

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 合約銷售額達人民幣132.2億元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約176.7%。
- 合約建築面積達840,073平方米，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約182.3%。
- 收益總額達人民幣6,983百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加231.5%。
- 期內溢利達人民幣1,017百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約261.7%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利達人民幣858百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月增加約197.1%。
- 資產負債比率為0.90倍，較年初下降約63.6%。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明合併業績。

中期簡明合併收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
	附註	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
收益	5	6,983,410	2,106,515
銷售成本	6	(5,698,424)	(1,485,204)
毛利		1,284,986	621,311
銷售及營銷成本	6	(237,573)	(166,162)
行政開支	6	(183,373)	(119,820)
重新計量於合營企業投資的公平值收益		278,074	—
投資物業公平值收益		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	7	41,274	5,674
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額		305,241	116,772
除所得稅前溢利		1,502,379	462,491
所得稅開支	8	(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	9	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	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(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	<u>24,969</u>	<u>—</u>
	<u>1,016,794</u>	<u>281,084</u>

中期簡明合併資產負債表

		於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,052,657	840,824
土地使用權		487,975	483,787
投資物業		3,328,000	—
無形資產		4,722	2,774
以權益法入賬的投資		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
		<u>6,964,080</u>	<u>4,059,405</u>
流動資產			
開發中物業		27,158,681	23,338,429
持作出售已竣工物業		7,245,754	1,301,888
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	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		526,339	74,458
現金及現金等價物		12,298,983	2,742,466
		<u>56,303,354</u>	<u>30,737,465</u>
資產總值		<u><u>63,267,434</u></u>	<u><u>34,796,870</u></u>

中期簡明合併資產負債表

		於二零一六年 六月三十日	於二零一五年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		12	—
股份溢價		2,485,669	989,745
其他儲備		4,550,662	3,312,777
		<u>7,036,343</u>	<u>4,302,522</u>
非控股權益		5,614,509	770,210
永久資本工具		1,721,275	—
		<u>14,372,127</u>	<u>5,072,732</u>
負債			
非流動負債			
借款		17,961,732	6,926,063
遞延所得稅負債		1,405,506	—
		<u>19,367,238</u>	<u>6,926,063</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	5,343,124	2,273,632
應付關聯方款項		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		7,773,400	9,446,500
		<u>29,528,069</u>	<u>22,798,075</u>
		<u>48,895,307</u>	<u>29,724,138</u>
負債總額			
		<u>48,895,307</u>	<u>29,724,138</u>
權益及負債總額		<u>63,267,434</u>	<u>34,796,870</u>

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, KY1-111, 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。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(「招股章程」)。

本公司股份於二零一六年一月十三日在聯交所主板上市。

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」)頒布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、準則修訂及詮釋。

下列新訂準則、準則修訂及詮釋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)	於獨立財務報表的權益法
二零一四年度年度改進	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 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)。

5 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	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
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>

6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
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	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

7 融資收入－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
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

8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
即期所得稅：		
香港利得稅	—	—
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。

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。

9 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。

	<u>截至六月三十日止六個月</u>	
	<u>二零一六年</u>	<u>二零一五年</u>
	<i>(未經審計)</i>	<i>(未經審計)</i>
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	<u>1,329,622,055</u>	<u>1,012,499,100</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.65</u>	<u>0.29</u>

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。

10 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月的任何股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：相同)。

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(附註(a))	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
	<u>1,579,407</u>	<u>406,359</u>
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
	<u>6,563,554</u>	<u>1,435,402</u>
	<u><u>8,458,831</u></u>	<u><u>1,868,565</u></u>

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
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
	<u>310,722</u>	<u>26,804</u>

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的貿易應收款項當中，金額人民幣81,648,462元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)。

12 貿易及其他應付款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項(附註(a))	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
	<u>5,343,124</u>	<u>2,273,632</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
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	<u>1,607,912</u>	<u>602,847</u>
	<u><u>3,304,408</u></u>	<u><u>1,640,102</u></u>

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)。

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滙置業有限公司的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		變動百分比
	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	24,969	—	不適用
(人民幣千元)			
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	變動百分比
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	<u>13,220.0</u>	<u>100.0</u>	<u>840,073</u>	<u>100.0</u>	<u>15,737</u>

