



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



2016 中期報告



目錄



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



董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

盧永仁先生
任煜男先生
屈文洲先生

審核委員會

屈文洲先生(主席)
盧永仁先生
任煜男先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)
歐宗洪先生
屈文洲先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)
盧永仁先生
屈文洲先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
奮迅律師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

開曼群島股份過戶登記總處

Codan 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



主要營業地點及中國總辦事處

中華人民共和國
上海市
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T1座6層

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心18樓

聯席公司秘書

曾飛燕女士
吳詠珊女士 (FCS, FICS)

授權代表

歐宗洪先生
吳詠珊女士

主要往來銀行

中國銀行
(平潭支行)
中國農業銀行
(湖東支行)
中國工商銀行
(倉山支行)

網站

www.rongxinggroup.com

股份代號

3301

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核中期簡明綜合業績。

	截至六月三十日止六個月		百分比變動
	二零一六年	二零一五年	
收益(人民幣千元)	6,983,410	2,106,515	231.5%
銷售成本(人民幣千元)	(5,698,424)	(1,485,204)	283.7%
毛利(人民幣千元)	1,284,986	621,311	106.8%
其他收入(人民幣千元)	4,750	4,716	0.7%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	1,502,379	462,491	224.8%
期內溢利(人民幣千元)	1,016,794	281,084	261.7%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	858,164	288,806	197.1%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	133,661	(7,722)	1,830.9%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	24,969	—	不適用
	二零一六年	二零一五年	
	六月三十日	十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	63,267,434	34,796,870	81.8%
負債總額(人民幣千元)	48,895,307	29,724,138	64.5%
權益總額(人民幣千元)	14,372,127	5,072,732	183.3%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	7,036,343	4,302,522	63.5%

業務回顧及展望

主要物業概要

以下載列本集團於二零一六年六月三十日的物業發展項目詳情。

本集團附屬公司開發的項目

於二零一六年六月三十日，本集團的附屬公司已合共承接 39 項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計	剩餘未出售	竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)		
1	融信•第一城一期	福州	49,787.00	100%	地庫(包括停車場)	92,665.70	151.80	二零零六年十月
2	融信•第一城三期	福州	41,802.00	100%	地庫(包括停車場)	92,558.00	161.79	二零零九年四月
3	融信•西班牙	福州	59,401.00	100%	地庫(包括停車場)	109,760.90	—	二零零九年九月
4	融信•寬域	福州	62,495.00	100%	地庫(包括停車場)	163,238.10	164.71	二零一零年五月
5	融信•大衛城	福州	191,254.70	100%	住宅	333,080.53	1,747.63	二零一三年五月
					商業	8,930.21	3,326.91	
					配套	23,796.02	—	
					地庫(包括停車場)	64,548.26	9,686.71	
6	融信•瀾郡	福州	69,618.40	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	193,020.52	—	二零一四年八月
					配套	6,287.15	—	
					地庫(包括停車場)	70,551.34	30,578.42	
7	融信•白宮	福州	111,320.48	80% ^(附註2)	住宅	261,378.32	49,861.60	二零一七年八月
					商業	2,941.52	2,092.61	
					酒店	39,035.15	—	
					配套	14,450.42	—	
8	融信•平潭大衛城	福州	134,789.00	51% ^(附註2)	地庫(包括停車場)	89,618.40	10,685.80	二零一六年十一月
					住宅	297,719.82	57,552.81	
					商業	34,947.11	29,920.04	
					配套	9,327.37	—	
9	融信•後海	福州	49,959.00	100%	地庫(包括停車場)	85,764.37	55,645.38	二零一六年九月
					住宅(安置房 ^(附註1))	121,104.63	—	
					商業	3,000.00	2,928.00	
					配套	3,675.15	—	
10	融信•雙杭城	福州	259,519.00	100%	地庫(包括停車場)	38,199.70	4,784.00	二零一八年八月
					住宅	725,791.00	200,359.52	
					商業	117,987.37	115,670.84	
					辦公室	107,623.10	47,395.33	
					配套	9,242.10	—	
地庫(包括停車場)	150,643.36	136,283.58						

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計	剩餘未出售	竣工時間/ 估計竣工時間
					總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	
11 融信•長島	福州	185,196.00	100%	住宅	513,573.23	287,379	二零一八年一月
				商業	23,768	6,768	
				辦公室	17,317.10	17,317.10	
				配套	44,929.99	—	
				地庫(包括停車場)	148,514.75	129,290	
12 融信•外灘	福州	35,264.29	51%	住宅	116,231.20	116,231.20	二零一九年十一月
				辦公室	6,462.03	6,462.03	
				商業	3,001.77	3,001.77	
				地庫(包括停車場)	29,728.00	29,728.00	
13 融滙•溫泉城	福州	1,018,836.00	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	443,495.00	314,630.97	二零二零年十二月
				辦公室	190,801.39	153,673.28	
				酒店	381,667.08	381,667.08	
				商業	58,600.00	58,600.00	
				配套	9,986.82	—	
				地庫(包括停車場)	265,561.21	242,203.29	
14 融信•海上城	廈門	151,344.19	100%	商業	4,335.72	107.90	二零一六年十月
				辦公室	252,579.04	38,482.52	
				酒店	61,611.90	—	
				配套	1,525.54	—	
				地庫(包括停車場)	110,602.91	45,202.97	
15 廈門鉞灣	廈門	39,715.25	100%	住宅	141,652.32	141,652.32	二零二零年六月
				商業	680.08	680.08	
				地庫(包括停車場)	28,582.00	28,582.00	
16 融信•瀾園	漳州	56,765.70	100%	住宅	252,095.00	800.00	二零一五年十二月
				配套	11,324.00	—	
				地庫(包括停車場)	58,872.00	4,641.90	
17 融信•觀山海	漳州	94,190.00	100%	住宅	202,592.43	28,254.51	二零一六年十一月
				商業	6,790.83	6,722.92	
				配套	1,410.36	—	
				地庫(包括停車場)	66,595.34	62,920.40	
18 融信•未來城	漳州	41,644.64	100%	住宅(安置房 ^(附註1))	109,824.00	20,590.05	二零一六年八月
				商業	4,957.00	2,272.15	
				配套	3,777.00	—	
				地庫(包括停車場)	36,866.00	31,336.10	
19 學院名築	漳州	71,217.99	100%	住宅	135,149.00	12,570.94	二零一八年一月
				商業	3,150.00	3,049.00	
				配套	4,436.00	—	
				地庫(包括停車場)	38,298.24	37,532.28	
20 漳州港B8	漳州	69,988.00	100%	住宅	97,849.34	46,587.41	二零一八年十二月
				商業	1,205.00	1,180.90	
				配套	8,220.34	—	
				地庫(包括停車場)	31,311.79	23,483.84	

業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計	剩餘未出售	竣工時間/ 估計竣工時間
					總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	
21 融信•鉞灣	上海	121,376.80	51% ^(附註2)	住宅(安置房 ^(附註1))	122,466.08	36,569.69	二零一六年十二月
				商業	1,101.00	1,101.00	
				配套	2,149.00	—	
				地庫(包括停車場)	78,055.92	60,883.62	
22 融信•鉞爵	上海	21,195.60	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	43,895.47	43,895.47	二零一八年十二月
				商業	19,690.53	19,690.53	
				地庫(包括停車場)	38,218.00	38,218.00	
				住宅	81,755.26	1,658.92	
23 杭州藍孔雀一期	杭州	28,215.00	51% ^(附註2)	商業	5,023.89	4,773.89	二零一六年九月
				配套	3,507.30	—	
				地庫(包括停車場)	33,890.35	12,972.28	
				住宅	139,985.72	59,198.00	
24 杭州藍孔雀二期	杭州	56,521.00	51% ^(附註2)	商業	11,826.60	11,671.00	二零一六年十二月
				配套	2,843.00	—	
				地庫(包括停車場)	57,160.00	46,445.00	
				住宅(安置房 ^(附註1))	129,188.91	70,440.09	
25 杭州公館	杭州	45,573.99	100%	配套	7,218.93	—	二零一六年九月
				地庫(包括停車場)	76,421.23	57,315.92	
				住宅	137,856.80	137,856.80	
				商業	15,890.00	15,890.00	
26 融信•瀾天	杭州	71,488.00	51%	配套	5,153.20	—	二零一八年十二月
				地庫(包括停車場)	43,992.00	43,992.00	
				住宅	105,276.80	105,276.80	
				商業	1,060.00	—	
27 融信•永興首府	杭州	44,307.00	26% ^(附註3)	地庫(包括停車場)	22,126.00	22,126.00	二零一八年十二月
				住宅	91,621.40	91,621.40	
				配套	2,490.00	—	
				地庫(包括停車場)	20,225.00	20,225.00	
28 融信•蕭山公館	杭州	41,642.00	75%	住宅	104,637.05	104,637.05	二零一九年六月
				配套	2,135.45	—	
				地庫(包括停車場)	23,098.14	23,098.14	
				住宅(安置房 ^(附註1))	117,952.20	117,952.20	
29 經開地塊	杭州	42,709.00	26% ^(附註3)	商業	10,505.80	10,505.80	二零一九年六月
				配套	2,600.00	—	
				地庫(包括停車場)	25,949.48	25,949.48	
				住宅(安置房 ^(附註1))	74,515.00	74,515.00	
30 銀河小學地塊	杭州	43,686.00	51%	住宅(安置房 ^(附註1))	74,515.00	74,515.00	二零一九年六月
				商業	1,300.00	—	
				地庫(包括停車場)	14,903.00	14,903.00	
				住宅	271,376.48	—	
31 慶隆地塊	杭州	27,845.00	51%	商業	7,822.00	707.41	二零一一年五月
				地庫(包括停車場)	23,417.43	1,219.21	
				住宅	271,376.48	—	
				住宅	271,376.48	—	
32 世歐彼岸城 ^(附註4)	福州	152,995.00	50%	住宅	271,376.48	—	二零一一年五月
				商業	7,822.00	707.41	
				地庫(包括停車場)	23,417.43	1,219.21	
				住宅	271,376.48	—	

