	瀘州	30,707.00	45.50%	住宅	95,717.33	53,239.61	1/1/2023
107	鄭州江灣城-蘇派-4	鄭州	8,659.82	87.89%	住宅	25,979.46	25,979.46	1/8/2020
108	太原時光之城-3	太原	93,262.21	76.59%	住宅	409,319.16	409,319.16	1/8/2022
109	常熟項目	蘇州	37,132.00	51.63%	住宅	97,367.29	95,683.59	1/5/2023
110	杭州興耀市北西項目	杭州	11,417.00	20.00%	住宅	40,862.21	40,083.04	1/2/2023
111	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	成都	64,451.53	35.85%	住宅	203,897.46	167,101.66	1/3/2024
112	成都青白江項目	成都	32,309.61	42.50%	住宅	161,306.89	160,198.75	1/1/2024
113	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	50.00%	住宅	235,734.00	230,946.00	1/9/2023
114	仙遊建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	85,493.50	33,680.52	1/11/2022
115	紹興上虞城南項目	紹興	49,686.30	23.09%	住宅	89,270.62	88,334.43	1/11/2023
116	福州海月江南	福州	67,858.00	34.00%	住宅	131,430.20	129,665.58	1/6/2023
117	樾臻府	杭州	25,998.00	21.17%	住宅	85,201.60	74,788.75	1/6/2023
118	鄭州時光之城-2	鄭州	111,531.88	47.40%	住宅	307,668.52	300,191.98	1/5/2024
119	鄭州奧體世紀-2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	388,421.10	1/8/2021
120	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,666.00	177,985.20	1/10/2023
121	樂清東廈東山南村項目	溫州	20,296.00	40.00%	住宅	89,936.05	87,382.93	1/7/2023
122	萬為南充嘉陵區52畝地塊	南充	34,897.00	47.50%	住宅	115,152.90	114,948.90	1/6/2023
123	湖州西鳳漾項目	湖州	76,061.00	80.00%	住宅	180,359.21	164,624.36	1/7/2023
124	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	170,603.48	1/4/2023
125	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	93.53%	住宅	99,242.78	98,008.78	1/9/2023

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 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	
126	連雲港海納春江西區	連雲港	50,894.00	95.74%	住宅	126,764.73	123,517.73	1/9/2023
127	杭州寧圍38號地塊	杭州	33,558.00	50.00%	住宅	121,347.10	102,455.60	1/3/2024
128	杭州雅望軒	杭州	52,503.00	48.28%	住宅	207,840.00	192,349.10	1/3/2024
129	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	80.00%	住宅	178,907.31	154,798.39	1/3/2024
130	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	90.00%	住宅	87,658.47	59,957.67	1/10/2023
131	杭州如瀾邸	杭州	29,184.00	100.00%	住宅	118,643.60	102,870.36	1/8/2024
132	杭州四堡七堡16地塊	杭州	45,439.00	20.00%	住宅	171,057.43	142,099.99	1/5/2024
133	杭州四堡七堡32地塊	杭州	71,966.00	20.00%	住宅	278,366.01	230,834.83	1/8/2024
134	杭州玲瓏山18號地塊	杭州	30,894.00	34.00%	住宅	98,332.04	88,375.22	1/9/2023
135	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	96,449.21	96,144.48	1/2/2024
136	福州瀾灣	福州	26,312.00	91.55%	住宅	57,319.00	56,720.60	1/12/2022
137	福州海納新瀾潮悅	福州	19,930.00	40.00%	住宅	64,964.90	63,848.57	1/11/2022
138	福州國公館	福州	143,367.00	100.00%	住宅	210,450.25	189,077.25	1/4/2023
139	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	235,083.00	1/5/2023
140	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	184,722.00	1/6/2023
141	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	溫州	42,663.00	100.00%	住宅	129,064.00	126,635.06	1/7/2023
142	莆田融信悅著	莆田	31,539.00	40.00%	住宅	70,393.00	69,554.00	1/1/2023
143	成都青羊23畝	成都	15,265.00	100.00%	住宅	52,185.33	45,204.75	1/11/2022
144	成都交通巷9.5畝	成都	6,364.00	93.76%	住宅	28,826.74	24,191.71	1/10/2023
145	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	13.09%	住宅	137,395.00	135,807.00	1/10/2023
146	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	161,428.00	159,351.98	1/12/2023
147	天津金鐘街東地塊	天津	123,538.00	50.00%	住宅	332,660.00	321,080.00	1/7/2024
148-282			10,759,393.88			28,073,529.39	205,349.99	
<b>總計</b>			21,631,242.22			60,303,793.51	20,027,263.13	
<b>總計應佔</b>			10,940,034.69			30,399,234.95	11,229,754.63	

## 業務回顧及展望

### 概覽及展望

#### 市場回顧

二零二一年上半年，中國在疫情防控及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，二零二一年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、福州海納新潮潮悅、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，長三角於二零二一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。福州海納新潮潮悅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。

