

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，並明確表示概不就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)

截至二零一八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54,531.30百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加約75.7%。
- 收益總額達人民幣14,287.53百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加20.1%。
- 毛利達約人民幣4,185.89百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加89.4%。
- 期內溢利達人民幣2,253.59百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加約101.6%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利達人民幣1,523.91百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月增加約121.5%。

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(「集團」或「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審計中期簡明合併業績。

中期簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
收益	5	14,287,533	11,900,869
銷售成本		(10,101,640)	(9,691,237)
毛利		4,185,893	2,209,632
銷售及營銷成本		(428,225)	(197,328)
行政開支		(620,746)	(319,473)
重新計量合營企業的公平值收益		5,478	—
投資物業公平值收益		272,548	42,000
其他收入及其他收益		47,160	18,447
經營溢利		3,462,108	1,753,278
融資收入	6	134,612	37,496
融資成本	6	(180,738)	(20,324)
融資(成本)／收入—淨額	6	(46,126)	17,172
分佔以權益法入賬的聯營公司及 合營企業的溢利淨額		535,084	269,506
除所得稅前溢利		3,951,066	2,039,956
所得稅開支	7	(1,697,472)	(921,950)
期內溢利		2,253,594	1,118,006
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,523,912	687,851
非控股權益		629,804	305,403
永久資本工具持有人		99,878	124,752
		2,253,594	1,118,006
本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣列示)			
— 每股基本盈利	8	1.02	0.51
— 每股攤薄盈利	8	1.00	0.51

中期簡明合併全面收益表

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

中期簡明合併資產負債表

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

		二零一八年 六月三十日	二零一七年 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)
負債			
非流動負債			
借款		45,572,519	47,609,990
遞延稅項負債		3,031,798	3,041,401
非流動負債總額		48,604,317	50,651,391
流動負債			
借款		21,053,843	21,843,620
合約負債		55,326,555	—
貿易及其他應付款項	10	21,778,816	21,594,588
應付關聯方款項		2,293,673	1,354,824
已收客戶的預售所得款項		—	41,244,149
即期稅項負債		4,142,736	2,746,650
流動負債總額		104,595,623	88,783,831
負債總額		153,199,940	139,435,222
權益及負債總額		186,285,332	170,196,275

附註：

1 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的本中期簡明合併財務資料已根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明合併財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

2 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) 本集團所採納之新訂及經修訂準則及詮釋

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

本集團於二零一八年一月一日起的中期報告期間首次應用以上新訂及經修訂準則及詮釋。除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團並無任何重大影響。請參閱下文附註3。

(b) 下列為已頒佈但於二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期投資	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或出資	待定

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

3 會計政策的變動

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

(a) 對財務報表的影響

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

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

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

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納準則之影響

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

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

(i) 分類及計量

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

(a) 由可供出售重新分類至按公平值計入損益

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

除此之外，金融工具的分類及計量概無任何變動。

(ii) 金融資產減值

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

- 貿易及其他應收款項，
- 合約資產；及
- 應收關聯方款項

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

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

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

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

(c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 — 採納準則之影響

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

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

呈列合約資產及負債

就建設服務確認之合約資產之前呈列為就建設工程應收客戶款項。

就物業銷售確認之進度款項合約負債之前呈列為已收客戶的預售所得款項。

獲得合約之成本的會計處理

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

重大融資成份的會計處理

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

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。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

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

截至二零一八年六月三十日止六個月，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

5 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
物業銷售收益	14,001,718	11,688,343
建築服務收益	148,146	141,744
租金收入及其他	137,669	70,782
	<u>14,287,533</u>	<u>11,900,869</u>

6 融資(成本)/收入—淨額

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

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	948,817	325,704
— 土地增值稅	795,467	448,854
	<u>1,744,284</u>	<u>774,558</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(46,812)	147,392
	<u>1,697,472</u>	<u>921,950</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，按截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

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

中國土地增值稅

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

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

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

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零一八年六月三十日止六個月為16.5% (截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零一八年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備 (截至二零一七年六月三十日止六個月：相同)。

海外所得稅

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

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條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的盈利，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。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

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

(b) 攤薄

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

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

9 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項(附註(a))	817,559	316,456
應收票據	6,033	2,300
其他應收款項	10,031,701	7,424,739
預付款項	11,995,644	16,069,460
	<u>22,850,937</u>	<u>23,812,955</u>
減：預付款項的非即期部分	—	(92,729)
貿易及其他應收款項及預付款項的即期部分	<u>22,850,937</u>	<u>23,720,226</u>

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

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

於二零一八年六月三十日，貿易應收款項人民幣9,878,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,721,000元)已逾期但未減值。這與並無遇到重大財務困難的眾多獨立客戶有關。管理層認為，由於本集團可接管有關物業的法定業權及擁有權以供轉售，故逾期款項可收回。

於二零一八年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項均以人民幣(二零一七年十二月三十一日：相同)列值。於二零一八年六月三十日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一七年十二月三十一日：相同)。於二零一八年六月三十日，並無重大貿易及其他應收款項逾期或減值(二零一七年十二月三十一日：相同)。

10 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項(附註(a))	6,559,959	7,007,075
應付票據	572,094	592,778
其他應付款項	14,646,763	13,994,735
	<u>21,778,816</u>	<u>21,594,588</u>