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計	剩餘未出售	竣工時間/ 估計竣工時間
					總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	
33 世歐上江城 ^(附註4)	福州	82,374.70	50%	住宅	201,115.78	142.65	二零一三年四月
				商業	5,118.17	178.01	
				地庫(包括停車場)	30,748.80	4,493.95	
34 世歐瀾山 ^(附註4)	福州	48,313.00	50%	住宅	120,129.88	—	二零一五年二月
				商業	4,091.18	2,141.98	
				配套	3,716.62	—	
				地庫(包括停車場)	40,820.80	5,526.00	
35 世歐王莊 ^(附註4)	福州	250,708.48	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	987,019.88	60,393.57	二零一五年十二月
				商業(安置房 ^(附註1))	143,288.08	12,944.21	
				辦公室	75,306.40	9,297.50	
				配套	49,935.36	—	
				地庫(包括停車場)	354,668.82	88,366.09	
36 閔行區華漕鎮 MHPO-1402單元 41-02地塊 ^(附註5)	上海	26,360.30	50%	辦公室	66,918.38	53,801.60	二零一八年三月
				配套	1,038.91	—	
				地庫(包括停車場)	29,283.68	23,426.94	
37 閔行區華漕鎮MHPO- 1402單元35-01地塊 ^(附註5)	上海	13,455.90	50%	辦公室	33,638.74	33,638.74	二零一八年十二月
				配套	613.08	—	
				地庫(包括停車場)	13,974.77	4,134	
38 閔行區華漕鎮MHPO- 1402單元36-01地塊 ^(附註5)	上海	10,994.90	25%	辦公室	27,057.41	27,057.41	二零一八年十二月
				配套	807.03	—	
				地庫(包括停車場)	9,708.45	9,708.45	
39 閔行區華漕鎮MHPO- 1402單元42-01地塊 ^(附註5)	上海	30,921.50	25%	商業	18,207.65	8,940.40	二零一八年十二月
				辦公室	58,577.72	57,884.37	
				配套	1,964.87	—	
				地庫(包括停車場)	27,530.38	10,360.00	
總計：		3,954,790.81			11,612,513.38	5,576,269.75	
應佔總計 ^(附註6) ：		2,779,515.09			8,465,872.53	3,970,945.99	

本集團合營企業及聯營公司開發的項目

於二零一六年六月三十日，本集團的合營企業及聯營公司已合共承接五項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	物業產品類型	估計 總建築面積 (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
<i>由本集團合營企業</i>							
1.	融信·陽光城西海岸	福州	50%	住宅	240,479.00	—	二零一六年十二月
				商業	33,721.00	20,046.21	
				辦公室	59,170.04	11,428.00	
				配套	9,717.12	—	
				地庫(包括停車場)	152,497.53	101,682.93	
2.	一品江山	漳州	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	229,365.84	147,221.20	二零一七年四月
				商業	1,038.53	—	
				配套	5,627.60	—	
				地庫(包括停車場)	80,314.39	61,670.00	
3.	融信·法蘭西世家	上海	50%	住宅(安置房 ^(附註1))	114,032.32	22,797.00	二零一六年三月
				配套	34,757.79	—	
				地庫(包括停車場)	26,073.32	25,583.00	
4.	徐涇鎮會展中心	上海	50%	商業	141,794.13	108,279.15	二零一八年八月
				酒店	101,279.00	99,374.95	
				辦公室	318,148.00	231,209.24	
				配套	11,382.00	—	
				地庫(包括停車場)	238,546.00	238,546.00	
				總計：	1,797,943.61	1,067,837.69	
				應佔總計^(附註6)：	898,971.80	533,918.84	
<i>由本集團聯營公司</i>							
1.	漳州萬科城階段1	漳州	20%	住宅(安置房)	735,881.70	303,760.28	二零一七年十二月
				商業(安置房)	32,680.55	29,890.79	
				配套	7,847.16	—	
				地庫(包括停車場)	263,812.02	236,311.65	
				總計：	1,040,221.43	569,962.72	
				應佔總計^(附註6)：	208,044.29	113,992.54	

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程（「招股章程」）第231至236頁「業務－安置房建設」一節。
- (2) 本項目的一部分股權根據第(iii)類融資安排轉讓予若干非銀行金融機構。
- (3) 該等項目由和美(上海)房地產開發有限公司(本集團擁有51%的附屬公司)擁有51%權益。
- (4) 該等項目由福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」)及其附屬公司(合稱「世歐集團」)開發。世歐房地產曾為本集團擁有50%的合營企業。於二零一六年三月，由於本集團取得該等項目的控制權，世歐房地產成為本集團擁有50%的非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱下文「管理層討論及分析－合併若干合營企業的財務業績－合併世歐集團的財務業績」一節。
- (5) 此等項目的發展由上海愷譽房地產開發有限公司(「上海愷譽」)、上海愷日房地產開發有限公司(「上海愷日」)、上海愷暢房地產開發有限公司(「上海愷暢」)及上海愷崇房地產開發有限公司(「上海愷崇」，連同上海愷譽、上海愷日及上海愷暢統稱為「華漕合營企業」)進行。華漕合營企業曾就上海市閔行區華漕的若干物業發展項目與綠地地產集團有限公司(「綠地集團」)為本集團的合營企業。於二零一六年三月，由於本集團取得該等項目的控制權，華漕合營企業成為本集團的附屬公司。就進一步詳情，請參閱下文「管理層討論及分析－合併若干合營企業的財務業績－合併世歐集團的財務業績」一節。
- (6) 由本集團實益權益加權。

概覽及展望

市場及業務回顧

本集團於二零一六年上半年出現大幅增長。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的合約銷售及已售總建築面積分別為人民幣132.2億元及840,073平方米，與截至二零一五年六月三十日止六個月相比分別增加約176.7%及182.3%。同期，本集團的總收益、溢利及本公司股東應佔溢利分別為人民幣6,983百萬元、人民幣1,017百萬元及人民幣858百萬元，與截至二零一五年六月三十日止六個月相比分別增加約231.5%、261.7%及197.1%。於二零一六年六月三十日，本集團的資產負債率為0.90倍，與年初相比下降約63.6%。本集團將繼續調整及優化其資本架構，致力為本集團的未來業務發展打下穩定堅實的財務基礎。

近年來，國際經濟持續面臨多種不確定因素，形勢錯綜複雜，國內經濟正在經歷重大長期結構調整。面對種種挑戰，中國實施多種宏觀經濟緊縮政策，深入推進供給側改革，確保中國經濟平穩可持續發展。

中國房地產市場延續二零一五年下半年以來的回暖趨勢，整體發展穩定向好。然而，中國物業市場於不同地區的回暖狀況不一。具體而言，一二線城市因經濟高速發展及收入穩定增長使得物業市場需求持續表現強勁。因此，在該等城市的土地收購競爭日趨白熱化。

憑藉本集團過往年度的穩健發展，本公司股份成功於二零一六年一月十三日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，集資淨額達約1,780百萬港元。本公司主要營運附屬公司之一融信（福建）投資集團有限公司（「融信集團」）於二零一六年七月一日獲聯合信用評級有限公司評級為「AA+」長期一般企業信用評級，評級展望為穩定。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團透過融信集團在上海證券交易所和深圳證券交易所先後發行多期公開公司債券及非公開公司債券，本金總額為人民幣69億元。該等境內公司債券的發行不僅為本集團發展提供了資金保障，同時降低了本集團的融資成本，符合本集團的長遠利益。

本集團一直在中國一線及二線城市（包括上海、杭州、福州及廈門）建立立足點，並將繼續積極探索長江三角洲核心區域的機會。於二零一六年上半年，本集團透過公開招標收購了九幅位於一線及二線城市（包括上海、杭州、福州及廈門）的地塊。鑑於透過中國公開招標獲得土地競爭激烈，本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月亦已積極尋求土地併購機會，並透過收購於福建融匯置業有限公司的50%股權於二零一六年三月成功完成一筆土地併購交易。

於二零一六年六月三十日，本集團擁有土地儲備總量9.28百萬平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為5.98百萬平方米），平均土地成本為每平方米約人民幣6,009元。這將作為日後本集團可持續發展及盈利能力的堅實基礎。就資產價值而言，本集團逾60%的貨值位於長江三角洲的核心城市，如上海及杭州，及本集團逾93%的貨值位於上海、杭州、福州及廈門等城市。本集團物業項目的該等分佈將使本集團處於獲得由於市場差異化所帶來的機會以及維持快速穩定增長的有利位置。

前景

為推動本集團的發展，本集團於二零一六年上半年在進行相關詳細的市場調研及調查後收購位於杭州、廈門及上海等城市的大量優質地塊。日後，本集團將積極主動探索符合本公司發展戰略要求的中國一線及二線城市的機會，審慎評估有關城市的發展潛力及在合適的城市建立戰略存在以擴大本集團的業務。本集團亦打算有選擇地收購優質土地儲備以實現本集團的戰略發展目標，同時維持本集團穩健的財務狀況。

本集團致力於發展作為行業標竿的優質物業項目。於最近數年，一線及二線核心城市的地價逐漸上漲，使得對房地產企業的產品功能的需求增多。展望未來，本公司將進一步在產品設計、品牌服務、工程質量及物業服務方面全面提升其產品功能，並將投資於客戶調研以增加其產品價值，從而提高本集團產品的市場競爭力。同時，本集團將透過成本管理繼續優化其成本架構以便提高盈利能力。

在資本管理方面，本集團將繼續積極發展多種融資渠道及努力實現輕資產戰略模式。透過持續優化其資本架構及維持其對發展資本市場的警惕性及敏感性，本集團將能夠抓住融資機會以降低融資成本及提高盈利能力。本集團亦將維持其審慎、穩健的財政政策，為投資者創造穩定且可持續的回報。



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		百分比變動
	二零一六年	二零一五年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元)	13,220,040	4,777,694	176.7%
合約建築面積(平方米)	840,073	297,557	182.3%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	15,737	16,056	(2.0)%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	6,865,200	2,073,632	231.1%
已交付建築面積(平方米)	474,870	211,170	124.9%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	14,457	9,820	47.2%
收益(人民幣千元)	6,983,410	2,106,515	231.5%
銷售成本(人民幣千元)	(5,698,424)	(1,485,204)	283.7%
毛利(人民幣千元)	1,284,986	621,311	106.8%
其他收入(人民幣千元)	4,750	4,716	0.7%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	1,502,379	462,491	224.8%
期內溢利(人民幣千元)	1,016,794	281,084	261.7%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	858,164	288,806	197.1%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	133,661	(7,722)	1,830.9%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	24,969	—	不適用
毛利率 ^(附註1)	18.4%	29.5%	(37.6)%
純利率 ^(附註2)	14.6%	13.3%	9.8%
利息覆蓋率 ^(附註3)	2.56倍	1.42倍	80.3%

	於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值(人民幣千元)	63,267,434	34,796,870	81.8%
負債總額(人民幣千元)	48,895,307	29,724,138	64.5%
權益總額(人民幣千元)	14,372,127	5,072,732	183.3%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	7,036,343	4,302,522	63.5%
流動比率(附註4)	1.91 倍	1.35 倍	41.5%
資產負債比率(附註5)	0.90 倍	2.47 倍	(63.6)%

