

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



**Ronshine China Holdings Limited**

**融信中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3301)

截至二零二零年六月三十日止六個月  
中期業績公告

財務摘要

- 收益總額達人民幣21,066.01百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少20.85%。
- 毛利達人民幣3,140.41百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少50.63%。
- 本期間溢利達人民幣1,645.50百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少53.12%。
- 本公司擁有人應佔核心純利達人民幣1,110.72百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少43.22%。
- 負債比率自二零一九年十二月三十一日的0.70上升30.00%至二零二零年六月三十日的0.91。

中期業績

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明合併業績。

中期簡明合併收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	6	<b>21,066,011</b>	26,616,331
銷售成本		<b>(17,925,601)</b>	(20,254,931)
毛利		<b>3,140,410</b>	6,361,400
銷售及營銷成本		<b>(492,509)</b>	(549,619)
行政開支		<b>(690,216)</b>	(743,917)
投資物業公平值(虧損) 收益		<b>(97,497)</b>	78,687
其他收入		<b>94,184</b>	28,299
其他收益		<b>335,096</b>	46,699
經營溢利		<b>2,289,468</b>	5,221,549
融資收入		<b>328,752</b>	132,233
融資成本		<b>(275,347)</b>	(312,444)
融資收入(成本)-淨額	7	<b>53,405</b>	(180,211)
分佔以權益法入賬投資的溢利淨額		<b>137,801</b>	923,034
除所得稅前溢利		<b>2,480,674</b>	5,964,372
所得稅開支	8	<b>(835,178)</b>	(2,454,492)
期內溢利		<b>1,645,496</b>	3,509,880
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>908,431</b>	1,978,627
非控股權益		<b>737,065</b>	1,459,612
永久資本工具持有人		<b>-</b>	71,641
		<b>1,645,496</b>	3,509,880
本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣列示)			
- 基本	9	<b>0.53</b>	1.19
- 攤薄	9	<b>0.53</b>	1.18

中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	1,645,496	3,509,880
其他全面收益	—	—
期內全面收益總額	<u>1,645,496</u>	<u>3,509,880</u>
以下人士應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	908,431	1,978,627
非控股權益	737,065	1,459,612
永久資本工具持有人	—	71,641
	<u>1,645,496</u>	<u>3,509,880</u>

中期簡明合併資產負債表

	二零二零年 六月三十日 附註 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,505,592	1,567,616
投資物業	14,284,300	13,224,100
使用權資產	458,302	463,555
無形資產	6,373	5,580
以權益法入賬的投資	6,756,940	6,256,491
按公平值計入損益的金融資產	929,703	755,773
遞延稅項資產	539,439	444,954
非流動資產總值	<u>24,480,649</u>	<u>22,718,069</u>
流動資產		
開發中物業	112,783,163	115,299,354
持作出售已竣工物業	11,704,862	7,673,170
合約資產	1,036,016	999,576
貿易及其他應收款項以及預付款項	10 27,364,631	25,015,169
應收關聯方款項	8,692,294	5,654,598
預付稅項	3,419,321	2,539,535
現金及銀行結餘	31,259,605	34,308,567
流動資產總值	<u>196,259,892</u>	<u>191,489,969</u>
資產總值	<u>220,740,541</u>	<u>214,208,038</u>
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,871,526	4,902,013
其他儲備	12,407,910	11,503,837
本公司擁有人應佔資本及儲備	<u>16,279,451</u>	<u>16,405,865</u>
非控股權益	25,012,461	24,882,365
權益總額	<u>41,291,912</u>	<u>41,288,230</u>

中期簡明合併資產負債表

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債		
非流動負債		
借款	50,544,966	44,471,364
租賃負債	14,339	13,814
遞延稅項負債	2,043,417	2,027,669
	<u>52,602,722</u>	<u>46,512,847</u>
非流動負債總額		
流動負債		
借款	18,392,037	18,706,447
租賃負債	18,983	16,982
合約負債	63,108,631	60,265,275
貿易及其他應付款項	33,112,770	33,070,355
應付關聯方款項	5,169,304	7,293,888
衍生金融工具	19,083	85,250
即期稅項負債	7,025,099	6,968,764
	<u>126,845,907</u>	<u>126,406,961</u>
流動負債總額		
負債總額	<u>179,448,629</u>	<u>172,919,808</u>
權益及負債總額	<u>220,740,541</u>	<u>214,208,038</u>

## 中期簡明合併財務資料附註

### 1 一般資料

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

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

除另有註明外，本中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明合併財務資料已於二零二零年八月三十一日獲董事會批准刊發。

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。

本中期簡明合併財務資料未經審核。

### 2 編製基準

截至二零二零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。中期報告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二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

### 3 會計政策

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

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免
經修訂概念框架	財務報告之經修訂概念框架

採納其他適用的新訂及經修訂準則及詮釋概無對本集團的中期簡明合併財務報表造成任何重大影響。

- (b) 下列為已頒佈但於二零二零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	保險合約	二零二一年一月一日， 可能延期至 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	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	引用概念框架	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	虧損合約 - 履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進	香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或出資	待定