## 業務回顧及展望

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，將遵守相關政策視為關鍵考核指標，於二零二零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。今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，融信太原時光之城、重慶海月渝州、溫州海月清風、杭州創世紀、福州海納新潮潮悅、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。本集團努力持續從環境、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，房地產市場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		
	二零二一年	二零二零年	變動百分比
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>82,966,121</b>	60,357,835	37.46%
合約建築面積(平方米)	<b>4,034,465</b>	2,573,153	56.79%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>20,564</b>	23,457	-12.33%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>20,858,476</b>	20,571,784	1.39%
已交付建築面積(平方米)	<b>1,593,536</b>	1,271,770	25.30%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>13,089</b>	16,176	-19.08%
<b>收益(人民幣千元)</b>	<b>21,739,463</b>	21,066,011	3.20%
<b>銷售成本(人民幣千元)</b>	<b>(19,564,058)</b>	(17,925,601)	9.14%
<b>毛利(人民幣千元)</b>	<b>2,175,405</b>	3,140,410	-30.73%
<b>其他收入及其他收益－淨額(人民幣千元)</b>	<b>417,681</b>	429,280	-2.70%
<b>除所得稅前溢利(人民幣千元)</b>	<b>1,628,757</b>	2,480,674	-34.34%
<b>期內溢利(人民幣千元)</b>	<b>1,040,403</b>	1,645,496	-36.77%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>684,511</b>	908,431	-24.65%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>355,892</b>	737,065	-51.71%
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>10.01%</b>	14.9%	-32.82%
純利率 <sup>(3)</sup>	<b>4.79%</b>	7.8%	-38.59%
資產總值(人民幣千元)	<b>246,609,711</b>	220,740,541	11.72%
負債總額(人民幣千元)	<b>193,920,557</b>	179,618,229	7.96%
權益總額(人民幣千元)	<b>52,689,154</b>	41,122,312	28.13%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>17,694,060</b>	16,279,451	8.69%
流動比率 <sup>(4)</sup>	<b>1.50倍</b>	1.55倍	1.32%
負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>0.75</b>	0.91	-17.58%

## 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	百分比	總建築面積 (「建築面積」)	百分比	平均售價
	人民幣百萬元	%	平方米	%	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
<b>合計</b>	<b>82,966</b>	<b>100.00</b>	<b>4,034,465</b>	<b>100.00</b>	<b>20,564</b>

## 管理層討論及分析

### 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	土地成本 人民幣百萬元	擁有人應佔 總土地成本 人民幣百萬元		
蘇州	常熟項目	二零二一年一月二十一日	37,132	97,367	50,271	477	246	6,948	
杭州	杭州興耀市北西項目	二零二一年一月二十一日	11,417	40,862	8,172	766	153	26,832	
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	二零二一年一月四日	64,452	203,897	73,101	942	338	6,199	
成都	成都青白江項目	二零二一年一月六日	32,310	161,307	68,555	231	98	2,048	
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	二零二一年二月十六日	69,709	235,734	117,867	549	274	3,148	
莆田	仙游建發合作項目	二零二一年二月一日	24,035	85,494	16,757	221	43	2,881	

## 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 擁有人應佔		本公司 擁有人應佔	
					總建築面積 平方米	土地成本 人民幣百萬元	總土地成本 人民幣百萬元	平均樓面價 人民幣/平方米
紹興	紹興上虞城南項目	二零二一年二月二十一日	49,686	89,271	20,615	873	202	16,726
福州	福州海月江南	二零二一年二月一日	67,858	131,430	44,686	731	249	7,694
杭州	樾臻府	二零二一年二月二日	25,998	85,202	18,033	263	56	4,593
鄭州	鄭州時光之城-2	二零二一年三月三日	111,532	307,669	145,844	919	435	2,501
鄭州	鄭州奧體世紀-3	二零二一年六月三日	61,392	303,141	152,692	770	388	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	二零二一年三月十六日	60,292	180,666	72,266	2,009	804	15,144
溫州	樂清東廈東山南村項目	二零二一年三月三十日	20,296	89,936	35,974	414	166	5,828
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	二零二一年四月二十日	34,897	115,153	54,698	249	118	2,852
湖州	湖州西鳳漾項目	二零二一年四月六日	76,061	180,359	144,287	717	574	6,024
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	二零二一年四月八日	75,018	175,378	140,302	795	636	6,729
連雲港	連雲港海納春江東區	二零二一年四月九日	39,085	99,243	92,822	623	583	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	二零二一年四月九日	50,894	126,765	121,365	817	782	8,913
杭州	杭州寧圍38號地塊	二零二一年五月七日	33,558	121,347	60,674	1,846	923	22,006
杭州	杭州雅望軒	二零二一年五月六日	52,503	207,840	100,335	2,560	1,236	17,413
杭州	杭州科技城11號地塊	二零二一年五月七日	53,082	178,907	143,126	2,481	1,985	19,474