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以收益再乘以 100% 計算。
- (2) 純利率按純利除以收益再乘以 100% 計算。
- (3) 利息覆蓋率按 (i) 除所得稅前溢利加銀行及其他借款利息減融資收入除以 (ii) 銀行及其他借款利息減融資收入計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 資產負債比率按借款總額減受限制現金、現金及現金等價物及初步年期超過三個月的定期存款除以權益總額計算。



物業開發

合約銷售

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售人民幣13,220.0百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣4,777.7百萬元增長約176.7%。該增長主要由於本集團合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零一五年六月三十日止六個月的297,557平方米增加約182.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的840,073平方米。

本集團在上海、杭州、福州、廈門及漳州的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一六年六月三十日止六個月合約銷售總額約12.6%、27.3%、34.2%、7.2%及18.7%，及(ii)本集團截至二零一六年六月三十日止六個月合約銷售總建築面積約6.3%、13.9%、38.3%、5.8%及35.7%。下表載列本集團截至二零一六年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	1,656.1	12.6	53,321	6.3	31,059
杭州	3,607.6	27.3	116,521	13.9	30,961
福州	4,526.0	34.2	321,846	38.3	14,062
廈門	956.0	7.2	48,357	5.8	19,770
漳州	2,474.3	18.7	300,028	35.7	8,247
總計	13,220.0	100.0	840,073	100.0	15,737

已竣工項目

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團合共有八個項目或項目階段已竣工，總建築面積為857,356平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為566,817平方米）。

在建項目

於二零一六年六月三十日，本集團合共有22個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為5,741,832平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,632,640平方米）。

土地儲備

截至二零一六年六月三十日止六個月，共有 10 塊新收購地塊，總建築面積為 2,601,540 平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為 1,359,890 平方米）。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣 7,504 元。

下表載列本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司擁有人	本公司擁有人	平均樓面價 (人民幣/ 平方米)	
					應佔建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)		應佔土地成本 (人民幣 百萬元)
福州	融信·外灘	二零一六年二月三日	35,250	155,423	79,266	177	90	1,430
福州	融匯·溫泉城	二零一六年三月二十一日	1,018,836	1,350,112	675,056	1,746	873	1,610
杭州	融信·瀾天	二零一六年二月十七日	63,560	202,892	103,475	912	465	5,739
杭州	融信·永興首府	二零一六年二月二十三日	44,307	128,463	33,400	1,390	361	13,076
上海	融信·鉞爵	二零一六年二月二十五日	21,196	101,804	51,920	980	500	15,409
杭州	融信·蕭山公館	二零一六年四月五日	41,642	114,336	85,752	1,700	1,275	18,559
杭州	慶隆地塊	二零一六年五月二十日	27,845	90,718	46,266	2,361	1,204	31,404
廈門	廈門鉞灣	二零一六年六月三日	39,715	170,914	170,914	2,634	2,634	23,207
杭州	經開地塊	二零一六年六月十五日	42,709	129,871	33,766	1,709	444	16,002
杭州	銀河小學地塊	二零一六年六月二十日	43,686	157,007	80,074	1,812	924	13,822
合計			1,378,746	2,601,540	1,359,890	15,421	8,771	7,504

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備的總建築面積約為 5.98 百萬平方米，其中約 3.63 百萬平方米在建，約 2.35 百萬平方米持作未來開發。

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣 6,009.5 元，其中約 81.4% 的土地位於中國一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後獲得高盈利提供了有力支持。

管理層討論及分析

下表載列本公司擁有人於二零一六年六月三十日的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)	
上海	融信·鉑灣	32,331	7.09	11,396	
	融信·鉑爵	49,980	5.19	15,409	
	徐涇鎮會展中心 3地塊一期、二期、三期、四期	220,636	40.39	8,539	
	融信·法蘭西世家	18,319	4.83	10,803	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊	20,315	8.10	6,165 ^{附註}	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊	10,110	2.41	6,018 ^{附註}	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊	4,193	0.94	6,098 ^{附註}	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊	23,580	5.34	6,101 ^{附註}	
	杭州	融信·藍孔雀一期	64,260	6.33	13,953
		融信·藍孔雀二期	112,200	10.80	14,966
杭州公館		338,437	22.88	25,717	
融信·瀾天		46,512	10.35	5,739	
融信·蕭山公館		127,517	8.58	18,559	
融信·永興首府		36,154	3.34	13,076	
銀河小學地塊		92,412	8.01	13,822	
經開地塊		44,434	3.38	16,002	
慶隆地塊		120,411	4.63	31,404	
福州		融信·雙杭城	562,000	111.13	6,065
	融信·後海	32,266	4.54	7,406	
	融信·白宮	8,958	6.63	3,584	
	融信·平潭大衛城	17,483	9.37	2,341	
	融信·長島	130,000	80.91	2,437	
	融信·陽光城西海岸	4,292	9.39	910	
	融信·外灘	9,002	7.93	1,430	
	融匯·溫泉城	87,300	67.51	1,610 ^{附註}	
	廈門	融信·海上城	19,307	18.32	1,989
廈門鉑灣		263,400	17.09	23,207	
漳州	融信·未來城	30,000	16.04	2,573	
	融信·觀山海	31,951	27.74	1,549	
	一品江山	26,000	15.82	2,206	
	漳州萬科城	30,080	20.80	1,773	
	學院名築	57,800	18.10	4,059	
	漳州港B8	51,800	13.86	4,868	
	總計		2,723,439	597.75	6,009

附註：其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一六年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值上升。

財務回顧

收益

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設合約及(iii)租賃投資物業所得租賃收入。下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日止六個月		百分比變動
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	6,865,200	2,073,632	231.1%
建設合約 ^(附註1)	92,701	32,883	181.9%
租金收入 ^(附註2)	25,509	—	不適用
總計	<u>6,983,410</u>	<u>2,106,515</u>	231.5%

本集團的收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2,106.5百萬元增加約231.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣6,983.4百萬元。增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一五年六月三十日止六個月的211,170平方米增加約124.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的474,870平方米；
- (ii) 本集團所交付物業的已確認平均售價由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9,820元／平方米增加約47.2%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣14,457元／平方米；及
- (iii) 所確認的租金收入人民幣25.5百萬元主要於本集團在期內合併世歐集團後自購物商場獲得。

下表載列本集團於所示期間按項目劃分的收益明細：

項目名稱	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一五年	
	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)
融信·平潭大衛城	198,916	1,735,058	—	—
融信·白宮	104,669	1,578,962	—	—
融信·鉑灣	61,296	1,526,997	—	—
融信·海上城	42,627	782,294	—	—
融信·後海	36,469	583,500	—	—
世歐王莊	26,608	596,565	—	—
世歐王莊一	—	25,509	—	—
世歐廣場(附註2)				
融信·後海一 安置房(附註1)	—	49,926	—	27,015
融信·大衛城	1,912	43,016	3,249	52,706
融匯·溫泉城一 安置房(附註1)	—	37,892	—	—
融信·瀾園	1,925	9,361	169,566	1,313,698
世歐瀾山	304	7,734	—	—
杭州公館一 安置房(附註1)	—	4,883	—	5,868
融信·瀾郡	144	1,713	36,012	692,428
融信·第一城	—	—	2,222	13,947
融信·西班牙	—	—	121	853
總計	474,870	6,983,410	211,170	2,106,515

附註：

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

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業銷售產生的收益為人民幣6,865.2百萬元。下表載列截至二零一六年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至二零一六年六月三十日止六個月				
			本集團 所交付		平均售價 (人民幣/ 平方米)
	收益	百分比	建築面積	百分比	
(人民幣 百萬元)	(%)	(平方米)	(%)		
上海	1,527.0	22.2	61,295	12.9	24,912
福州	4,546.5	66.3	369,023	77.7	12,321
廈門	782.3	11.4	42,627	9.0	18,352
漳州	9.4	0.1	1,925	0.4	4,862
總計	6,865.2	100.0	474,870	100.0	14,457

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,485.2百萬元增加約283.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,698.4百萬元。增加主要歸因於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月出售物業數量增加。

下表載列本集團於所示期間的銷售成本明細：

	截至六月三十日止六個月		
	二零一六年	二零一五年	變動百分比
	人民幣千元	人民幣千元	
銷售成本			
已售物業成本	5,605,841	1,453,708	285.6%
建設合約成本	88,093	31,496	179.7%
租金收入成本	4,490	—	不適用
總計	5,698,424	1,485,204	283.7%

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣621.3百萬元增加約106.8%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,285.0百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的29.5%下降至截至二零一六年六月三十日止六個月的18.4%，主要是由於本集團二零一六年上半年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一五年上半年交付的物業相比相對較低所致。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)若干現金管理產品收益；及(ii)本集團違反物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入維持相對穩定，於截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月分別為人民幣4.7百萬元及人民幣4.8百萬元。

公平值收益

由於將世歐集團及就華漕合營企業的財務業績合併，本集團錄得重新計量合營企業的公平值收益人民幣278.1百萬元及投資物業的公平值收益人民幣9.0百萬元。下表載列該等公平值收益的明細：

	截至二零一六年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)
重新計量合營企業的公平值收益	
世歐集團	201,810
華漕合營企業	76,264
	278,074
投資物業的公平值收益	
世歐集團	9,000

有關進一步詳情，請參閱下文「管理層討論及分析－合併若干合營企業的財務業績」一節。

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

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣166.2百萬元增加約43.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣237.6百萬元，主要是由於本集團營銷開支及銷售人員人數因銷售增加而增加。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)上市開支；(iv)辦公及差旅開支；(v)招待開支；(vi)審計費；(vii)辦公室租賃開支；(viii)折舊及攤銷；及(xi)其他。

本集團的行政開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣119.8百萬元增加約53.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣183.4百萬元，主要是由於(i)本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員數目增加及(ii)捐款由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣850,000元增加約1,820.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣16.3百萬元。

融資收入－淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入及外匯收益。融資收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣5.7百萬元增加約627.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣41.3百萬元，主要是由於本集團銀行存款增加及外匯收益。



分佔以權益法入賬的投資溢利淨額

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月使用權益法入賬其於合營企業及聯營公司的權益。分佔以權益法入賬的投資溢利淨額指以本集團實益擁有的有關股份加權計算的合營企業及聯營公司的溢利總額。

下表載列截至二零一六年六月三十日止六個月的合營企業及聯營公司的節選資料：

公司	本集團實益擁有	項目	城市
上海愷泰房地產開發有限公司(「上海愷泰」)	50%	徐涇鎮會展中心3地塊	上海
上海愷岱房地產開發有限公司(「上海愷岱」)	50%	融信·法蘭西世家	上海
福州利博順泰房地產開發有限公司 (「福州利博順泰」)	50%	融信·陽光城西海岸	福州
海融(漳州)房地產有限公司	50%	一品江山	漳州
漳州市萬科濱江置業有限公司 ^(附註1)	20%	漳州萬科城	漳州