編製本中期簡明合併財務資料時，並未應用上述於二零二一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 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二零一九年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

#### 5 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二零年六月三十日，非流動資產(按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產除外)均位於中國(二零一九年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二零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(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

## 6 收益

本集團於截至二零二零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 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	20,571,784	26,212,469
建築服務、酒店營運及其他收益：		
- 於某一時點確認	126,093	91,429
- 於一段時間內確認	306,513	237,674
其他來源收益 - 租金收入	61,621	74,759
	<u>21,066,011</u>	<u>26,616,331</u>

## 7 融資收入 (成本)- 淨額

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
- 外匯收益淨額	-	12,946
- 銀行存款利息收入	328,752	119,287
	<u>328,752</u>	<u>132,233</u>
融資成本		
- 外匯虧損淨額	134,658	-
- 借款成本	2,343,814	2,652,371
- 減：資本化	(2,203,125)	(2,339,927)
	<u>275,347</u>	<u>312,444</u>
融資收入 (成本)- 淨額	<u>53,405</u>	<u>(180,211)</u>



## 8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	803,514	1,565,480
土地增值稅(「土地增值稅」)	18,179	1,137,233
	<u>821,693</u>	<u>2,702,713</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	13,485	(248,221)
	<u>835,178</u>	<u>2,454,492</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二零年及二零一九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。

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二零年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一九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，故截至二零二零年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：相同)。

## 海外所得稅

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

## 9 每股盈利

### 9.1 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以截至二零二零年及二零一九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 二零二零年 二零一九年 (未經審核) (未經審核)	
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	908,431	1,978,627
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,711,413</u>	<u>1,658,147</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.53</u>	<u>1.19</u>

### 9.2 攤薄

每股攤薄盈利按調整未行使普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權計劃。就購股權計劃而言，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 二零二零年 二零一九年 (未經審核) (未經審核)	
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	908,431	1,978,627
已發行普通股股份的加權平均數(千股)	1,711,413	1,658,147
調整 - 購股權及獎勵股份(千股)	<u>5,495</u>	<u>13,081</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,716,908</u>	<u>1,671,228</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.53</u>	<u>1.18</u>

## 10 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	19,271	73,991
其他應收款項		
- 應收少數股東款項	9,531,972	8,199,973
- 收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,931,007	2,002,005
- 建設合約按金	405,460	405,460
- 其他	1,629,623	1,133,231
	<u>14,498,062</u>	<u>11,740,669</u>
預付款項		
- 收購土地使用權的預付款項	7,674,504	6,887,697
- 預付增值稅、營業稅及其他稅項	4,985,773	6,000,101
- 其他	187,021	312,711
	<u>12,847,298</u>	<u>13,200,509</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>27,364,631</u>	<u>25,015,169</u>
減：預付款項的非流動部分	-	-
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>27,364,631</u>	<u>25,015,169</u>

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

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	18,108	69,087
超過一年	1,163	4,904
	<u>19,271</u>	<u>73,991</u>

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

- (b) 於二零二零年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一九年十二月三十一日：相同)列值。於二零二零年六月三十日，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(二零一九年十二月三十一日：相同)。

## 11 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	11,815,898	11,838,408
應付票據	346,706	343,297
其他應付款項：		
- 應付非控股權益款項	11,451,844	13,483,058
- 其他應付稅項	4,524,291	3,556,357
- 應付利息	946,088	986,136
- 銷售物業所得按金	424,250	379,526
- 應付股息	951,102	171,424
- 自承包商及供應商收取的按金	551,228	533,075
- 應計工資	134,091	241,663
- 其他	1,967,272	1,537,411
	<b>33,112,770</b>	<b>33,070,355</b>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	9,529,881	9,363,765
超過一年	2,286,017	2,474,643
	<b>11,815,898</b>	<b>11,838,408</b>

(b) 貿易及其他應付款項為無抵押、免息、按要求償還且以人民幣計值，惟應付股息以港元計值。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相同。

## 12 股息

二零一八年末期股息每股普通股0.365港元，共計629,439,000港元(相當於約人民幣552,645,000元)，已於二零一九年六月五日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

根據於二零二零年六月十六日登記的本公司股東，二零一九年末期股息每股普通股0.60港元，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。

## 概覽及展望

### 市場及業務回顧

二零二零年上半年，中國房地產市場在經歷了二零二零年一至二月份的下降後，持續保持平穩恢復態勢。尤其在今年第二季度的銷售窗口期，行業銷售恢復情況好於市場預期。隨著復工復產復業復市繼續推進，住房需求將持續產生，中國繼續堅持「房住不炒」定位，一城一策，因城施策，維護供需平衡，促進房地產市場總體平穩運行。根據國家統計局的數據顯示，二零二零年一月至六月，商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%。商品房銷售額為人民幣66,895億元，同比下降5.4%。

在中國城市化進程下，本集團繼續堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，針對新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情下行業變化作出迅速反應，推出線上開盤，加上市場週期的精準把握以及對產品品質的堅持，在今年上半年實現了銷售快速恢復並實現同比增長、負債水平保持穩健、融資成本不斷下降的成果，為本集團在充滿挑戰的市場環境下仍可為高質量發展打下堅實基礎。