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：

編號	城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (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)
					總建築面積 (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)	
1	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
2	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
3	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
4	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
5	上海	融信·鉅爵	二零一六年二月二十五日	21,196	101,804	51,920	980	500	15,409
6	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
7	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
8	廈門	廈門鉅灣	二零一六年六月三日	39,715	170,914	170,914	2,634	2,634	23,207
9	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
10	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				<u>1,378,746</u>	<u>2,601,540</u>	<u>1,359,890</u>	<u>15,421</u>	<u>8,771</u>	<u>7,504</u>

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。

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	儲備 總建築面積	每平方米 平均成本
		(人民幣萬元)	(萬平方米)	(人民幣/ 平方米)
上海	融信·鉞灣	32,331	7.09	11,396
	融信·鉞爵	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
	融滙·溫泉城	87,300	67.51	1,610 ^{附註}
廈門	融信·海上城	19,307	18.32	1,989
	廈門鉞灣	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	二零一五年	
	人民幣千元	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) 截至二零一六年六月三十日止六個月確認租金收入人民幣25.5百萬元，該收入產生自福州世歐房地產開發有限公司(「世歐房地產」)及其附屬公司(「世歐集團」)所持的購物商場；

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•鉞灣	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— 世歐廣場(附註2)	—	25,509	—	—
融信•後海— 安置房(附註1)	—	49,926	—	27,015
融信•大衛城	1,912	43,016	3,249	52,706
融滙•溫泉城— 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— 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				
	收益 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	本集團所交 付建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 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		變動百分比
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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上海市閔行區華漕鎮的物業開發項目而與綠地地產集團有限公司(「綠地集團」)成立的若干合營企業的財務業績合併(即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」，與上海愷譽、上海愷日及上海愷暢統稱為「華漕合營企業」))，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 <hr/> (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	<hr/> 76,264
	<hr/> 278,074 <hr/>
投資物業的公平值收益	
世歐集團	<hr/> 9,000 <hr/>

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溢利淨額、重新計量合營企業的公平值收益及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

由於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截至二零一六年六月三十日止六個月來自出售本集團若干項目(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•鉞灣及世歐王莊)的收益。

融資活動

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所得款項

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。

於本公告日期，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。

發行資產支持證券所得款項

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)控股股東及戰略投資者的股權出資；(ii)增加截至二零一六年六月三十日止六個月的收益；及(iii)採納多種措施控制本集團的成本及開支，包括設定項目設計及開發的目標成本，進行集中採購以及制訂詳盡、審慎的財務政策，藉以管理本集團的銷售及營銷成本以及行政開支。

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。於本公告日期，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。

於本公告日期，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。由於該投資者於管理中國物業發展項目方面並無足夠經驗，考慮到本集團於管理世歐集團方面的過往表現，以及為加強世歐集團的營業效率，該投資者願成為被動投資者並已於二零一六年三月將世歐集團的控制權轉交予融信集團。

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」），世歐集團因此由本集團的合營企業被重新分類為本集團的附屬公司（「世歐

重新分類」)，且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起已被列入本集團的合併財務報表。本集團於世歐集團的50%股權仍保持不變。

合併的財務影響

世歐重新分類之前，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。世歐重新分類之後，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列入本集團的合併財務資料。

世歐重新分類後，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世歐重新分類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。

世歐重新分類僅為會計處理的變更，並不涉及本集團於世歐集團50%股權的變更，且董事會認為合併世歐集團的經營業績並無對本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的經營業績產生重大影響。

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。

華漕項目的開發及管理過往由本集團領導。鑒於本集團在管理華漕項目方面的過往表現以及為加強華漕合營企業的營業效率，綠地集團於二零一六年三月同意將華漕合營企業的控制權授予本集團。

根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則，華漕合營企業因此由本集團的合營企業被重新分類為本集團的附屬公司（「**華漕重新分類**」），且其經營業績及財務狀況因此自本集團取得控制當日起已被列入本集團的合併財務報表。本集團於華漕項目的股權仍保持不變。

合併的財務影響

華漕重新分類之前，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淨額。華漕重新分類之後，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列入本集團的合併財務資料。

華漕重新分類後，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華漕重新分類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。

華漕重新分類僅為會計處理的變更，並不涉及本集團於各華漕合營企業股權的變更，且董事會認為合併華漕合營企業的經營業績並無對本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的經營業績產生重大影響。

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。

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股份持有人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。

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。

刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.rongxingroup.com。本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄交本公司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，二零一六年八月二十二日

於本公告日期，歐宗洪先生、吳劍先生、林峻嶺先生及曾飛燕女士為本公司執行董事；及盧永仁先生、任煜男先生及屈文洲先生為本公司獨立非執行董事。