附註：

(1) 漳州市萬科濱江置業有限公司為本集團的聯營公司。

在該等合營企業及聯營公司當中，本集團認為上海愷泰及福州利博順泰於截至二零一六年六月三十日止六個月對本集團而言屬重大。

- 於二零一六年六月三十日或截至該日止六個月，上海愷泰的資產總值、負債總額、資產淨值、收益及純利分別為人民幣6,860.0百萬元、人民幣4,691.7百萬元、人民幣2,168.2百萬元、人民幣654.2百萬元及人民幣170.7百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：分別為人民幣6,753.9百萬元、人民幣4,756.3百萬元、人民幣1,997.6百萬元、零及淨虧損人民幣4.2百萬元)。
- 於二零一六年六月三十日或截至當日止六個月，福州利博順泰的資產總值、負債總額、資產淨值、收益及純利分別為人民幣1,286.1百萬元、人民幣793.3百萬元、人民幣492.8百萬元、人民幣1,634.5百萬元及人民幣326.1百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：分別為人民幣1,918.1百萬元、人民幣1,751.4百萬元、人民幣166.7百萬元、零及淨虧損人民幣6.5百萬元)。

本集團分佔以權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣116.8百萬元增加約161.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣305.2百萬元，主要是由於因截至二零一六年六月三十日止六個月上海愷泰及福州利博順泰物業竣工並交付物業而確認物業銷售收益。

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣462.5百萬元增加約224.8%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,502.4百萬元。

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣181.4百萬元增加約167.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣485.6百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣59.9百萬元增加約303.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣241.5百萬元，而土地增值稅由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣121.5百萬元增加約100.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣244.1百萬元。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為35.8%，而截至二零一五年六月三十日止六個月則為26.7%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的投資純利、重新計量合營企業的公平值收益及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣288.8百萬元增加約197.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣858.2百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由虧損人民幣7.7百萬元增加約1,830.9%至溢利人民幣133.7百萬元。該增加乃主要由於確認各項目(包括與非控股方共同開發的融信·平潭大衛城、融信·白宮、融信·鉅灣及世歐王莊)於截至二零一六年六月三十日止六個月出售物業的收益。

融資活動

發行永久資本工具

永久資本工具的發行金額及持有人

於二零一六年六月三十日，三批總額為人民幣1,700百萬元的永久資本工具(統稱「永久資本工具」)由本公司的附屬公司根據下列協議發行：

- (i) 一家中國證券公司(「證券公司」，作為投資方)、上海謙甫投資諮詢有限公司(「上海謙甫」，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司，作為被投資方)及四川省南充市一家持牌銀行(「南充銀行」，作為委託銀行)訂立日期為二零一六年三月三十日的委託資金協議(「第一份委託資金協議」)，據此，證券公司委託南充銀行向上海謙甫發放最多為人民幣2,000百萬元的墊款。於二零一六年六月三十日，證券公司已根據此安排向上海謙甫墊付合共人民幣200百萬元；
- (ii) 一家中國資產管理公司(「資產管理公司」，作為投資方)、融信(福建)投資集團有限公司(「融信集團」，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司，作為被投資方)及深圳市一家持牌銀行(「深圳銀行」，作為委託銀行)訂立日期為二零一六年五月二十七日的委託資金協議(「第二份委託資金協議」)，據此，資產管理公司委託深圳銀行向融信集團發放最多為人民幣1,000百萬元的墊款。於二零一六年六月三十日，資產管理公司已根據此安排向融信集團墊付合共人民幣1,000百萬元；及
- (iii) 一家中國信託公司(「信託公司」，作為投資方)及和美(上海)房地產開發有限公司(「和美上海房地產」，本公司於中國註冊成立的非全資附屬公司，作為被投資方)訂立日期為二零一六年六月二十七日的信託資金協議(「信託資金協議」)，據此，信託公司同意向和美上海房地產發放最多為人民幣500百萬元的墊款。於二零一六年六月三十日，信託公司已根據此安排向和美上海房地產墊付合共人民幣500百萬元。

證券公司、資產管理公司及信託公司均為相關永久資本工具的持有人。本公司董事(「董事」)經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，證券公司、資產管理公司及信託公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。有關永久資本工具的進一步詳情，請參閱本中期報告簡明合併中期財務資料附註20。

主要條款及協議性質

(A) 第一份委託資金協議

第一份委託資金協議的主要條款載列如下：

(1) 上海謙甫並無強制性還款責任

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

(2) 還款

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

(3) 利息

根據第一份委託資金協議作出的墊款首年將按年利率4.35%計息、第二至第四年按年利率4.75%計息，而第五年及其後則按年利率4.95%計息。當上海謙甫向其股東宣派股息時便應向證券公司支付累計利息。倘有關年度並無宣派股息，則有關利息款項可根據第一份委託資金協議規定遞延及累積，其後於上海謙甫下次宣派股息時支付予證券公司。

(4) 所得款項用途

有關墊款將用作上海謙甫的一般營運資金。

根據第一份委託資金協議，證券公司作出的墊款並無固定還款期或到期日。有關還款或利息款項可由上海謙甫或本公司酌情遞延支付。因此，董事將證券公司墊款予上海謙甫分類為永久資本工具。

(B) 第二份委託資金協議

(1) 融信集團並無強制性還款責任

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

(2) 還款

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

(3) 利息

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

(4) 所得款項用途

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

根據第二份委託資金協議，資產管理公司作出的墊款並無固定還款期或到期日。有關還款或利息款項可由融信集團或本公司酌情遞延支付。因此，董事將資產管理公司墊款予融信集團分類為永久資本工具。

(C) 信託資金協議

(1) 和美上海房地產並無強制性還款責任

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

(2) 還款

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

(3) 利息

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

(4) 所得款項用途

有關墊款將供本集團用作發展上海的物業發展項目，即融信·鉑灣。

根據信託資金協議，信託公司作出的墊款並無固定還款期或到期日。有關還款或利息款項可由和美上海房地產或本公司酌情遞延支付。因此，董事將信託公司墊款予和美上海房地產分類為永久資本工具。

永久資本工具與本公司普通股之比較

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

	普通股	永久資本工具
投票權	本公司普通股持有人(「股東」)根據本公司組織章程細則享有投票權	永久資本工具無權享有投票權
享有股息／票息的權利及地位	所有股東均有權享有已宣派股息付款	永久資本工具持有人無權享有股息付款，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息
溢利分成	所有股東均有權透過本集團分派股息的方式分佔本集團的溢利	永久資本工具持有人無權分佔本集團溢利，惟有權於本公司及／或相關被投資單位宣派股息時有權享有累計未繳利息
清盤時的分派地位	所有股東均享有同等地位	於本公司或相關被投資單位清盤時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權
本公司清盤或解散	所有股東均享有同等地位	於本公司或相關被投資單位清盤或解散時，永久資本工具持有人根據相關協議就結清未償墊款及累計利息較股東享有優先權

永久資本工具的未來計劃

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

在上海證券交易所及深圳證券交易所發行公開及私人公司債券

本公司的全資附屬公司融信集團按其就(i)在上海證券交易所公開發行本金總額最高為人民幣25億元的公司債券(「上海公開公司債券」)；(ii)在深圳證券交易所私人配售本金總額最高為人民幣35億元的公司債券(「深圳私人公司債券」)；及(iii)在上海證券交易所私人配售本金總額最高為人民幣50億元的公司債券(「上海私人公司債券」，連同上海公開公司債券及深圳私人公司債券統稱為「境內公司債券」)所獲得的批准發行以下債券：

- (a) 於二零一五年十二月二十四日，融信集團發行本金總額為人民幣12億元的首批上海公開公司債券，期限5年，票面利率每年6.4%；
- (b) 於二零一六年一月十九日，融信集團發行本金總額為人民幣13億元的第二批上海公開公司債券，期限5年，票面利率每年6.2%。於第三年期滿時，融信集團可選擇調整票面利率，而投資者可行使回售選擇權；
- (c) 於二零一六年一月二十六日，融信集團發行本金總額為人民幣31億元的首批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.89%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日再延兩年；
- (d) 於二零一六年二月十八日，融信集團發行本金總額為人民幣4億元的第二批深圳私人公司債券，初始期限2年，票面利率每年7.6%。於第二年期滿時，投資者有權將債券的到期日另再延兩年；
- (e) 於二零一六年三月二十一日，融信集團發行本金總額為人民幣5億元的首批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.5%。於第二年期滿時，融信集團有權調整未贖回債券的利率，而債券認購人有權按面值向融信集團出售全部或任何部分未贖回債券；
- (f) 於二零一六年四月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣5.5億元的第二批上海私人公司債券，期限3年，票面利率每年7.4%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第二批上海私人公司債券；

- (g) 於二零一六年六月二十四日，融信集團發行本金總額為人民幣 10.5 億元的第三批上海私人公司債券，期限 3 年，票面利率每年 7.52%；及
- (h) 於二零一六年七月二十九日，融信集團發行本金總額為人民幣 29 億元的第四批上海私人公司債券，期限 3 年，票面利率每年 5.8%。於第二年期滿時，投資者有權要求融信集團提早贖回第四批上海私人公司債券。

發行上述境內公司債券的所得款項已經用於償還本集團的現有債務。

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

發行資產支持證券

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

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣 26,775.3 百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣 7,939.4 百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一五年十二月三十一日的人民幣 30,737.5 百萬元增加約 83.2% 至二零一六年六月三十日的人民幣 56,303.4 百萬元。本集團的流動負債總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣 22,798.1 百萬元增加約 29.5% 至二零一六年六月三十日的人民幣 29,528.1 百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於 (i) 收購土地使用權的競買保證金及預付款項由二零一五年十二月三十一日的人民幣 1,243.2 百萬元增加約 441.1% 至二零一六年六月三十日的人民幣 6,727.0 百萬元，乃由於收購位於上海、杭州、福州及廈門等一二線城市的 10 幅地塊；及 (ii) 持作出售已竣工項目由二零一五年十二月三十一日的人民幣 1,301.9 百萬元增加約 456.6% 至二零一六年六月三十日的人民幣 7,245.8 百萬元。

於二零一六年六月三十日，本集團擁有銀行存款(包括初步年期超過三個月的定期存款、受限制現金及現金及現金等價物)人民幣12,825.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,838.7百萬元)，借款總額人民幣25,735.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣16,372.6百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款及境內公司債券)的加權平均實際利率約7.9%(二零一五年十二月三十一日：約10.5%)。

於二零一六年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣8,100百萬元，佔本集團借款總額的約31%。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款以其資產作抵押，有關資產人民幣26,122.3百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣15,038.7百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干其他借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。有關買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一六年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣13,293.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣9,444.3百萬元)。