隨著COVID-19疫情影響逐漸消退，長三角地區的銷售復甦明顯，成交量與房價在全國各區域中居首。本集團牢牢植根長三角與海西地區，發揮區域優勢，為二零二零年上半年帶來穩定可觀的銷售。期內合約銷售額人民幣604億元，合約建築面積(「建築面積」)錄得約257萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣23,457元。

在土地儲備方面，本集團從二零一六年開始全國化佈局，通過加速拿地不斷擴張土地規模，以前瞻性目光進駐長三角地區及優異的區域深耕能力，成功於二零一八年邁入人民幣千億房企行列。躋身人民幣千億房企後，本集團謹守穩中求進的發展基調，以審慎拿地為原則，更加注重項目質量和盈利能力，精準把握市場週期，期內以低溢價獲取多幅優質地塊，成為本集團後續實現銷售增長、釋放經營利潤的重要基石。今年上半年，本集團新增土地項目21個，新增建築面積約4.61百萬平方米。於二零二零年六月三十日，佈局47個城市共219個項目，總土儲達約28.03百萬平方米。作為本集團重點佈局區域，今年新增土儲

中長三角地區佔比達75%，共15個項目、約2.79百萬平方米，體現出本公司對該地區未來發展持有堅定的信心。同時本公司繼續加快舊改項目的轉化，今年上半年新增確權約0.48百萬平方米，持續為本公司提供優質土地儲備。

融信中國持續深耕九大核心城市群佈局，包括：台灣海峽西部地區、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、成渝、西北及山東半島城市。通過紮根一、二線核心城市的戰略佈局，以已進駐城市為核心，積極拓展已入駐城市周邊具有明顯外溢需求、淨人口流入及新興產業規劃的衛星城市。今年上半年，本集團在杭州、蘇州和南京等長三角核心城市的項目業績貢獻顯著，多個項目開盤即罄，其中「杭州沁瀾」項目銷售中籤率僅1.8%、創板塊新低。本集團去年首次進入溫州，今年上半年在溫州的「海月清風」開售受到市場熱捧，銷售成績斐然。該項目作為市內唯一中式合院項目，產品設計優異，一經推出便迅速形成極佳口碑。

在COVID-19疫情的背景下，融信中國持續改善財務狀況，負債率保持健康水平，期內繼續保持三大國際信用評級機構於去年上調的評級水平。其中，標準普爾給予集團長期發行人信貸評級「B+」，評級展望穩定；穆迪給予集團主體「B1」評級，展望穩定；及惠譽給予集團信貸評級「BB - 」，展望穩定，足證本集團發展得到資本市場的一致認可。

此外，本集團憑藉良好的銷售業績和穩健的槓桿水平獲得多家投資機構的青睞。本集團二零一九年全年業績公佈後，包括花旗、摩根大通、傑富瑞、海通國際、建銀國際、工銀國際、中達證券、安信國際、中泰國際及西南證券等15家機構跟進本集團業績，給予「買入 增持」評級。

融信中國綜合實力的顯著提升贏得了業界和市場的關注與認可。二零二零年三月，本集團榮獲「中資美元債2019年最佳負債端管理」和「中資美元債市2019年卓越地產發行人」兩項大獎；同月，榮膺「2020中國房地產開發企業21強及綜合發展10強」；二零二零年五月，本集團獲納入恒生指數有限公司新推出的恒生大中型股價值偏向指數；二零二零年六月，本集團蟬聯「2020中國房地產開發企業榜單上海市十強」第七名，相比去年前進3名；同月，克而瑞研究中心發佈了「2019年長三角地區房企土儲貨值排行榜TOP30」，本集團以顯著優勢名列TOP 20。

## 展望

二零二零年上半年，中國房地產投資已經轉正並錄得增長，整體房地產市場日趨平穩恢復。展望未來，本集團相信今年下半年房地產市場將延續平穩恢復和逐步增長的態勢，本集團將繼續深耕現有九大核心城市群，秉持審慎拿地原則，把握投資機遇並加快整體業績提升。

在中國城市化進程下，本集團將繼續堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，憑藉前瞻性的目光及優異的區域深耕能力，積極夯實綜合實力，不斷提升行業競爭力，為本公司股東（「股東」）創造更大的投資價值。

## 管理層討論及分析

### 經營業績概要

	截至六月三十日止 六個月		變動百分比
	二零二零年	二零一九年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>60,357,835</b>	56,677,994	6.49%
合約建築面積(平方米)	<b>2,573,153</b>	2,819,800	-8.75%
合約銷售平均單價(人民幣 平方米)	<b>23,457</b>	20,100	16.70%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>20,571,784</b>	26,212,469	-21.52%
已交付建築面積(平方米)	<b>1,271,770</b>	1,942,119	-34.52%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣 平方米)	<b>16,176</b>	13,497	19.85%
收益(人民幣千元)	<b>21,066,011</b>	26,616,331	-20.85%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(17,925,601)</b>	(20,254,931)	-11.50%
毛利(人民幣千元)	<b>3,140,410</b>	6,361,400	-50.63%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	<b>429,280</b>	74,998	472.39%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>2,480,674</b>	5,964,372	-58.41%
期內溢利(人民幣千元)	<b>1,645,496</b>	3,509,880	-53.12%
- 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>908,431</b>	1,978,627	-54.09%
- 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>737,065</b>	1,459,612	-49.50%
- 永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	-	71,641	-100.00%
本公司擁有人應佔核心純利 (人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>1,110,719</b>	1,956,300	-43.22%
毛利率 <sup>(3)</sup>	<b>14.9%</b>	23.9%	-37.66%
純利率 <sup>(4)</sup>	<b>7.8%</b>	13.2%	-40.91%