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 擁有人應佔		本公司 擁有人應佔		平均樓面價 人民幣/平方米
					總建築面積 平方米	土地成本 人民幣百萬元	總土地成本 人民幣百萬元		
杭州	杭州傲世邸	二零二一年五月七日	21,750	87,658	78,893	1,482	1,334	27,253	
杭州	杭州如瀾邸	二零二一年五月六日	29,184	118,644	118,644	1,561	1,561	18,441	
杭州	杭州四堡七堡16地塊	二零二一年五月六日	45,439	171,057	34,211	4,838	968	44,364	
杭州	杭州四堡七堡32地塊	二零二一年五月六日	71,966	278,366	55,673	8,085	1,617	44,938	
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	二零二一年五月七日	30,894	98,332	33,433	901	306	13,890	
杭州	杭州彭埠商業地塊	二零二一年五月十二日	24,072	96,449	20,118	768	160	12,278	
福州	福州瀾灣	二零二一年五月十一日	26,312	57,319	52,476	377	345	8,955	
福州	福州海納新潮潮悅	二零二一年五月十一日	19,930	64,965	25,986	339	136	7,087	
福州	福州國公館	二零二一年五月十一日	143,367	210,450	210,450	1,420	1,420	9,921	
西安	西安三迪115畝項目	二零二一年四月二十七日	77,018	243,363	73,009	1,218	365	7,156	
西安	西安三迪86畝項目	二零二一年四月二十七日	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	二零二一年五月二十五日	42,663	129,064	129,064	670	670	7,141	
莆田	莆田融信悅著	二零二一年五月二日	31,539	70,393	28,157	253	101	5,010	
成都	成都青羊23畝	二零二一年六月七日	15,265	52,185	52,185	417	417	11,369	
成都	成都交通巷9.5畝	二零二一年六月七日	6,364	28,827	27,028	376	352	19,686	
徐州	徐州新沂項目	二零二一年五月二十五日	61,481	137,395	17,985	372	49	3,360	

## 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 擁有人應佔		本公司 擁有人應佔	
					總建築面積 平方米	土地成本 人民幣百萬元	總土地成本 人民幣百萬元	平均樓面價 人民幣/平方米
蘇州	蘇州科技城項目	二零二一年六月三日	57,164	161,428	37,548	1,789	416	15,647
天津	天津金鐘街東地塊	二零二一年五月十四日	123,538	332,660	166,330	1,888	944	7,641
合計			1,936,858	5,741,967	2,899,565	46,936	21,729	11,132

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		每平方 米平均 成本 人民幣/平方米
		儲備土地總值 人民幣百萬元	總建築面積 萬平方米	
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	廈門鉅悅灣	2,107	15	23,207
上海	上海鉅爵	150	2	15,409
上海	上海中興路	5,505	6	100,091
南京	南京鉅岸中心	473	31	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	622	6	13,576

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值	儲備 總建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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
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

## 管理層討論及分析

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
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
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
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

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值	儲備 總建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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
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

## 管理層討論及分析

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	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
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

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值	儲備 總建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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
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

## 管理層討論及分析

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
瀘州	天譽瀘州城西46畝	103	4	3,343
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
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



## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值	儲備 總建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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
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
<b>合計</b>		<b>99,404</b>	<b>1,614</b>	<b>8,372</b>

附註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二一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。

## 管理層討論及分析

### 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)中華人民共和國(「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 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>20,858,476</b>	20,571,784	1.39%
建設服務	<b>446,445</b>	263,046	69.72%
租金收入及其他	<b>434,542</b>	231,181	87.97%
<b>總計</b>	<b>21,739,463</b>	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。

## 管理層討論及分析

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		
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	
杭州	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
<b>合計</b>	<b>20,858</b>	<b>1,593,536</b>	<b>13,089</b>	<b>20,572</b>	<b>1,271,770</b>	<b>16,176</b>

## 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)應收非控股股東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。

## 管理層討論及分析

### 其他收益

本集團的其他收益主要包括(i)來自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。

## 管理層討論及分析

### 除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零二零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(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅(「**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。

## 管理層討論及分析

### 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。

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

#### 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)。

於本報告日期，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。

## 管理層討論及分析

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。

### 回購部分優先票據

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6.75%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。

## 管理層討論及分析

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)。



## 管理層討論及分析

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。於本報告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

### 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。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。

### 所持重大投資、重大收購及出售

於二零二一年六月三十日，本集團並無持有任何重大投資，且於截至二零二一年六月三十日止六個月，並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 管理層討論及分析

### 資產負債表日後事項

自二零二一年六月三十日起直至本報告日期，本集團概無重大事項。

### 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。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二一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。

## 購股權計劃

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

## 企業管治及其他資料

### 購股權計劃詳情

#### (1) 目的

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

#### (2) 參與人士

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

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

#### (3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份(佔於二零二一年六月三十日已發行股份總數的約8.02%)。

#### (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，該期間可於授出購股權之要約日期後翌日開始，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授出購股權之要約時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於可行使前須持有的最短期限。

## 企業管治及其他資料

**(6) 股份認購價及購股權代價**

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

- (i) 股份於授出要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價(倘於股份首次在聯交所開始買賣後不足五個營業日期間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任何營業日的收市價)；及
- (iii) 股份於授出日期的面值。

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

**(7) 購股權計劃剩餘年期**

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

**購股權授出詳情**

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

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

## 企業管治及其他資料

於二零二一年六月三十日，本公司於購股權計劃項下擁有41,462,420份尚未行使的購股權，截至二零二一年六月三十日止六個月根據購股權計劃授出的購股權之變動如下：

承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	於二零二一年 一月一日的結餘	截至二零二一年六月三十日止六個月之變動				於二零二一年 六月三十日 的結餘
					已授出	已行使	已註銷	已失效	
<b>董事</b>									
余麗娟女士	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,032,756	-	-	-	-	1,032,756
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
曾飛燕女士	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	3,821,205	-	-	-	-	3,821,205
阮友直先生	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	4,624,205	-	-	-	-	4,624,205
張立新先生 (首席財務官)	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,102,256	-	-	-	-	1,102,256
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
<b>其他</b>									
歐國飛先生(附註3)	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,244,480	-	-	-	-	1,244,480
其他僱員	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	12,090,045	-	-	-	239,256	11,850,789
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	16,115,899	-	-	-	967,930	15,147,969
<b>總計</b>				<b>42,669,606</b>	-	-	-	1,207,186	<b>41,462,420</b>