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建築承包商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

流動比率

於二零一六年六月三十日，本集團的流動比率為1.91倍(二零一五年十二月三十一日：1.35倍)。本集團的流動比率上升主要是由於本集團業務擴張及開發項目增加。

資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團的資產負債比率為0.90倍(二零一五年十二月三十一日：2.47倍)。本集團的資產負債比率得以改善，主要是由於本集團努力管控其資產負債水平，包括(其中包括)(i)因本公司首次公開發售及戰略投資者的股權出資令資產淨值增加；及(ii)截至二零一六年六月三十日止六個月的收益及純利增加。

本公司將繼續密切監控借款到期日及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還債項及符合業務中應付款的現金需求。

未來重大投資計劃

於回顧期內，本集團概無重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。於本中期報告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

首次公開發售所得款項用途

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

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

外幣風險

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

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員 853 名(二零一五年六月三十日：733 名全職僱員)。截至二零一六年六月三十日止六個月，確認為開支的本集團員工成本為人民幣 141.8 百萬元。

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零一六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。

合併若干合營企業的財務業績

合併世歐集團的財務業績

背景

世歐集團主要從事福州若干物業開發項目的開發及管理，即世歐上江城、世歐彼岸城、世歐瀾山及世歐王莊。世歐集團過往作為本集團的合營企業入賬，由本公司的全資附屬公司融信集團及一名房地產開發商分別擁有50%及50%。於二零一六年三月十五日，該名房地產開發商將其於世歐集團的50%股權轉讓予一名獨立第三方（一家於中國成立及主要在中國從事物業投資的公司）（「該投資者」）。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該名獨立第三方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。由於該投資者並非專門管理中國物業發展項目，為加強世歐集團的營業效率以受益於本集團的專業知識及品牌辨識度，該投資者認同該做法並於二零一六年三月二十八日同意將有關其於世歐集團的50%股權的投票權及財務及經營管理權利轉交予本集團。

根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），世歐集團因該承諾由本集團的合營企業轉為本集團的附屬公司（「合併世歐」），且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起計入本集團的合併財務報表。



合併的財務影響

合併世歐之前，世歐集團作為本公司擁有50%的合營企業入賬，而本公司於世歐集團的權益初始確認為分佔以權益法入賬的投資溢利。合併世歐之後，世歐集團已作為本公司擁有50%的附屬公司合併入賬，而其經營業績及財務狀況已全面計入本集團的合併財務資料。

合併世歐後，本集團錄得重新計量合營企業投資的公平值收益人民幣201.8百萬元，佔本集團截至二零一六年六月三十日止六個月除所得稅前溢利的約13.4%。該公平值收益產生自因合併世歐而重新計量本集團於世歐集團的權益，並已根據香港財務報告準則於本集團的合併收益表內確認。

本集團於世歐集團50%股權概無變動。

合併華漕合營企業的財務業績

背景

華漕合營企業主要從事上海若干物業開發項目的開發及管理，即閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊、閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊、閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊及閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊（「華漕項目」）。華漕合營企業過往作為本集團與獨立第三方綠地集團的合營企業入賬，而綠地集團為一家於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發。

華漕項目的項目管理及銷售計劃、經營及財務政策以及日常管理由本集團提出及執行，並經綠地集團預先同意。本公司於二零一六年一月成功上市後，綠地集團認為本集團具有足夠的經驗、專業知識及資源以及備有充份的內部措施管理華漕項目。與華漕合營企業合作兩年後，綠地集團認為由本集團領導管理華漕項目對雙方均有利，可更有效地利用綠地集團的資源，同時本集團亦可自更有效地控制及管理華漕項目而受惠，此舉可加強華漕項目的經營效率。因此，綠地集團與本集團於二零一六年三月二十五日達成共識並同意將其投票權以及財務及經營管理權利轉交予本集團。

根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則，華漕合營企業因該承諾由本集團的合營企業轉為本集團的附屬公司（「合併華漕」），且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起計入本集團的合併財務報表。

合併的財務影響

合併華漕之前，華漕合營企業作為本公司的合營企業入賬，而本公司於華漕合營企業的權益初始確認為分佔以權益法入賬的投資溢利。合併華漕之後，華漕合營企業已作為本公司的附屬公司合併入賬，而其經營業績及財務狀況已全面計入本集團的合併財務資料。

合併華漕後，本集團錄得重新計量合營企業投資的公平值收益人民幣76.3百萬元，佔本集團截至二零一六年六月三十日止六個月除所得稅前溢利的約5.0%。該公平值收益產生自因合併華漕而重新計量本集團於華漕合營企業的權益，並已根據香港財務報告準則於本集團的合併收益表內確認。

本集團於各華漕合營企業股權概無變動。



企業管治

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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則，且據董事所知，本公司自二零一六年一月十三日(即本公司股份於聯交所主板上市之日)(「上市日期」)起直至二零一六年六月三十日期間一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條除外。

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等自上市日期起直至二零一六年六月三十日期間一直遵守標準守則所載規定準則。

董事資料變更

獨立非執行董事任煜男先生自二零一六年四月起擔任東江環保股份有限公司監事會主席。該公司為專注於有害廢物管理的中國領先環保公司，其股份於聯交所主板(股份代號：895)及深圳證券交易所(股票代碼：2672)上市。

除上文所披露者外，自本公司刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報後，概無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)及13.51(B)(1)條進行披露。

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。

自購股權採納日期起直至二零一六年六月三十日，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。下文載列購股權計劃的詳情：

(1) 目的

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

(2) 參與人士

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

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

(3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份(約佔於二零一六年六月三十日已發行股份總數的9.98%)。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

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

(5) 接納及行使購股權期限

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定或在建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

(6) 股份認購價及購股權代價

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

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

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

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

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

於二零一六年六月三十日，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
歐宗洪先生(附註2)	信託受益人	1,012,500,000 (L)	74.87%

附註：

- (1) 「L」指該實體於相關股份的好倉。
- (2) 歐宗洪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(歐宗洪先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐宗洪先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd. 為歐氏家族信託的受託人，透過全資擁有英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited(而Honesty Global Holdings Limited全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)於二零一六年六月三十日持有1,012,500,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所深知，於二零一六年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權 概約百分比
Dingxin Company Limited ^(附註2)	實益擁有人	1,012,500,000 (L)	74.87%
Honesty Global Holdings Limited ^(附註2)	受控制法團權益	1,012,500,000 (L)	74.87%
TMF (Cayman) Ltd. ^(附註2)	信託受託人	1,012,500,000 (L)	74.87%
歐國飛先生 ^(附註2、3)	信託財產授予人	1,012,500,000 (L)	74.87%
許麗香女士 ^(附註4)	信託受益人／配偶權益	1,012,500,000 (L)	74.87%

附註：

- (1) 「L」指該實體於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一六年六月三十日止六個月的任何中期股息(二零一五年：相同)。

購買、出售或贖回本公司證券

於上市日期起直至二零一六年六月三十日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

審核委員會

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

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁先生及任煜男先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。審核委員會已審閱截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零一六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，二零一六年八月二十二日

中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
收益	7	6,983,410	2,106,515
銷售成本		(5,698,424)	(1,485,204)
毛利		1,284,986	621,311
銷售及營銷成本		(237,573)	(166,162)
行政開支		(183,373)	(119,820)
重新計量合營企業的公平值收益	27	278,074	—
投資物業公平值收益	12	9,000	—
其他收入		4,750	4,716
經營溢利		1,155,864	340,045
融資收入—淨額	9	41,274	5,674
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	13	305,241	116,772
除所得稅前溢利		1,502,379	462,491
所得稅開支	10	(485,585)	(181,407)
期內溢利		1,016,794	281,084
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		858,164	288,806
非控股權益		133,661	(7,722)
永久資本工具持有人		24,969	—
		1,016,794	281,084
本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
—基本及攤薄	11	0.65	0.29

中期簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
期內溢利	1,016,794	281,084
其他全面收入	—	—
期內全面收入總額	<u>1,016,794</u>	<u>281,084</u>
以下人士應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	858,164	288,806
非控股權益	133,661	(7,722)
永久資本工具持有人	24,969	—
	<u>1,016,794</u>	<u>281,084</u>

中期簡明合併資產負債表

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	1,052,657	840,824
土地使用權	12	487,975	483,787
投資物業	12	3,328,000	—
無形資產		4,722	2,774
以權益法入賬的投資	13	1,831,412	2,534,738
可供出售金融資產		46,000	46,000
遞延稅項資產		213,314	151,282
		6,964,080	4,059,405
流動資產			
開發中物業	14	27,158,681	23,338,429
持作出售已竣工物業	14	7,245,754	1,301,888
貿易及其他應收款項以及預付款項	15	8,458,831	1,868,565
就合約工程應收客戶款項		256,534	143,361
預付稅項		358,232	205,499
可供出售金融資產		—	41,000
初步年期超過三個月的定期存款		—	1,021,799
受限制現金	16	526,339	74,458
現金及現金等價物	17	12,298,983	2,742,466
		56,303,354	30,737,465
資產總值		63,267,434	34,796,870
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	18	12	—
股份溢價	18	2,485,669	989,745
其他儲備		4,550,662	3,312,777
		7,036,343	4,302,522
非控股權益		5,614,509	770,210
永久資本工具	20	1,721,275	—
權益總額		14,372,127	5,072,732

中期簡明合併資產負債表

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
負債			
非流動負債			
借款	21	17,961,732	6,926,063
遞延所得稅負債		1,405,506	—
		19,367,238	6,926,063
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	5,343,124	2,273,632
應付關聯方款項	25	113,316	265,007
已收客戶的預售所得款項		14,859,067	10,083,124
即期所得稅負債		1,439,162	729,812
借款	21	7,773,400	9,446,500
		29,528,069	22,798,075
負債總額		48,895,307	29,724,138
權益及負債總額		63,267,434	34,796,870