	於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月 三十一日	變動百分比
資產總值(人民幣千元)	<b>220,740,541</b>	214,208,038	3.05%
負債總額(人民幣千元)	<b>179,618,229</b>	172,919,808	3.87%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,122,312</b>	41,288,230	-0.40%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	<b>16,279,451</b>	16,405,865	-0.77%
流動比率 <sup>(5)</sup>	<b>1.55倍</b>	1.51倍	2.65%
負債比率 <sup>(6)</sup>	<b>0.91</b>	0.70	30.00%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利的計算乃指本公司擁有人應佔純利扣除投資物業公平值(虧損)收益(除所得稅後)、計入損益的外匯(虧損)收益淨額及購股權計劃項下的僱員服務價值。
- (3) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 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

截至二零二零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60,357.85百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣56,677.99百萬元增長約6.49%。該增加主要由於本集團的合營企業及聯營公司的平均售價由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣20,100元/平方米增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣23,457元/平方米。

本集團在杭州、南京、福州、上海、溫州、鄭州、蘇州、寧波及湖州的合約銷售額(包括其合營企業及聯營公司)分別佔(i)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月合約銷售總額(包括其合營企業及聯營公司)36.58%、12.81%、9.69%、6.56%、6.17%、2.73%、2.15%、2.05%及2.03%；及(ii)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積(包括其合營企業及聯營公司)23.73%、8.94%、9.69%、1.99%、7.42%、4.70%、1.59%、2.54%及2.84%。下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二零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	22,079	36.58	610,662	23.73	36,156
南京	7,729	12.81	230,039	8.94	33,600
福州	5,846	9.69	249,465	9.69	23,434
上海	3,962	6.56	51,249	1.99	77,309
溫州	3,724	6.17	190,828	7.42	19,515
鄭州	1,647	2.73	120,979	4.70	13,614
蘇州	1,301	2.15	40,849	1.59	31,849
寧波	1,239	2.05	65,299	2.54	18,974
湖州	1,224	2.03	73,056	2.84	16,754
其他	11,607	19.23	940,727	36.56	12,338
<b>總計</b>	<b>60,358</b>	<b>100.00</b>	<b>2,573,153</b>	<b>100.00</b>	<b>23,457</b>

#### 已竣工項目

截至二零二零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2,220,935平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為917,083平方米)。

#### 在建項目

於二零二零年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有105個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為20,419,576平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,378,537平方米)。

#### 土地儲備

期內共有21塊新收購地塊，總建築面積為4,605,456平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,094,981平方米)。地塊收購的平均成本為每平方米人民幣8,550元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二零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 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)		
台州	台州椒江項目	2020年1月7日	42,346	117,762	29,441	855	214	10,095
杭州	杭州展望	2020年1月19日	53,163	191,263	86,604	3,338	1,512	25,116
溫州	溫州榮望	2020年2月19日	57,018	203,717	48,570	1,084	259	7,203
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	2020年3月8日	31,707	79,865	18,081	446	101	8,278
衢州	衢州中梁拾光里	2020年3月11日	43,329	103,710	42,796	397	164	5,383
重慶	重慶開州項目	2020年3月26日	61,134	358,289	157,701	980	431	3,901
杭州	杭州朝陽工業園項目	2020年4月9日	105,869	401,643	136,559	4,970	1,690	17,388
阜陽	阜陽潁州項目	2020年4月21日	147,590	329,590	181,274	777	427	2,961
杭州	杭州星創鐵路北項目	2020年4月28日	29,685	103,706	26,445	1,674	427	22,553
南通	南通崇川時代悅城南地塊	2020年5月13日	62,887	184,618	92,309	1,874	937	14,197
連雲港	連雲港學院府	2020年5月19日	72,107	229,178	148,965	672	437	3,999
太原	太原時光之城-2	2020年5月21日	120,299	478,356	366,373	479	366	1,222
衢州	衢州信安中路5號	2020年6月4日	50,320	132,255	29,493	782	174	8,634
嘉興	桐鄉項目	2020年6月8日	69,120	201,160	51,296	852	217	6,163
阜陽	阜陽潁泉項目	2020年6月9日	96,434	285,449	57,090	855	171	3,854
杭州	杭州三墩北項目	2020年6月22日	27,208	121,751	59,658	1,357	665	16,088
杭州	杭州運河新城項目	2020年6月22日	30,626	101,845	61,107	1,804	1,082	23,558
福州	福州帝封江項目	2020年6月23日	50,718	143,216	37,809	885	234	7,932
福州	福州鼓山大橋項目	2020年6月24日	123,228	383,010	383,010	4,132	4,132	13,521