附註：

- 就每名承授人而言，獲授購股權須於相關期間分三批行使：(i) 30%須於授出日期第一周年日(即二零一八年一月五日)歸屬；(ii) 另外30%須於授出日期第二周年日(即二零一九年一月五日)歸屬；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三周年日(即二零二零年一月五日)歸屬。
- 就每名承授人而言，全部獲授購股權須於相關期間行使，並須於二零二零年一月五日歸屬。
- 歐國飛先生為本公司主席兼執行董事歐先生之子，因此為歐先生的聯繫人。

除上文所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

## 企業管治及其他資料

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

於二零二一年六月三十日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目(附註1)	股權概約 百分比(附註1)
歐宗洪先生(附註2)	信託受益人	1,123,974,411 (L)	66.77%
曾飛燕女士(附註3)	實益擁有人	3,821,205 (L)	0.23%
阮友直先生(附註3)	實益擁有人	5,460,705 (L)	
	配偶權益	231,500 (L)	
		總計：5,692,205 (L)	0.34%
張立新先生(附註3)	實益擁有人	2,421,636 (L)	0.14%
余麗娟女士(附註3)	實益擁有人	2,521,554 (L)	0.15%

附註：

- (1) 於二零二一年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人，及TMF (Cayman) Ltd.為受託人。於二零二一年六月三十日，TMF (Cayman) Ltd. 持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而Honesty Global Holdings Limited持有Dingxin Company Limited的全部已發行股份，而Dingxin Company Limited持有1,123,974,411股股份。
- (3) 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃，曾飛燕女士擁有3,821,205份尚未行使購股權、阮友直先生擁有4,624,205份尚未行使購股權、張立新先生擁有2,421,636份尚未行使購股權及余麗娟女士擁有2,352,136份尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二一年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 <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	1,123,974,411 (L)	66.77%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(附註2)</sup>	受控制法團權益	1,123,974,411 (L)	66.77%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(附註2)</sup>	信託受託人	1,123,974,411 (L)	66.77%
歐國飛先生 <sup>(附註2、3)</sup>	信託財產授予人	1,123,974,411 (L)	
	實益擁有人	1,244,480 (L)	
		總計：1,125,218,891 (L)	66.84%
許麗香女士 <sup>(附註4)</sup>	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411 (L)	66.77%
華泰證券股份有限公司	證券權益／受控制 法團權益	130,000,000 (L)	7.72%

附註：

- (1) 於二零二一年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃，歐國飛先生擁有1,244,480份尚未行使購股權並因此被視為於1,244,480份未動用及以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

### 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二一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)。



## 企業管治及其他資料

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

## 購回股份

於本期間，本公司利用內部資源於聯交所購回合共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。

## 發行及回購部分優先票據

茲提述本報告「管理層討論及分析－融資活動」一節中「發行於二零二五年到期的300,000,000美元7.1%優先票據」、「發行於二零二二年到期的200,000,000美元5.50%優先票據」及「回購部分優先票據」段落。

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

## 企業管治及其他資料

### 審核委員會

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

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會現時包括三名成員，即屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。審核委員會已審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，但已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

承董事會命

**融信中國控股有限公司**

主席

**歐宗洪**

香港，二零二一年八月三十一日

# 中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 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	7	21,739,463	21,066,011
銷售成本		(19,564,058)	(17,925,601)
<b>毛利</b>		<b>2,175,405</b>	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	13	(37,757)	(97,497)
其他收入	9	256,712	94,184
其他收益	9	160,969	335,096
<b>經營溢利</b>		<b>1,283,119</b>	2,289,468
融資收入	10	374,578	328,752
融資成本	10	(98,487)	(275,347)
融資收入－淨額	10	276,091	53,405
分佔以權益法入賬投資的損益淨額	14	69,547	137,801
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,628,757</b>	2,480,674
所得稅開支	11	(588,354)	(835,178)
<b>期內溢利</b>		<b>1,040,403</b>	1,645,496
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		355,892	737,065
		<b>1,040,403</b>	1,645,496
<b>本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
－基本	12	0.41	0.53
－攤薄	12	0.41	0.53

上述中期簡明合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	1,040,403	1,645,496
其他全面收益	—	—
<b>期內全面收益總額</b>	<b>1,040,403</b>	<b>1,645,496</b>
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	355,892	737,065
	<b>1,040,403</b>	<b>1,645,496</b>

上述中期簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併資產負債表

	附註	二零二一年 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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,729,824	1,424,939
投資物業	13	14,059,516	14,487,730
使用權資產	13	444,006	444,183
無形資產		3,932	5,365
以權益法入賬的投資	14	11,152,903	10,862,379
按公平值計入損益的金融資產	5.4	638,265	996,855
遞延稅項資產		697,137	668,200
<b>非流動資產總值</b>		<b>28,725,583</b>	28,889,651
<b>流動資產</b>			
開發中物業	15	124,618,985	120,098,735
持作出售已竣工物業	15	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	16	34,680,592	29,518,185
應收關聯方款項	27(d)	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	5.4	106,177	362,248
定期存款	17	6,025,322	6,989,416
受限制現金	17	4,864,027	3,057,486
現金及現金等價物	17	21,293,384	19,854,876
<b>流動資產總值</b>		<b>217,884,128</b>	204,359,136
<b>資產總值</b>		<b>246,609,711</b>	233,248,787
<b>權益</b>			
股本	18	15	15
股份溢價	18	3,082,681	3,786,195
其他儲備	19	14,611,364	13,926,853
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>		<b>17,694,060</b>	17,713,063
非控股權益		34,995,094	32,945,940
<b>權益總額</b>		<b>52,689,154</b>	50,659,003