中期簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔								永久 權益總額 人民幣千元 (附註20)
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	資本工具	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審計)									
於二零一六年一月一日的結餘	—	989,745	1,023,290	337,228	1,952,259	4,302,522	770,210	—	5,072,732
全面收入									
— 期內溢利	—	—	—	—	858,164	858,164	133,661	24,969	1,016,794
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	858,164	858,164	133,661	24,969	1,016,794
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易									
就資本化發行發行股份(附註18(a))	9	(9)	—	—	—	—	—	—	—
就本公司上市發行股份(附註18(b))	3	1,540,694	—	—	—	1,540,697	—	—	1,540,697
股份發行成本(附註18(b))	—	(44,761)	—	—	—	(44,761)	—	—	(44,761)
一家附屬公司的股息	—	—	—	—	—	—	(414,760)	—	(414,760)
收購一家附屬公司(附註28)	—	—	—	—	—	—	740,000	—	740,000
由合營企業轉為附屬公司(附註27)	—	—	—	—	—	—	2,688,342	—	2,688,342
發行永久資本工具(附註20)	—	—	—	—	—	—	—	3,200,000	3,200,000
贖回永久資本工具(附註20)	—	—	—	—	—	—	—	(1,500,000)	(1,500,000)
向永久資本工具持有人分派(附註20)	—	—	—	—	—	—	—	(3,694)	(3,694)
來自非控股權益的注資	—	—	379,721	—	—	379,721	1,697,056	—	2,076,777
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易總額	12	1,495,924	379,721	—	—	1,875,657	4,710,638	1,696,306	8,282,601
於二零一六年六月三十日的結餘	12	2,485,669	1,403,011	337,228	2,810,423	7,036,343	5,614,509	1,721,275	14,372,127
截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審計)									
於二零一五年一月一日的結餘	—	—	164,203	163,493	693,181	1,020,877	8,169	—	1,029,046
全面收入									
— 期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	288,806	288,806	(7,722)	—	281,084
— 其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收入總額	—	—	—	—	288,806	288,806	(7,722)	—	281,084
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易									
非控股權益注資	—	—	703,333	—	—	703,333	639,267	—	1,342,600
於二零一五年六月三十日的結餘	—	—	867,536	163,493	981,987	2,013,016	639,714	—	2,652,730

中期簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
經營活動現金流量		
經營所得現金	812,951	414,836
已付中國企業所得稅	(225,894)	(56,048)
已付中國土地增值稅	(294,782)	(198,472)
經營活動所得現金淨額	292,275	160,316
投資活動現金流量		
就購買物業及設備付款	(103,827)	(167,523)
就購買無形資產付款	(692)	(193)
出售物業及設備所得款項	2,750	1,294
向合營企業注資	(1,401,701)	(243,500)
收購一家附屬公司，扣除已取得現金	(1,540,326)	—
由合營企業轉為附屬公司取得的現金	72,555	—
就收購可供出售金融資產付款	(198,000)	(46,000)
出售可供出售金融資產所得款項	239,000	20,000
向關聯方現金墊款	(304,000)	—
來自關聯方還款	—	698,881
已收利息	26,467	5,674
初步年期超過三個月的定期存款減少	1,021,799	—
投資活動(所用)／所得現金淨額	(2,185,975)	268,633

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審計)	二零一五年 人民幣千元 (未經審計)
融資活動現金流量		
借款所得款項	19,799,359	7,581,700
償還借款	(14,800,893)	(6,597,850)
發行永久資本工具	3,200,000	—
贖回永久資本工具	(1,500,000)	—
向永久資本工具持有人分派	(3,694)	—
來自關聯方現金墊款	2,775,508	52,000
就本公司上市發行股份	1,540,697	—
股份發行成本	(35,214)	—
向關聯方還款	(151,691)	(1,530,875)
來自非控股權益的注資	2,069,040	1,342,600
已付集團公司當時股東的股息	—	(338,000)
已付利息	(1,005,821)	(1,047,705)
就借款抵押的受限制現金	(451,881)	(866,431)
解除受限制現金	—	1,161,741
融資活動所得／(所用)現金淨額	11,435,410	(242,820)
現金及現金等價物增加淨額	9,541,710	186,129
期初現金及現金等價物	2,742,466	657,637
現金及現金等價物的外匯收益	14,807	—
期末現金及現金等價物	12,298,983	843,766

17

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(合稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司已進行重組(「重組」)，據此，本公司成為本集團旗下集團公司的控股公司。重組詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程。

本公司股份於二零一六年一月十三日(「上市日期」)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，該中期簡明合併財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。該中期簡明合併財務資料已於二零一六年八月二十二日獲董事會批准刊發。

本中期簡明合併財務資料未經審計。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的本中期簡明合併財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明合併財務資料應與截至二零一五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

除下文所述者外，所應用的會計政策與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度合併財務報表應用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

(a) 本集團自二零一六年一月一日起採納的新訂準則、準則修訂。

下列新訂準則、準則修訂於本集團於二零一六年一月一日開始的財政年度強制生效。採納該等新訂準則、準則修訂及詮釋並無對本集團業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購於合營業務權益的會計法
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號(修訂本)	折舊及攤銷的可接受方法的澄清
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售 或出資
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資實體：應用合併入賬的例外情況
香港會計準則第 27 號(修訂本) 二零一四年年度改進	於獨立財務報表的權益法 二零一二年至二零一四年週期年度改進
香港會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物

(b) 中期所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

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二零一五年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同，惟釐定所得稅撥備所需的估計變動除外(附註 3(b))。

5 金融風險管理

5.1 金融風險因素

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

本集團的業務主要以人民幣進行。於二零一六年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的現金及現金等價物(附註17)。本集團並無訂立遠期外匯合約以對沖其面臨的外匯風險。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表規定的所有金融風險管理資料及披露事項，且應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五年年結日以來，風險管理政策並無變動。

5.2 流動資金風險

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

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同未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年六月三十日					
借款(附註)	9,522,673	9,944,776	8,950,641	1,313,305	29,731,395
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	5,126,514	—	—	—	5,126,514
應付關聯方款項	113,316	—	—	—	113,316
金融擔保	13,293,082	—	—	—	13,293,082

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
於二零一五年十二月三十一日					
借款(附註)	10,656,631	5,349,804	2,592,223	—	18,598,658
貿易及其他應付款項， 不包括應計員工成本、 津貼及其他應付稅項	2,177,971	—	—	—	2,177,971
應付關聯方款項	265,007	—	—	—	265,007
金融擔保	<u>9,444,335</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,444,335</u>

附註：借款利息乃分別按二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的當前利率估計。

5.3 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他利益相關方提供利益，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資本總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款之和計算。

5 金融風險管理(續)

5.3 資本管理(續)

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
借款總額(附註21)	25,735,132	16,372,563
減：現金及現金等價物(附註17)	(12,298,983)	(2,742,466)
初步年期超過三個月的定期存款	—	(1,021,799)
受限制現金(附註16)	(526,339)	(74,458)
借款淨額	12,909,810	12,533,840
權益總額	14,372,127	5,072,732
資產負債比率	0.90	2.47

5.4 公平值估計

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

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

可供出售金融資產及投資物業於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定可供出售金融資產及投資物業的公平值。截至二零一六年六月三十日止六個月，第三級工具並無任何變動(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、就建設工程應收客戶款項、可供出售金融資產及初步年期超過三個月的定期存款，而本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期性質假設與其賬面值相若。

6 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

於二零一六年六月三十日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一五年十二月三十一日：相同)。

於截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

7 收益

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業銷售收益	6,865,200	2,073,632
建築合同收益	92,701	32,883
租金收入	25,509	—
	<u>6,983,410</u>	<u>2,106,515</u>

8 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本(不包括員工成本)	5,196,934	1,322,751
建築合同成本(不包括員工成本)	85,146	29,692
員工成本(包括董事薪酬)	141,779	75,184
營業稅及其他稅項	411,698	126,021
營銷及廣告成本	127,124	115,761
辦公室租賃付款	12,126	11,929
物業管理費	21,004	17,199
折舊(附註12)	6,334	7,438
上市開支	3,834	7,081
捐款	16,320	850
核數師薪酬	1,926	338
無形資產攤銷	637	530

9 融資收入－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
融資成本		
— 銀行及其他借款	1,005,773	1,099,009
— 減：資本化利息	(1,005,773)	(1,099,009)
	—	—
融資收入		
— 銀行存款利息收入	26,467	5,674
— 外匯收益淨額	14,807	—
融資收入－淨額	41,274	5,674

10 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	238,716	87,937
土地增值稅(「土地增值稅」)	244,068	121,492
	482,784	209,429
遞延所得稅	2,801	(28,022)
	485,585	181,407

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一六年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零一六年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一六年及二零一五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%。

土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

10 所得稅開支(續)

海外所得稅

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

中國股息預扣所得稅

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

11 每股盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月已發行普通股的加權平均數計算。於釐定已發行普通股加權平均數時，於重組時發行的100股股份及以資本化方式發行的1,012,499,000股股份被視為自二零一五年一月一日起已發行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	858,164	288,806
已發行股份的加權平均數	1,329,622,055	1,012,499,100
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.65	0.29

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司並無任何尚未發行的潛在普通股(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

12 物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣千元 (附註(a))	土地使用權 人民幣千元 (附註(b))	投資物業 人民幣千元 (附註(c))
截至二零一六年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	840,824	483,787	—
添置	121,362	—	—
收購一家附屬公司及合併過往持作合營企業的實體 (附註27、28)	98,818	10,682	3,319,000
出售	(2,013)	—	—
投資物業公平值收益	—	—	9,000
折舊及攤銷	(6,334)	(6,494)	—
期末賬面淨值	1,052,657	487,975	3,328,000
截至二零一五年六月三十日止六個月			
期初賬面淨值	463,864	498,590	—
添置	176,450	—	—
出售	(744)	—	—
折舊及攤銷	(7,438)	(6,494)	—
於二零一五年六月三十日的期末賬面淨值	632,132	492,096	—

(a) 於二零一六年六月三十日，本集團賬面值為人民幣931,783,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣434,910,000元)的若干物業、廠房及設備已就本集團借款抵押為抵押品(附註21)。

(b) 於二零一六年六月三十日，賬面總值為人民幣477,293,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣483,787,000元)的土地使用權已就本集團借款抵押為抵押品(附註21)。

(c) 本集團按公平值計量其投資物業。於二零一六年六月三十日，本集團投資物業的公平值乃根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值釐定。

本集團投資物業的公平值乃以收入法得出。此估值方法計及自其現有租賃所獲取及／或在現時市場上可取得的物業租金收入淨額，並就租賃的可複歸潛在收入作出適當考慮，將租金收入按適當的資本化比率資本化以釐定公平值。

本集團所用第三級輸入數據主要包括租期收益率、租期外回報率及租金收入。

租期收益率及租期外回報率提高或會導致公平值減少。租金收入增加或會導致公平值增加。

於二零一六年六月三十日，投資物業人民幣3,328,000,000元(二零一五年十二月三十一日：不適用)已就本集團銀行借款抵押為抵押品。

13 以權益法入賬的投資

(a) 以權益法入賬的投資

(i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
合營企業	1,738,309	2,440,419
聯營公司	93,103	94,319
	1,831,412	2,534,738

(ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營企業	306,457	118,111
聯營公司	(1,216)	(1,339)
	305,241	116,772

(iii) 於合營企業的投資變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初結餘	2,440,419	2,258,165
注資	1,401,701	243,500
重新計量合營企業的公平值收益(附註27)	278,074	—
視作出售合營企業(附註27)	(2,688,342)	—
分佔溢利－淨額	306,457	118,111
	1,738,309	2,619,776