城市	項目名稱	收購日期	地盤 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司	本公司	平均 土地成本 (人民幣 平方米)
					擁有人 應佔 總建築 面積 (平方米)	擁有人 應佔 總土地 成本 (人民幣 百萬元)	
內江	內江萬為項目	2020年6月27日	65,314	156,376	35,595	228	1,942
青島	青島科創中心項目	2020年6月30日	76,170	298,697	44,805	732	3,578
合計			<u>1,416,272</u>	<u>4,605,456</u>	<u>2,094,981</u>	<u>29,173</u>	<u>8,550</u>

於二零二零年六月三十日，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28.0百萬平方米，其中2.5百萬平方米為持作出售已竣工物業，20.4百萬平方米在建及5.1百萬平方米持作未來開發。

於二零二零年六月三十日，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7,767元，其中80%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二零二零年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備	儲備	每平方米 平均成本 (人民幣 平方米)
		土地總值 (人民幣萬元)	總建築面積 (萬平方米)	
南京	南京世紀東方	175,129.04	100,366.01	24,957.12
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	415,880.00	963,513.18	6,064.53
福州	福州融信溫泉城	74,205.00	697,052.99	1,609.66
福州	福州有墅	1,643.04	49,269.58	485.71
廈門	廈門鉑悅灣	263,400.00	185,358.66	23,207.05
上海	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊 (愷日)	4,145.10	7,038.37	6,017.86
上海	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊 (愷崇)	1,048.13	1,619.12	6,098.18
上海	上海鉑爵	15,493.80	16,293.00	15,408.81

地區	項目名稱	儲備 土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣 平方米)
上海	上海中興路	550,500.00	60,976.70	100,090.91
上海	上海世紀江灣	108,847.50	31,653.75	52,839.87
南京	南京鉑岸中心	53,700.00	350,892.69	2,514.78
蘇州	昆山玉蘭公館	98,675.56	98,976.16	13,575.64
漳州	漳州壹號府	148,848.00	175,903.50	10,897.04
南京	南京中駿雍景台	84,027.01	87,951.51	12,842.08
成都	成都融信公館	70,415.64	59,164.44	16,914.86
天津	天津西海岸	97,744.67	147,379.70	8,237.63
天津	天津津南府	99,999.90	97,715.52	12,959.16
莆田	莆田融信府	81,990.15	108,794.70	10,032.19
廣州	廣州天樾府	53,537.40	34,682.10	14,999.46
廈門	廈門世紀	68,556.00	37,290.22	31,520.00
重慶	重慶瀾灣	72,985.71	165,889.40	6,189.33
杭州	杭州瀾天( 空港 )	43,083.27	61,328.01	5,100.74
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	107,952.91	560,771.33	2,576.72
杭州	杭州世紀	165,090.88	79,450.33	30,816.04
寧波	奉化南山府	17,902.19	30,861.63	8,772.53
鄭州	鄭州城市之窗	16,277.70	218,881.45	911.79
杭州	杭州綠城望隱雲廬	18,776.00	13,249.31	26,106.20
杭州	杭州綠城西溪雲廬	7,740.39	5,787.82	27,278.95
南京	南京萬科都薈天地	30,499.94	39,684.08	12,129.86
南京	南京旭輝時代天樾	14,790.00	23,229.81	9,464.35
杭州	杭州古翠隱秀	385,288.13	135,247.65	40,541.60
杭州	杭州萬科中城匯	55,810.50	33,986.60	24,703.96
杭州	杭州德信印江南	11,907.13	10,578.62	16,579.62
福州	福州萬科臻麓園	13,817.28	25,349.44	7,339.71
杭州	杭州金地悅虹灣	151,100.14	93,711.48	22,949.96
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-1	22,211.56	521,866.28	470.25
福州	福州瀾天	129,085.50	77,725.95	21,972.88
舟山	舟山創世紀	27,698.71	54,580.24	4,323.62
杭州	杭州保利和光塵樾	85,459.17	73,344.12	16,004.79
銅陵	銅陵瀾山府	1,875.14	36,188.99	713.65
贛州	贛州榕壘台	2,071.52	6,950.50	3,510.62
阜陽	海亮·星城	1,360.65	9,294.26	1,934.00