## 中期簡明合併資產負債表

	附註	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)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	21	<b>46,806,628</b>	46,921,115
租賃負債		<b>17,659</b>	15,431
遞延稅項負債		<b>1,810,895</b>	1,915,527
<b>非流動負債總額</b>		<b>48,635,182</b>	48,852,073
<b>流動負債</b>			
借款	21	<b>25,148,704</b>	24,938,617
租賃負債		<b>15,376</b>	9,900
合約負債	22	<b>72,894,146</b>	65,076,080
貿易及其他應付款項	23	<b>31,980,070</b>	31,476,801
應付關聯方款項	27(d)	<b>8,767,924</b>	5,291,322
即期稅項負債		<b>6,479,155</b>	6,944,991
<b>流動負債總額</b>		<b>145,285,375</b>	133,737,711
<b>負債總額</b>		<b>193,920,557</b>	182,589,784
<b>權益及負債總額</b>		<b>246,609,711</b>	233,248,787

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)									
於二零二一年一月一日的結餘	15	3,786,195	851,583	1,921,846	82,076	11,071,348	17,713,063	32,945,940	50,659,003
<b>全面收益</b>									
— 期內溢利	—	—	—	—	—	684,511	684,511	355,892	1,040,403
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	—	—	684,511	684,511	355,892	1,040,403
<b>以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易</b>									
購回及註銷股份(附註18)	—	(8,341)	—	—	—	—	(8,341)	—	(8,341)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(202,363)	(202,363)
來自非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	2,377,850	2,377,850
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(16,500)	(16,500)
向非控股股東作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(465,725)	(465,725)
二零二零年末期股息(附註20)	—	(695,173)	—	—	—	—	(695,173)	—	(695,173)
<b>以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易總額</b>	—	(703,514)	—	—	—	—	(703,514)	1,693,262	989,748
於二零二一年六月三十日的結餘	15	3,082,681	851,583	1,921,846	82,076	11,755,859	17,694,060	34,995,094	52,689,154

## 中期簡明合併權益變動表

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

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。



# 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營所得現金	1,410,486	927,458
已付中國企業所得稅	(915,869)	(1,121,629)
已付中國土地增值稅	(617,906)	(793,981)
經營活動所用現金淨額	(123,289)	(988,152)
<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	(156,007)	(429,064)
就購買無形資產付款	(21)	(1,854)
出售物業、廠房及設備所得款項	25,251	1,595
出售投資物業所得款項	94,985	—
向合營企業及聯營公司注資	(394,859)	(848,578)
出售聯營公司所得款項	—	13,100
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	(167,251)	(99,927)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	932,106	4,000
向關聯方及非控股股東現金墊款	(7,679,192)	(6,129,193)
來自關聯方及非控股股東還款	5,695,191	3,091,498
向第三方現金墊款	(282,204)	—
已收利息	198,252	277,350
定期存款減少	943,436	4,795,719
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	—	(136,749)
出售附屬公司的現金流出淨額	(4,793)	(19,278)
衍生金融工具平倉所得款項	—	300
投資活動(所用)／所得現金淨額	(795,106)	518,919

## 中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項	17,824,813	15,824,041
償還借款	(17,457,550)	(10,294,862)
來自關聯方及非控股股東現金墊款	9,410,311	1,896,630
向關聯方及非控股股東還款	(6,647,747)	(3,546,566)
就購回及註銷股份付款	(8,341)	(114,462)
就行使購股權發行的普通股	—	14,774
來自非控股股東的注資	2,357,600	274,663
附屬公司股本削減	—	(896,400)
向於附屬公司非控股股東支付的股息	(180,539)	—
已付利息	(2,774,282)	(2,385,189)
租賃付款的本金部分	(11,462)	(12,988)
就借款抵押的受限制現金	(139,755)	163,130
向本公司股東支付的股息	(16,213)	(155,479)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>2,356,835</b>	<b>767,292</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>1,438,440</b>	<b>298,059</b>
期初現金及現金等價物	19,854,876	15,344,805
現金及現金等價物的外匯收益/(虧損)	68	(2,374)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>21,293,384</b>	<b>15,640,490</b>

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明合併財務資料附註

## 1 一般資料

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

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

除另有註明外，本中期簡明合併財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。本中期簡明合併財務資料已於二零二一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。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 3 會計政策

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

#### (a) 本集團採納的準則及詮釋之修訂

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利率基準改革－第2階段  
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

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 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	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日之後COVID-19 有關租金寬減	二零二一年四月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則及詮釋之影響。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 4 估計

管理層於編製中期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 金融風險管理

#### 5.1 金融風險因素

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

本集團的業務主要以人民幣進行。於二零二一年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元(「美元」)及港元(「港元」)計值的現金及銀行結餘(附註17)、以美元及港元計值的按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及以美元及港元計值的借款(附註21)。於二零二一年六月三十日，本集團並無訂立任何遠期合約以對沖其所面臨的外匯風險。