13 以權益法入賬的投資(續)

(b) 下文載列本集團於二零一六年六月三十日的主要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等的主要營業地點。

實體名稱	營業 地點／註冊 成立地點	所有權權益 百分比	計算方法	主要業務
合營企業				
福州利博順泰房地產開發 有限公司(「福州利博順泰」)	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷泰房地產開發有限公司 (「上海愷泰」)	中國	50%	權益	房地產開發
上海愷岱房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
聯營公司				
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要

(i) 下文載列對本集團而言屬重要的福州利博順泰財務資料概要。

資產負債表概要

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
其他非流動資產	64	88
	64	88
即期		
開發中物業	—	509,727
持作出售已竣工物業	436,883	447,312
應收股東款項	574,010	574,010
貿易及其他應收款項	12,289	107,570
預付所得稅	—	22,560
現金及現金等價物	262,895	248,719
	1,286,077	1,909,898
資產總值	1,286,141	1,909,986
負債		
非流動負債		
借款	—	195,000
流動負債		
借款	200,000	150,000
預售物業所收取的墊款	21,694	1,336,290
貿易及其他應付款項	378,372	62,000
即期所得稅負債	193,266	—
	793,332	1,548,290
負債總額	793,332	1,743,290
資產淨值	492,809	166,696

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(i) 下文載列對本集團而言屬重要的福州利博順泰財務資料概要。(續)

收益表及全面收益表概要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,634,485	—
銷售成本	(1,188,364)	—
銷售及營銷成本	(7,313)	(4,838)
行政開支	(5,015)	(4,102)
利息收入	244	257
其他收入／(開支)淨額	791	(28)
除所得稅前溢利／(虧損)	434,828	(8,711)
所得稅(開支)／抵免	(108,715)	2,178
持續經營業務的期內溢利／(虧損)	326,113	(6,533)
其他全面收入	—	—
期內全面收入／(虧損)總額	326,113	(6,533)
合營企業的承擔	—	678,518
合營企業的財務擔保合同	1,336,038	949,238

自其成立起，福州利博順泰並無支付或宣派任何股息。

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(ii) 下文載列所呈報的財務資料概要與本集團於福州利博順泰的權益賬面值對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初資產淨值	166,696	27,330
期內溢利／(虧損)	326,113	(6,533)
其他全面收益	—	—
期末資產淨值	492,809	20,797
本集團於合營企業的投資	246,405	10,399
賬面值	246,405	10,399

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(iii) 下文載列上海愷泰的財務資料概要(對本集團而言屬重要)。

資產負債表概要

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
遞延稅項資產	—	4,143
其他非流動資產	40	49
	40	4,192
即期		
開發中物業	5,190,989	6,082,054
持作出售已竣工物業	937,804	—
貿易及其他應收款項	71,208	36,750
預付所得稅	—	21,266
現金及現金等價物	659,933	609,651
	6,859,934	6,749,721
資產總值	6,859,974	6,753,913
負債		
非流動負債		
借款	743,820	593,820
流動負債		
預售物業所收取的墊款	1,418,764	1,057,158
應付股東款項	1,710,271	1,425,536
貿易及其他應付款項	761,358	1,679,830
即期所得稅負債	57,533	—
	3,947,926	4,162,524
負債總額	4,691,746	4,756,344
資產淨值	2,168,228	1,997,569

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(iii) 下文載列上海愷泰的財務資料概要(對本集團而言屬重要)(續)

收益表及全面收益表概要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	654,206	—
銷售成本	(425,019)	—
銷售及營銷成本	(1,748)	(4,439)
行政開支	(861)	(1,268)
利息收入	972	149
除所得稅前溢利／(虧損)	227,550	(5,558)
所得稅(開支)／抵免	(56,891)	1,389
持續經營業務的期內溢利／(虧損)	170,659	(4,169)
其他全面收入	—	—
期內全面收入／(虧損)總額	170,659	(4,169)
合營企業的承擔	1,585,683	2,194,178
合營企業的財務擔保合同	219,291	18,720

自其成立起，上海愷泰並無支付或宣派任何股息。

13 以權益法入賬的投資(續)

(c) 合營企業財務資料概要(續)

(iv) 下文載列所呈報的財務資料概要與本集團於上海愷泰的權益賬面值對賬。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初資產淨值	1,997,569	2,007,949
期內溢利／(虧損)	170,659	(4,169)
期末資產淨值	2,168,228	2,003,780
本集團於合營企業的投資	1,084,114	1,001,890
賬面值	1,084,114	1,001,890

(v) 於二零一六年六月三十日，本集團於合營企業(福州利博順泰及上海愷泰除外)的權益(對本集團而言個別屬不重要)為人民幣407,790,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣359,740,000元)。下文載列有關本集團於該等合營企業權益的財務資料概要。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團應佔合營企業以下各項：		
— 持續經營業務的期內溢利／(虧損)	58,070	(16,140)
— 其他全面收入	—	—
— 期內全面收益／(虧損)總額	58,070	(16,140)

13 以權益法入賬的投資(續)

(d) 聯營公司財務資料概要

於二零一六年六月三十日，本集團於聯營公司漳州市萬科濱江置業有限公司的權益(對本集團而言屬不重要)為人民幣93,103,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣94,319,000元)。下文載列有關本集團於該聯營公司權益的財務資料概要。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本集團應佔聯營公司以下項目：		
— 持續經營業務的期內虧損	1,216	1,339
— 其他全面收入	—	—
— 期內全面虧損總額	1,216	1,339

14 開發中物業及持作出售的已竣工物業

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
開發中物業包括：		
— 建設成本	7,718,640	3,868,688
— 資本化利息	3,376,607	3,082,275
— 土地使用權	16,063,434	16,387,466
	27,158,681	23,338,429
持作出售的已竣工物業包括：		
— 建設成本	3,667,811	878,999
— 資本化利息	1,016,022	200,704
— 土地使用權	2,561,921	222,185
	7,245,754	1,301,888

本集團的開發中物業及持作出售的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。

14 開發中物業及持作出售的已竣工物業(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月，借款的資本化比率為7.99%(截至二零一五年六月三十日止六個月：11.16%)。

本集團已抵押持作出售物業及開發中物業載列如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
就本集團借款抵押作抵押品的持作出售物業及 開發中物業的賬面值：	20,858,875	14,045,568

15 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	310,722	26,804
應收票據	5,148	—
其他應收款項		
— 收購土地使用權的競買保證金	647,000	181,880
— 來自地方政府的應收款項	477,472	66,627
— 應收一家集團公司少數股東款項	195,793	—
— 建築合同按金(附註(b))	64,545	98,482
— 其他	194,597	59,370
	1,579,407	406,359
預付款項		
— 收購土地使用權的預付款項	6,080,030	1,061,285
— 預付營業稅及其他稅項	445,885	345,472
— 其他	37,639	28,645
	6,563,554	1,435,402
貿易及其他應收款項及預付款項	8,458,831	1,868,565

15 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
於90日內	284,780	23,708
超過90日及於365日內	17,481	—
超過365日	8,461	3,096
	310,722	26,804

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

於二零一六年六月三十日，貿易應收款項人民幣25,942,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,096,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管有關物業的法定業權及擁有權以供轉售，故逾期款項可收回。

於二零一六年六月三十日，人民幣81,648,462元的貿易應收款項隨後截至中期簡明合併財務報表日期結清。

- (b) 該等款項為安置房的建築合同保證金。
- (c) 於二零一六年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣列值(二零一五年十二月三十一日：相同)。
- (d) 於二零一六年六月三十日，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(二零一五年十二月三十一日：相同)。於二零一六年六月三十日，並無重大貿易及其他應收款項減值(二零一五年十二月三十一日：相同)。

16 受限制現金

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
以人民幣列值	526,339	74,458

截至二零一六年六月三十日，本集團將若干現金存款存於指定銀行，為借款及發行商業票據作抵押（二零一五年十二月三十一日：為借款作抵押）。

17 現金及現金等價物

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
以下列貨幣列值的現金及現金等價物：		
— 人民幣	11,173,336	2,731,751
— 美元	1,105,208	10,675
— 港元	20,439	40
	12,298,983	2,742,466

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制有關規則及規例。

18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股			總計
	(附註(a))	普通股面值 千港元	面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	1,000	—	—	989,745	989,745
就資本化發行發行股份(附註(a))	1,012,499,000	10	9	(9)	—
就本公司上市發行股份(附註(b))	339,848,000	3	3	1,540,694	1,540,697
股份發行成本(附註(b))	—	—	—	(44,761)	(44,761)
於二零一六年六月三十日	<u>1,352,348,000</u>	<u>13</u>	<u>12</u>	<u>2,485,669</u>	<u>2,485,681</u>
於二零一五年一月一日及 二零一五年六月三十日	<u>100</u>	<u>0.001</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 資本化發行

於上市日期，本公司向緊接上市日期前營業日結束時名列本公司股東名冊的股份持有人發行 1,012,499,000 股每股面值 0.00001 港元的普通股，方式為將本公司股份溢價賬進賬額 10,125 港元撥充資本。

(b) 就本公司上市發行股份

於上市日期，本公司因完成首次公開發售而按每股 5.36 港元的價格發行合共 337,500,000 股每股面值 0.00001 港元的普通股。

於二零一六年一月二十八日，根據本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程所述超額配股權按每股 5.36 港元的價格發行 2,348,000 股股份。

資本化發行、首次公開發售及行使超額配股權完成後，本公司已發行股份總數增至 1,352,348,000 股股份。

就首次公開發售及行使超額配股權發行普通股直接應佔的股份發行成本人民幣 44,761,000 元被視為自股份溢價中扣除。

19 股息

本公司董事並不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

20 永久性資本工具

截至二零一六年六月三十日止六個月，若干集團公司發行若干次級永久性資本工具（「永久性資本工具」）。永久性資本工具並無到期日及集團公司或本公司可酌情遞延分派付款。因此，永久性資本工具被分類為股權工具，並於合併資產負債表的權益內列賬。當集團公司或本公司選擇向其股東宣派股息，集團公司將按認購協議所界定的分派比率向永久性資本工具的持有人作出分派。永久性資本工具變動如下：

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月			
於二零一六年一月一日的結餘	—	—	—
發行永久性資本工具	3,200,000	—	3,200,000
贖回永久資本工具	(1,500,000)	—	(1,500,000)
永久性資本工具持有人應佔溢利	—	24,969	24,969
向永久性資本工具持有人作出的分派	—	(3,694)	(3,694)
於二零一六年六月三十日的結餘	1,700,000	21,275	1,721,275