地區	項目名稱	儲備 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	幸福里·東郡	7,102.58	45,798.22	2,235.35
阜陽	幸福里·北郡	10,375.09	59,122.54	2,190.22
蚌埠	蚌埠海亮熙園	666.71	4,495.88	1,691.38
合肥	唐寧府-合肥	18,445.59	13,955.40	18,155.55
鄭州	海亮時代ONE	28,114.34	123,948.76	3,284.25
西安	海亮·德文郡	24,282.22	94,601.43	2,545.62
西安	海亮·唐寧府	10,148.95	69,759.35	1,960.03
西安	長安熙悅	685.61	18,416.41	445.76
蘭州	熙岸華府	5,660.49	49,499.18	1,293.40
鎮江	句容天悅府	8,161.68	22,458.91	4,837.12
杭州	杭州厘望NEO1	35,469.90	16,519.71	31,551.04
嘉興	嘉興碧桂園崇德府	5,937.49	23,674.88	3,219.19
嘉興	海寧瀾庭	28,266.30	54,696.41	7,199.70
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	18,635.40	45,581.96	5,599.13
杭州	杭州湘湖悅章	324,532.91	270,670.00	17,133.99
湖州	安吉悅江府	5,165.91	24,263.33	2,985.69
鄭州	鄭州江灣城-中喬-1	21,280.30	379,280.49	722.41
成都	成都瀾天	20,765.26	70,286.31	4,200.01
阜陽	阜陽綠地紫峰公館	4,634.42	33,587.20	1,695.69
東台	東台項目	3,024.34	14,557.81	2,761.11
蒙城	蒙城時代幸福里	6,890.40	40,823.11	2,102.04
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-2	10,709.40	289,839.62	550.09
青島	青島海月星灣	35,539.81	170,111.17	3,503.70
福州	福州公園左岸	12,421.49	8,008.03	21,731.19
海寧	海甯瀾庭啟杭	38,454.00	130,187.94	3,938.78
阜陽	阜陽上郡	4,668.65	33,670.10	1,721.42
上海	上海楊浦平涼地塊	15,547.02	9,893.83	25,396.66
福州	福州碧桂園悅玲瓏	2,222.50	3,971.15	7,686.59
西安	海亮·禦宸	11,039.21	31,023.34	4,820.70
杭州	天陽東方邸	40,473.71	33,196.01	17,161.86
蚌埠	蚌埠黃金時代	9,919.89	61,795.12	1,933.34
鄭州	鄭州江灣城-德藍-1	23,040.00	576,552.70	520.13
鄭州	鄭州奧體世紀-1	25,528.52	153,418.49	2,263.60
蘇州	蘇州海月平江	62,301.47	43,503.80	19,235.00
杭州	杭州沁瀾	31,996.11	22,984.35	21,211.47
溫州	溫州樂清柏悅灣	12,882.38	21,112.74	8,215.74
福州	長樂瀾山	34,930.12	92,151.88	5,005.05
重慶	重慶海月平湖	44,556.00	67,006.85	11,149.04
江門	江門國樾府	6,854.18	15,980.34	5,847.32

地區	項目名稱	儲備 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	杭州天琅府	62,377.68	47,563.40	19,432.86
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	36,237.00	88,345.40	6,094.93
溫州	溫州金麟府	19,866.00	30,679.01	8,499.93
湖州	湖州融璟園	8,460.00	26,778.19	5,456.95
金華	天陽雲棲江境	25,859.87	36,277.29	10,561.64
天津	天津瀾悅3號	33,092.70	35,279.69	13,000.90
天津	天津瀾悅4號	28,200.00	33,657.02	11,741.91
常州	常州瀾悅	37,126.05	52,459.95	9,313.49
漳州	長泰鷺西郡	5,898.40	65,814.29	1,126.54
杭州	寶龍臨安項目	26,340.79	55,094.67	6,128.16
福州	平潭瀾宸	76,225.89	179,703.46	5,549.16
九江	江西碧桂園九棠	24,788.57	64,807.66	5,167.48
阜陽	阜陽臨泉項目	8,039.83	48,490.82	2,114.95
溫州	溫州海月清風	52,350.48	100,985.23	7,490.88
杭州	美好寶龍瀾天	25,543.11	50,471.43	5,546.25
紹興	嵊州創世紀品閣	12,425.35	47,299.78	3,491.73
鄭州	鄭州時光之城	86,235.54	272,505.50	3,166.61
江門	江門學院府	31,247.95	88,243.86	4,800.01
溫州	溫州甌海熙悅里	28,220.68	31,850.31	13,003.51
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	28,841.50	54,640.28	6,842.72
成都	水碾河	12,224.23	12,298.15	13,500.35
成都	成都瑞聯	17,370.89	19,247.69	14,300.05
重慶	重慶海月渝州	33,679.37	52,003.74	9,599.94
重慶	灘子口	6,184.26	9,558.50	9,255.27
南通	南通瀾宸	85,245.35	153,216.55	8,537.19
福州	福州CBD49地塊	42,234.12	39,327.62	14,497.28
蘇州	蘇州高鐵新城項目	151,722.92	144,132.94	15,299.07
紹興	紹興職業學院南側地塊	48,358.02	85,749.26	7,943.48
溫州	溫州新聯村地塊	25,989.60	43,700.16	8,509.74
青島	青島縵山蘭亭	7,465.48	45,291.00	2,386.36
成都	成都金牛16畝	17,482.16	16,901.28	14,199.62
南京	南京2019G87	76,560.00	64,643.24	16,628.30
南京	南京2019G94	120,780.00	95,200.23	19,018.68
蘇州	昆山巴城地塊	16,847.42	30,183.77	5,581.61
杭州	蕭山科技城地塊	44,615.28	30,603.60	14,578.44
鄭州	鄭州奧體世紀-2	59,646.64	256,048.97	3,133.70
太原	太原時光之城-1	46,183.77	424,300.18	1,355.06