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，且應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二零年十二月三十一日以來，風險管理政策並無變動。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 5 金融風險管理(續)

#### 5.2 流動資金風險

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

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年六月三十日(未經審核)					
非衍生工具					
借款(附註21)	29,238,558	32,734,232	15,494,220	3,340,320	80,807,330
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	25,442,183	—	—	—	25,442,183
租賃負債	17,491	9,335	12,052	4,015	42,893
應付關聯方款項	8,767,924	—	—	—	8,767,924
	63,466,156	32,743,567	15,506,272	3,344,335	115,060,330

## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.2 流動資金風險(續)

	少於1年 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>於二零二零年十二月三十一日</b>					
<b>非衍生工具</b>					
借款	28,970,820	27,180,355	21,162,743	3,317,913	80,631,831
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	25,068,600	—	—	—	25,068,600
租賃負債	11,368	7,080	6,940	4,544	29,932
應付關聯方款項	5,291,322	—	—	—	5,291,322
	59,342,110	27,187,435	21,169,683	3,322,457	111,021,685

附註：借款利息乃分別按二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的當前利率估計。

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

## 中期簡明合併財務資料附註

### 5 金融風險管理(續)

#### 5.3 資本管理

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

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

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

	二零二一年 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)
借款總額(附註21)	<b>71,955,332</b>	71,859,732
減：現金及銀行結餘(附註17)	<b>(32,182,733)</b>	(29,901,778)
借款淨額	<b>39,772,599</b>	41,957,954
權益總額	<b>52,689,154</b>	50,659,003
資產負債比率	<b>0.75</b>	0.83



## 中期簡明合併財務資料附註

## 5 金融風險管理(續)

## 5.4 金融工具之公平值估計

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

第一級：活躍市場(如公開買賣衍生工具及股本證券)買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。倘評估工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

下表列示本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的按公平值計量的金融資產：

	第二級	第三級	總計
於二零二一年六月三十日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	274,619	469,823	744,442

## 中期簡明合併財務資料附註

### 5 金融風險管理(續)

#### 5.4 金融工具之公平值估計(續)

於二零二零年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	1,007,135	351,968	1,359,103

按公平值計入損益於初步確認後按公平值計量(分類為第三級及第二級公平值計量)。具體估值技術(包括貼現現金流量分析)用於釐定金融資產的公平值。

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

### 6 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二一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)。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 7 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 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (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
	<b>21,739,463</b>	21,066,011

## 8 按性質劃分的開支

	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)
已售物業成本(包括建設成本、土地成本及利息成本)	19,283,109	17,695,795
員工成本(包括董事薪酬)	571,695	623,275
營銷、廣告及佣金成本	323,251	188,868
物業管理費	171,899	131,411
折舊及攤銷	93,718	92,663

## 中期簡明合併財務資料附註

## 9 其他收入及其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
利息收入	224,082	72,502
沒收客戶訂金	17,952	17,930
政府補助	14,553	2,128
雜項	125	1,624
	<b>256,712</b>	<b>94,184</b>
<b>其他收益</b>		
按公平值計入損益的公平值收益	147,018	78,003
來自購回債券的收益	28,236	81,492
來自出售物業、廠房及設備的收益	11,165	—
出售附屬公司的收益	85	77,223
外匯虧損	(25,201)	—
出售投資物業的虧損	(334)	—
衍生金融工具的公平值收益	—	66,171
來自出售聯營公司的收益	—	32,207
	<b>160,969</b>	<b>335,096</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

## 10 融資收入 — 淨額

	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)
融資收入		
— 外匯收益淨額	217,172	—
— 銀行存款利息收入	157,406	328,752
	<b>374,578</b>	328,752
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)
	<b>98,487</b>	275,347
融資收入 — 淨額	<b>276,091</b>	53,405

## 11 所得稅開支

	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)
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
	<b>705,507</b>	821,693
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(117,153)	13,485
	<b>588,354</b>	835,178

## 中期簡明合併財務資料附註

### 11 所得稅開支(續)

#### 中國企業所得稅

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

## 中期簡明合併財務資料附註

## 12 每股盈利

## 12.1 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以截至二零二一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 (未經審核)	二零二零年 (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
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.41	0.53

## 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，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 (未經審核)	二零二零年 (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)	—	5,495
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,683,522	1,716,908
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.41	0.53

## 中期簡明合併財務資料附註

## 13 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	使用權資產 — 土地使用權 及物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二一年一月一日的期初賬面淨值	1,424,939	444,183	14,487,730
添置	25,982	17,827	72,132
出售	(14,086)	—	(95,319)
轉讓	367,270	—	(367,270)
公平值虧損	—	—	(37,757)
折舊及攤銷	(74,281)	(18,004)	—
於二零二一年六月三十日的期末賬面淨值	1,729,824	444,006	14,059,516
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二零年一月一日的期初賬面淨值	1,567,616	463,555	13,224,100
收購附屬公司	1,499	—	—
添置	7,194	16,841	1,829,697
出售	(1,208)	—	—
出售附屬公司	—	—	(672,000)
公平值虧損	—	—	(97,497)
折舊及攤銷	(69,509)	(22,094)	—
於二零二零年六月三十日的期末賬面淨值	1,505,592	458,302	14,284,300