21 借款

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	4,621,352	1,622,000
其他借款－有抵押(附註(a))	10,068,510	10,779,100
公開公司債券－無抵押(附註(c))	2,522,050	1,171,463
私人公司債券－無抵押(附註(d))	5,657,220	—
減：非即期借款即期部分	(4,907,400)	(6,646,500)
	17,961,732	6,926,063
計入流動負債的借款：		
其他借款－有抵押(附註(a))	2,866,000	2,800,000
非即期借款即期部分	4,907,400	6,646,500
	7,773,400	9,446,500
借款總額	25,735,132	16,372,563

21 借款(續)

本集團的所有借款均以人民幣列值。

- (a) 中國的若干集團公司已分別與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並注入集團公司。集團公司的若干股權由該等金融機構持有，作為本集團有責任按預定價格贖回的抵押物。有關資金按固定利率計息，具有固定還款年期。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團所有銀行及其他借款均以其資產作抵押，有關資產包括持作出售物業、開發中物業、物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、若干附屬公司股權及受限制現金(二零一五年十二月三十一日：持作出售物業、開發中物業、物業、廠房及設備、土地使用權、若干附屬公司股權及受限制現金)。除抵押本集團資產外，於二零一六年六月三十日，本集團控股股東歐宗洪先生(「歐先生」)就人民幣725,952,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,912,000,000元)的銀行及其他借款提供個人擔保。
- (c) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，一家在中國註冊成立的集團公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信福建」)獲相關中國政府機構授權向合資格投資者公開發行公司債券，本金總額最多達人民幣25億元(「公開公司債券」)。於二零一六年六月三十日，已發行公開公司債券的本金總額為人民幣25億元，及到期日為自發行日期起為期3年。已發行公開公司債券的票面年利率介乎6.2%至6.4%。於到期日，融信福建可選擇調高票面利率不超過1%，並將債券的到期日再延長2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。
- (d) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，融信福建獲相關中國政府機構授權向合資格投資者私人發行公司債券，本金總額最多達人民幣85億元(「私人公司債券」)。於二零一六年六月三十日，已發行私人公司債券的本金總額為人民幣56億元，及到期日為自發行日期起為期2至3年。已發行私人公司債券的票面年利率介乎7.40%至7.89%。於到期日，融信福建可選擇調高私人公司債券人民幣46億元的票面利率，並將該等債券的到期日再延長1至2年；債券持有人亦可選擇贖回債券。

21 借款(續)

(e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	4,528,952	5,343,000
6至12個月	5,782,400	4,395,100
1至5年	14,424,280	6,634,463
5年以上	999,500	—
總計	25,735,132	16,372,563

(f) 借款年期如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
1年以內	7,773,400	9,446,500
1至2年	8,644,172	4,654,600
2至5年	8,318,060	2,271,463
5年以上	999,500	—
總計	25,735,132	16,372,563

(g) 加權平均實際利率如下：

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
銀行借款	5.95%	6.89%
公開公司債券	7.27%	6.41%
私人公司債券	8.49%	—
其他借款	8.54%	11.28%
加權平均實際利率	7.94%	10.50%

(h) 借款的賬面值與其於二零一六年六月三十日的公平值相若，因為貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息(二零一五年十二月三十一日：相同)。

22 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	3,304,408	1,640,102
應付若干集團公司少數股東款項	885,392	—
應付一家信託公司的款項	346,714	—
自承包商及供應商收取的按金	194,109	125,282
應付票據	163,351	—
其他應付稅項	151,578	17,537
應計工資	65,032	78,124
應付利息	50,137	61,988
物業出售所得按金	42,210	252,607
其他	140,193	97,992
	5,343,124	2,273,632

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	811,742	546,914
90天以上但於365天以內	884,754	490,341
365天以上	1,607,912	602,847
	3,304,408	1,640,102

本集團於二零一六年六月三十日的貿易及其他應付款項以人民幣計值(二零一五年十二月三十一日：除以港元計值的其他應付款項人民幣11,599,000元外，本集團的餘下貿易及其他應付款項以人民幣計值)。

23 財務擔保

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a)及(b))	12,921,172	6,412,925
就合營企業及關聯方借款提供的擔保(附註(b) 及附註25(d)(ii))	371,910	3,031,410
	13,293,082	9,444,335

- (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時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。董事認為買方拖欠付款的可能性較低，因此按公平值計算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。

24 承擔

- (a) 於二零一六年六月三十日，房地產開發開支的承擔如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—房地產開發活動	6,039,383	4,038,906
—土地使用權	10,991,050	3,310,000
	17,030,433	7,348,906

24 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

不可註銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
— 不超過一年	8,359	17,948
— 超過一年但不超過三年	6,984	9,457
	15,343	27,405

25 關聯方交易

(a) 截至二零一六年六月三十日止六個月內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
歐先生	本公司控股股東及董事
Dingxin Company Limited	本公司直接母公司
融信(福建)物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建世歐物業管理有限公司	一家受控股股東控制的公司

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(包括董事)載列如下。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	3,701	4,420
— 退休金成本	90	98
	3,791	4,518

25 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付其他關聯方款項：		
— 歐先生	85,948	237,500
— 融信(福建)物業管理有限公司	15,856	27,047
— 福建世歐物業管理有限公司	11,043	—
— Dingxin Company Limited	469	460
	113,316	265,007

應付融信(福建)物業管理有限公司及福建世歐物業管理有限公司的款項主要指無抵押、免息、須根據協定條款支付及以人民幣計值的物業管理費應付款。

應付其他關聯方的款項主要指無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款(二零一五年十二月三十一日：相同)。

(d) 與關聯方的交易

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團與關聯方擁有以下重大交易。

本公司董事認為，下列關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

(i) 一名關聯方提供的物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
— 融信(福建)物業管理有限公司	181	16,715
— 福建世歐物業管理有限公司	17,092	—
	17,273	16,715

25 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的交易(續)

(ii) 就關聯方借款提供的擔保

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
向合營企業提供的擔保：		
— 上海愷泰房地產開發有限公司	371,910	296,910
— 福州利博順泰房地產開發有限公司	—	45,000
— 世歐集團	不適用	2,689,500
	371,910	3,031,410

26 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

根據本集團與獨立第三方訂立的投資協議，該獨立第三方同意向集團公司注入現金人民幣510,000,000元，以取得集團公司11%的權益。現金注資與集團公司11%權益的賬面值之間的差額人民幣379,721,000元被確認為資本儲備。

27 由合營企業轉為附屬公司

截至二零一六年六月三十日止六個月，合營夥伴福州世歐房地產開發有限公司及其附屬公司(「世歐集團」)及上海愷譽房地產開發有限公司、上海愷日房地產開發有限公司、上海愷暢房地產開發有限公司及上海愷崇房地產開發有限公司(統稱為「華漕集團」)開發的華漕項目已將共同控制項目的控制權轉讓予本集團。因此，於合營企業的投資於本集團取得控制權之日重新計量至公平值，並被視為在附屬公司合併時已出售，重新計量產生的收益根據香港財務報告準則第3號—業務合併在合併收益表中確認。

27 由合營企業轉為附屬公司(續)

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

	於合併日期	
	世歐集團 人民幣千元	華漕集團 人民幣千元
本集團於合營企業投資的賬面值	2,198,402	211,866
合營企業重新計量時的公平值收益	201,810	76,264
於合營企業投資的公平值	2,400,212	288,130
已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額		
投資物業	3,319,000	—
物業、廠房及設備	1,085	169
開發中物業	—	1,763,000
持作出售的已竣工物業	3,373,602	—
應收股東款項	3,380,268	—
就合約工程應收客戶款項	193,551	—
貿易及其他應收款項	683,065	9,717
預付款項	26,660	—
預付所得稅	13,285	—
現金及現金等價物	63,793	8,762
借款	(2,826,500)	—
遞延稅項負債	(689,054)	(84,663)
自預售物業收取的墊款	(445,241)	(33,763)
貿易及其他應付款項	(1,318,310)	(1,086,962)
應付股東的款項	(304,000)	—
即期所得稅負債	(670,780)	—
可識別淨資產總額	4,800,424	576,260
確認非控股權益	2,400,212	288,130
已收購可識別淨資產	2,400,212	288,130
商譽	—	—

已收購業務於有關收購日期至二零一六年六月三十日止期間為本集團貢獻收益人民幣629,851,000元及純利人民幣39,916,000元。倘收購已於二零一六年一月一日發生，截至二零一六年六月三十日止六個月的合併收益及合併利潤將分別為人民幣7,004,386,000元及人民幣1,018,789,000元。

28 收購一家附屬公司

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團收購福建融滙置業有限公司(「福建融滙」，一家於中國註冊成立的有限公司，在福州擁有一項開發中項目) 50% 股權。根據組織章程細則，本集團能夠控制福建融滙融資及經營政策，因此，根據香港財務報告準則第3號—業務合併，收購被視為一項業務合併。

下表概述收購日期收購福建融滙的已付代價、所收購資產的公平值及所承擔的負債。

	人民幣千元
代價—現金	740,000
已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	97,564
土地使用權	10,682
無形資產	1,893
開發中物業	5,286,700
就合約工程應收客戶款項	44,784
貿易及其他應收款項	428,791
預付款項	37,566
預付所得稅	25,420
現金及現金等價物	125,674
借款	(1,537,603)
遞延稅項負債	(566,956)
自預售物業收取的墊款	(787,400)
應付本集團的款項	(926,000)
貿易及其他應付款項	(761,115)
可識別淨資產總額	<u>1,480,000</u>
確認非控股權益	740,000
已收購可識別淨資產	<u>740,000</u>
商譽	<u>—</u>
收購該附屬公司的現金流出，扣除所取得現金：	
— 已付代價	740,000
— 結清因收購向前股東作出的貸款	926,000
— 於收購日期該附屬公司的現金及現金等價物	<u>(125,674)</u>
現金流出淨額	<u><u>1,540,326</u></u>

28 收購一家附屬公司(續)

福建融滙於有關收購日期至二零一六年六月三十日止期間為本集團貢獻收益人民幣37,892,000元及虧損淨額人民幣10,810,000元。倘收購已於二零一六年一月一日發生，截至二零一六年六月三十日止六個月的合併收益及合併利潤將分別為人民幣7,013,777,000元及人民幣1,005,029,000元。

29 非現金交易

截至二零一六年六月三十日止六個月，向集團公司非控股股東作出的股息人民幣414,760,000元與集團公司應收非控股股東的款項抵銷。

30 結算日後事項

於二零一六年八月十七日，本集團透過公開投標自上海市規劃和國土資源管理局取得一幅土地，代價人民幣11,010,000,000元。根據土地出讓合同，本集團須於六個月內支付土地成本。本集團將與另一房地產開發商共同開發該土地。