地區	項目名稱	儲備 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)
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	1,570.35	24,787.21	789.63
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	1,538.25	27,479.60	751.07
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	15,375.00	306,505.59	717.12
杭州	杭州展望	151,150.98	86,603.82	25,116.27
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	10,101.97	18,081.44	8,278.00
衢州	衢州中梁拾光里	16,361.57	42,795.76	5,382.89
重慶	重慶開州項目	43,112.69	157,701.00	3,900.82
溫州	溫州榮望	25,851.88	48,570.21	7,203.36
阜陽	阜陽潁州項目	42,738.30	181,274.28	2,961.33
連雲港	連雲港學院府	43,699.50	148,965.38	3,998.99
南通	南通崇川時代悅城南地塊	93,700.00	92,309.10	14,196.97
太原	太原時光之城-2	36,648.32	366,372.91	1,222.24
台州	台州椒江項目	21,375.00	29,440.50	10,095.40
杭州	杭州朝陽工業園項目	168,991.56	133,870.56	17,388.16
衢州	衢州信安中路5號	17,438.91	29,493.39	8,633.63
杭州	杭州星創鐵路北項目	42,680.63	25,946.34	22,553.48
阜陽	阜陽潁泉項目	17,097.75	57,089.75	3,854.35
嘉興	桐鄉項目	21,726.00	51,295.87	6,163.19
杭州	杭州三墩北項目	66,487.61	58,201.66	16,087.57
杭州	杭州運河新城項目	108,223.20	60,300.60	23,558.02
福州	福州帝封江項目	23,364.00	37,809.07	7,931.56
福州	福州鼓山大橋項目	413,200.00	381,922.00	13,520.70
青島	青島科創中心項目	10,985.70	44,804.55	3,577.87
內江	內江萬為項目	5,196.00	35,595.09	1,941.65
合計		<b>7,730,482.73</b>	<b>14,210,823.72</b>	<b>7,767.00</b>

附註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二零年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值上升。



## 財務回顧

### 收益

截至二零二零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
	二零二零年	二零一九年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益			
物業銷售	20,571,784	26,212,469	-21.52%
建設服務	263,046	237,674	10.68%
租金收入及其他	231,181	166,188	39.11%
總計	<u>21,066,011</u>	<u>26,616,331</u>	-20.85%

本集團的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣26,616.33百萬元減少約20.85%至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。該減少主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一九年六月三十日止六個月的1,942,119平方米減少34.52%至截至二零二零年六月三十日止六個月的1,271,770平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣237.67百萬元增長10.68%至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；
- (iii) 租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣74.76百萬元減少17.58%至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。其他主要包括諮詢服務及酒店營運的收益。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自諮詢服務的收益為約人民幣43.47百萬元及來自本集團酒店營運的收益為約人民幣34.23百萬元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣20,571.78百萬元。下表載列截至二零二零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					
	二零二零年 本集團 所交付			二零一九年 本集團 所交付		
	收益 (人民幣 百萬元)	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)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣 平方米)
杭州	4,569	193,729	23,584	15,715	595,495	26,390
上海	2,747	41,818	65,689	415	13,531	30,670
蘇州	1,694	72,920	23,231	-	-	-
嘉興	1,115	110,990	10,046	-	-	-
紹興	1,097	128,314	8,549	-	-	-
其他	9,350	723,999	12,914	10,082	1,333,093	7,563
總計	<u>20,572</u>	<u>1,271,770</u>	<u>16,176</u>	<u>26,212</u>	<u>1,942,119</u>	<u>13,497</u>

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣20,254.93百萬元減少11.50%至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。該減少主要歸因於本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月出售物業建築面積減少。

### 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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣6,361.40百萬元減少50.63%至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。

本集團的毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的23.90%減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的14.91%，主要是由於相較於二零一九年上半年，於二零二零年上半年交付不同物業組合。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣28.30百萬元增加232.79%至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。

## 其他收益

本集團的其他收益主要包括(i)來自購回債券的收益；(ii)來自按公平值計入損益的金融資產以及衍生金融工具的收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的收益。本集團的其他收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣46.70百萬元增加617.56%至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。

## 銷售及營銷成本

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

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣549.62百萬元減少10.39%至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，主要是由於本集團員工成本因銷售活動減少而減少。

## 行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣743.92百萬元減少約7.22%至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，主要是由於本集團員工成本減少。

## 投資物業公平值(虧損) 收益

投資物業公平值收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣78.69百萬元減少223.90%至截至二零二零年六月三十日止六個月的公平值虧損人民幣97.50百萬元，主要是由於COVID-19的負面影響以及政府限制售價。

## 融資成本

融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣312.44百萬元減少11.87%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣275.35百萬元，主要由於非資本化利息開支減少。

## 融資收入

融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣132.23百萬元增加148.62%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣328.75百萬元，主要由於定期存款的加權平均結餘增加。

## 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

本集團分佔以權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣923.03百萬元減少85.07%至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，主要是由於截至二零二零年六月三十日止六個月合營企業交付的物業減少所致。