本集團之資產抵押資料披露於附註26。



## 中期簡明合併財務資料附註

## 14 以權益法入賬的投資

執行董事認為，於二零二一年六月三十日並無本集團聯營公司或合營企業對本集團而言屬重大。就以權益法入賬的該等個別非重大聯營公司及合營企業而言，於簡明合併資產負債表及簡明合併收益表確認的金額載列如下：

## (i) 於簡明合併資產負債表確認的金額

	二零二一年 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)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	5,260,822	5,018,613
— 聯營公司	5,892,081	5,843,766
	<b>11,152,903</b>	10,862,379

## (ii) 於簡明合併收益表確認的金額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
分佔以權益法入賬投資的(虧損)/溢利淨額：		
— 合營企業	(82,091)	116,196
— 聯營公司	151,638	21,605
	<b>69,547</b>	137,801

## 中期簡明合併財務資料附註

## 15 開發中物業及持作出售已竣工物業

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

	二零二一年 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)
預期竣工的開發中物業		
一 於正常營運週期(計入流動資產)	<b>124,618,985</b>	120,098,735

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二一年六月三十日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣76,928,615,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣73,412,699,000元)預期於一年後竣工及交付。

	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)
開發中物業：		
一 建設成本	<b>21,564,599</b>	21,010,102
一 資本化利息	<b>15,860,462</b>	15,584,003
一 土地使用權	<b>87,193,924</b>	83,504,630
	<b>124,618,985</b>	120,098,735

	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)
持作出售已竣工物業包括：		
一 建設成本	<b>7,716,352</b>	7,194,348
一 資本化利息	<b>2,001,624</b>	1,766,523
一 土地使用權	<b>5,895,908</b>	5,105,093
	<b>15,613,884</b>	14,065,964

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

截至二零二一年六月三十日止六個月，撇減開發中物業及持作出售已竣工物業至可變現淨值為人民幣262,202,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣82,639,000元)，其獲確認為銷售成本。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 16 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二一年 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
<b>其他應收款項</b>		
— 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)
	<b>19,980,161</b>	<b>17,779,698</b>
<b>預付款項</b>		
— 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
	<b>14,669,564</b>	<b>11,580,141</b>
<b>貿易及其他應收款項及預付款項</b>	<b>34,680,592</b>	<b>29,518,185</b>

## 中期簡明合併財務資料附註

### 16 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

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

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零二一年 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
	<b>30,867</b>	<b>158,346</b>

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

- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二零年十二月三十一日：相同)列值。於二零二一年六月三十日，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(二零二零年十二月三十一日：相同)。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 17 現金及銀行結餘

	二零二一年 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)
現金及現金等價物	21,293,384	19,854,876
定期存款(附註(a))	6,025,322	6,989,416
受限制現金(附註(b))	4,864,027	3,057,486
現金及銀行結餘	32,182,733	29,901,778

(a) 本集團於二零二一年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為1.86%(二零二零年十二月三十一日：年利率3.27%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

(b) 該等金額主要指作為物業建設保證金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

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

## 中期簡明合併財務資料附註

## 18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二一年一月一日	1,685,261,000	16,823	15	3,786,195	3,786,210
購回及註銷股份(附註(b))	(1,830,000)	(18)	—	(8,341)	(8,341)
二零二零年末期股息(附註20)	—	—	—	(695,173)	(695,173)
於二零二一年六月三十日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696
截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二零年一月一日	1,715,526,000	17,126	15	4,902,013	4,902,028
購回及註銷股份(附註(b))	(15,896,500)	(159)	—	(114,462)	(114,462)
二零一九年末期股息(附註20)	—	—	—	(935,157)	(935,157)
購股權計劃					
一 行使購股權	2,451,000	25	—	19,132	19,132
於二零二零年六月三十日	1,702,080,500	16,992	15	3,871,526	3,871,541

(a) 於二零二一年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零二零年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零二零年十二月三十一日：相同)。

(b) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司透過從股票市場購買收購其本身的1,830,000股股份，現金總額為9,968,000港元(相當於人民幣8,341,000元)，已從股本及股份溢價賬中扣除。該等股份已於購回後註銷。

截至二零二零年六月三十日止期間，本公司透過從股票市場購買收購其本身的15,896,500股股份，現金總額為125,370,000港元(相當於人民幣114,462,000元)，已從股本及股份溢價賬中扣除。該等股份已於購回後註銷。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 19 其他儲備

### (a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司股東的累計出資。

### (b) 法定儲備

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

### (c) 股份補償儲備

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

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

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

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i) 二零一七年購股權：30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii) 二零一九年購股權：購股權將於二零二零年一月五日歸屬。

## 中期簡明合併財務資料附註

### 19 其他儲備(續)

#### (c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授出購股權的變動載列如下：

	購股權數目
於二零二零年一月一日	47,846,500
期內已行使	(2,451,000)
於二零二零年六月三十日	45,395,500
於二零二一年一月一日	<b>42,670,000</b>
期內已失效	<b>(1,207,000)</b>
於二零二一年六月三十日	<b>41,463,000</b>