## 除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,964.37百萬元減少58.41%至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。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「企業所得稅」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,454.49百萬元減少65.97%至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。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,317.26百萬元減少37.98%至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，而土地增值稅由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,137.23百萬元減少98.40%至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。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為35.14%，而截至二零一九年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為33.74%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資溢利淨額及土地增值稅)計算。

## 本公司擁有人應佔本期間溢利

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本期間溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,978.63百萬元減少54.09%至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。

## 非控股權益應佔本期間溢利

非控股權益應佔本期間溢利由溢利人民幣1,459.61百萬元減少49.50%至溢利人民幣737.07百萬元。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)於截至二零二零年六月三十日止六個月銷售物業的收益。

## 融資活動

### 發行於二零二三年到期的250,000,000美元7.35%優先票據

於二零二零年六月九日，本公司於新交所發行於二零二三年十二月到期本金總額為250,000,000美元的優先票據(「原7.35%優先票據」)，按7.35%年利率計息，按半年期分期支付利息。原7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回原7.35%優先票據。

於本公告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行原7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日及二零二零年六月十七日的公告以及有關發售備忘錄。

### 發行於二零二三年到期的160,000,000美元7.35%額外優先票據

於二零二零年六月二十三日，本公司發行本金總額為160,000,000美元的額外優先票據(將與原7.35%優先票據合併並組成單一系列)(「合併7.35%優先票據」)。合併7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併7.35%優先票據。

於本公告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行合併7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日、二零二零年六月十七日、二零二零年六月二十四日及二零二零年七月八日的公告以及有關發售備忘錄。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣69,413.99百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣65,083.01百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一九年十二月三十一日的人民幣191,489.97百萬元增加2.49%至二零二零年六月三十日的人民幣196,259.89百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣126,406.96百萬元增加0.35%至二零二零年六月三十日的人民幣126,845.91百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於應收關聯方款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣5,654.60百萬元增加53.72%至二零二零年六月三十日的人民幣8,692.29百萬元。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣31,259.61百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣34,308.57百萬元)，借款總額人民幣68,937.00百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣63,177.81百萬元)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6.67%(二零一九年十二月三十一日：6.85%)。

於二零二零年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣12,175.52百萬元，佔本集團借款總額17.66%。

## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣44,763.90百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣43,318.48百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

## 或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲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所提供擔保的最大風險承擔。於二零二零年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣36,154.37百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,486.46百萬元)。

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

### 流動比率

於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率為1.55倍(二零一九年十二月三十一日：1.51倍)。本集團的流動比率增加主要是由於應收關聯方款項及其他應收款項增加。

### 負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的負債比率為0.91(二零一九年十二月三十一日：0.70)，主要是由於借款增加。該比率乃按照借款淨額除以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(包括合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

### 未來重大投資計劃

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司利用內部資源於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共15,896,500股股份，總代價為125,370,340港元(未計及開支)。

本期間購回股份詳情如下：

於二零二零年 購回股份的月份	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)
四月	二零二零年四月二十九日	12,440,000	8.24	7.82	99,756,620
五月	二零二零年七月三日	3,456,500	7.51	7.30	25,613,720
總計		<u>15,896,500</u>			<u>125,370,340</u>

作出上述股份購回旨在注重股東權益。

除上文所披露者外，截至二零二零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。

## 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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員3,488名(二零一九年六月三十日：3,475名全職僱員)。截至二零二零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623.28百萬元。

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。於截至二零二零年六月三十日止六個月，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。



## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

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

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載規定準則。

### 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

### 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站([www.hkexnews.hk](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二零二零年六月三十日止六個月的中期業績。

## 報告期後事項

### 發行於二零二四年到期的優先票據

於二零二零年八月五日，本公司於新交所發行於二零二四年到期之本金總額為200,000,000美元的優先票據，息率為每年6.75%，於二零二一年二月五日起按半年期每年於二月五日及八月五日分期支付。

更多詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日及二零二零年八月七日的公告。

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

### 發行二零二零年境內公司債券

於二零二零年七月二十一日，本公司宣佈，融信(福建)投資集團有限公司(「融信」)(於中國成立之本公司間接附屬公司)已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向合資格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40億元之境內公司債券(「二零二零年境內公司債券」)。於二零二零年七月二十一日，上海證券交易所已批准融信有關建議公開發行面值不超過人民幣16.5億元的第一期境內公司債券(「第一期境內公司債券」)的申請。於二零二零年七月二十二日，融信就第一期境內公司債券向合格投資者進行簿記建檔。第一期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

於二零二零年八月十七日，融信就面值不超過人民幣1,300,000,000元的第二期二零二零年境內公司債券(「第二期境內公司債券」)向合格投資者進行簿記建檔。第二期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第二期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二零二零年七月二十一日及二零二零年八月十四日的公告。

除上文所披露者外，本集團於二零二零年六月三十日後至本公告日期概無其他重大本期間後事項需作出披露。

### 刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄交股東及登載於上述網站。

承董事會命  
融信中國控股有限公司  
主席  
歐宗洪

香港，二零二零年八月三十一日

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