上述購股權已悉數歸屬及且可行使。

### 20 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。



## 中期簡明合併財務資料附註

## 21 借款

	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)
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
優先票據 — 無抵押(附註(a))	<b>23,357,896</b>	22,927,916
資產支持證券(「資產支持證券」) — 有抵押(附註(b))	<b>4,469,750</b>	5,465,000
公司債券 — 無抵押	<b>10,095,039</b>	13,225,854
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	<b>32,103,142</b>	29,639,084
減：非即期借款即期部分	<b>(23,219,199)</b>	(24,336,739)
	<b>46,806,628</b>	46,921,115
<b>計入流動負債的借款：</b>		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	<b>1,929,505</b>	601,878
非即期借款即期部分	<b>23,219,199</b>	24,336,739
	<b>25,148,704</b>	24,938,617
<b>借款總額</b>	<b>71,955,332</b>	71,859,732

(a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。

(b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利抵押。

(c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註26。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 21 借款(續)

(d) 本集團應償還借款如下：

	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)
一年以內	25,148,704	24,938,617
一至二年	30,285,939	24,751,033
二至五年	14,461,751	20,141,207
五年以上	2,058,938	2,028,875
總計	71,955,332	71,859,732

(e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	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)
— 人民幣	47,247,199	47,429,299
— 美元	23,703,812	23,277,302
— 港元	1,004,321	1,153,131
	71,955,332	71,859,732

(f) 於二零二一年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣23,104,027,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣23,807,766,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零二一年六月三十日的公平值相若(二零二零年十二月三十一日：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 22 合約負債

	二零二一年 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)
流動合約負債 — 物業銷售	<b>72,894,146</b>	65,076,080

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益。

	截至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)
計入期初合約負債結餘的已確認收益	<b>19,520,531</b>	15,338,327

(b) 截至二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，未履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 23 貿易及其他應付款項

	二零二一年 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：		
— 應付非控股股東款項	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。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相同。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 24 財務擔保

	二零二一年 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)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	36,539,715	32,160,118
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	3,570,954	3,408,900
	<b>40,110,669</b>	<b>35,569,018</b>

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

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。董事認為因買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。董事認為，該等合約於開始日期的公平值極低，擔保的貸款預期將會按期償還且拖欠付款的風險微乎其微，因此並無於財務報表中就擔保作出撥備。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 25 承擔

房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	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)
已訂約但未撥備		
一 房地產開發活動	23,170,032	25,095,364
一 土地使用權	5,356,211	2,181,770
一 股權投資	294,040	291,733
	<b>28,820,283</b>	<b>27,568,867</b>

## 26 抵押為抵押品的資產

	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)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	778,069	857,992
土地使用權	248,718	253,727
投資物業	6,703,253	6,849,010
抵押為抵押品的非流動資產總額	<b>7,730,040</b>	<b>7,960,729</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業及持作出售已竣工物業	40,692,491	40,155,157
受限制現金	591,026	615,144
抵押為抵押品的流動資產總額	<b>41,283,517</b>	<b>40,770,301</b>
<b>抵押為抵押品的資產總額</b>	<b>49,013,557</b>	<b>48,731,030</b>

上文所載為本集團就本集團借款(附註21(c))抵押為抵押品的資產。

於二零二一年六月三十日，本公司持有的若干附屬公司的股份已抵押為本集團借款的抵押品。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易

(a) 截至二零二一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
融信服務集團股份有限公司	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
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
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
僑城地產集團重慶市開州區有限責任公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
重慶頤城頤業智慧科技有限公司	合營企業
瀘州錦樾置業有限公司	合營企業
成都隆騰錦瑞置業有限公司	合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業

## 中期簡明合併財務資料附註

### 27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二一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
南京薈合置業有限公司	合營企業
桐鄉市嘉築置業有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
南充萬為房地產開發有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
慈溪市金柱置業有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
西安迪航房地產開發有限公司	合營企業
西安迪越房地產開發有限公司	合營企業
蘇州融樸置業有限公司	合營企業
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業



## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二一年六月三十日止六個月與本集團進行交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
阜陽上郡房地產有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
杭州錦虹房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二一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
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易(續)

## (b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	10,501	8,813
— 退休金成本	417	110
	<b>10,918</b>	<b>8,923</b>

## (c) 與關聯方的交易

除本中期簡明合併財務資料另有披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團擁有以下與關聯方有關的交易。

## 關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 融信服務集團股份有限公司	162,713	106,704
園林工程服務		
— 秀景(福建)園林工程有限公司	105,957	125,927

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的交易(續)

## 向關聯方提供的服務

	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)
利息收入		
— 合營企業	116,005	21,134
— 聯營公司	12,718	—
	<b>128,723</b>	21,134
諮詢服務		
— 合營企業	241,968	105,054
— 聯營公司	30,704	—
	<b>272,672</b>	105,054

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業及聯營公司借款提供擔保的資料請參閱附註24。

## 中期簡明合併財務資料附註

## 27 重大關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

	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)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	5,374,471	5,110,970
— 聯營公司	446,595	872,081
— 融信服務集團股份有限公司	5,156	1,237
	<b>5,826,222</b>	<b>5,984,288</b>
應付關聯方款項：		
— 合營企業	6,740,028	3,737,757
— 聯營公司	1,794,193	1,357,450
— 其他關聯方	233,703	196,115
— 歐先生	76,920	69,152
— 融信服務集團股份有限公司	77,446	53,695
— 秀景(福建)園林工程有限公司	79,337	73,268
	<b>8,767,924</b>	<b>5,291,322</b>

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。

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

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

其他應付關聯方的款項主要為來自關聯方的現金墊款，當中約人民幣362,957,000元為計息及須於二零二一年六月三十日後一年內償還。