(a) 按發票日期對貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

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

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相同。

11 股息

本公司董事並不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

概覽及展望

市場及業務回顧

二零一八年上半年，國際經濟政治形勢錯綜複雜，中華人民共和國（「中國」）政府適時調整各項政策，確保整體經濟持續健康地發展。房地產市場方面，堅持因城施策，促進供求平衡，整治市場秩序，加快建立促進行業平穩健康發展的長效機制。在經濟穩步向前發展的過程中，人們對美好生活的追求與日俱增，城鎮化和改善需求的驅動下，高品質住宅需求持續增長。據中國國家統計局的資料顯示，於二零一八年上半年，商品房成交量為771.43百萬平方米，比上年同期增長3.3%；商品房銷售金額為人民幣66,945億元，比上年同期增長13.2%。

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

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

懷揣著「為更美麗的中國」的信念，堅持「以品質影響城市」，本集團於期內進一步延申佈局至長江中游的長沙市，形成全國八大核心城市群佈局，包括海峽西岸、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、西南及西北城市群。二零一八年上半年，在已有優質土地儲備的基礎上，本集團積極審視市場狀況，採取更審慎的買地政策，於期內新增土地項目14個，新增土地儲備約249萬平方米，權益代價約人民幣41.3億元。截至二零一八年六月三十日止，本集團共佈局38個城市，共計147個項目，總土儲達約2,517萬平方米。

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

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

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

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

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

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

展望

展望二零一八年下半年，預計中國整體經濟穩中有進，房地產行業調控持續，整體供求關係改善，銷售價格將趨於穩定。一二線城市調控將從「控需求」轉為「增供給」，保障土地中長期供應，進一步落實「有效供給」。同時，城鎮化、改善需求、家庭結構變化等趨勢將帶來對質量及中高端住宅產品需求的增長。

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

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

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

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至六月三十日 止六個月		變動 百分比
	二零一八年	二零一七年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ^(附註1)	54,531,296	31,031,394	75.7%
合約建築面積(平方米)	2,537,102	1,128,011	124.9%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,494	27,510	-21.9%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	14,001,718	11,688,343	19.8%
已交付建築面積(平方米)	807,820	675,478	19.6%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	17,333	17,304	0.2%
收益(人民幣千元)	14,287,533	11,900,869	20.1%
銷售成本(人民幣千元)	(10,101,640)	(9,691,237)	4.2%
毛利(人民幣千元)	4,185,893	2,209,632	89.4%
其他收入及其他收益(人民幣千元)	47,160	18,447	155.7%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	3,951,066	2,039,956	93.7%
期內溢利(人民幣千元)	2,253,594	1,118,006	101.6%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,523,912	687,851	121.5%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	629,804	305,403	106.2%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	99,878	124,752	-19.9%
毛利率 ^(附註2)	29.3%	18.6%	10.7%
純利率 ^(附註3)	15.8%	9.4%	6.4%
	於二零一八年 六月 三十日	於二零一七年 十二月 三十一日	變動 百分比
資產總值(人民幣千元)	186,285,332	170,196,275	9.5%
負債總額(人民幣千元)	153,199,940	139,435,222	9.9%
權益總額(人民幣千元)	33,085,392	30,761,053	7.6%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	12,653,544	10,224,277	23.8%
流動比率 ^(附註4)	1.58	1.69	-6.5%
資產負債比率 ^(附註5)	1.40	1.59	-11.9%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 資產負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

物業開發

合約銷售

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

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

已竣工項目

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

在建項目

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

土地儲備

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

下表載列本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司	平均土地成本 (人民幣/ 平方米)
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)		擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)	
鎮江	句容2017—J10-2-02號地塊	二零一八年三月九日	53,873	145,463	26,183	521	94	4,837
杭州	湖墅地塊	二零一八年一月八日	14,684	49,995	19,998	1,019	408	31,551
嘉興	桐鄉2017-52號地塊	二零一七年十二月二十九日	62,775	195,908	35,263	485	87	3,219
嘉興	海土字(2018)004號地塊	二零一八年三月七日	53,873	111,019	111,019	570	570	7,200
杭州	蕭政儲出(2018)4號地塊	二零一八年一月二十九日	52,780	95,047	19,009	1,114	223	8,442
寧波	界牌3#地塊	二零一八年三月二日	113,857	253,594	53,255	1,020	214	5,599
杭州	蕭政儲出(2018)14號地塊	二零一八年四月十七日	93,039	250,357	105,400	4,304	1,812	17,134
湖州	安吉地塊	二零一八年六月十二日	53,254	113,938	28,371	239	59	2,986
鄭州	滎陽市憶江南地塊-2	二零一八年一月三十日	302,573	439,091	439,091	245	245	722
成都	新津地塊	二零一八年三月二十八日	22,732	80,810	70,305	239	208	4,200
阜陽	阜陽2017-33號地塊	二零一八年一月十二日	77,605	212,704	38,287	303	54	1,696
東台	北海大橋地塊	二零一八年三月二十三日	55,320	129,628	18,148	275	38	2,761
蒙城	蒙城2018-6號地塊	二零一八年三月三十日	71,359	180,357	41,482	300	69	2,102
鄭州	滎陽市憶江南地塊-3	二零一八年一月二十五日	80,190	228,831	116,704	89	45	552
總計			<u>1,107,914</u>	<u>2,486,742</u>	<u>1,122,516</u>	<u>10,721</u>	<u>4,127</u>	<u>5,383</u>

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

於二零一八年六月三十日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,463元，其中約57.5%的土地位於中國一二線城市的黃金地段。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後獲得高盈利提供了有力支持。

下表載列本公司擁有人於二零一八年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)	
杭州	君悅府	20,190	4.98	5,863	
	融信·瀾天	48,336	12.90	5,739	
	融信·永興首府	11,931	1.33	13,076	
	融信·蕭山公館	26,779	2.03	18,559	
	西雅圖	129,750	11.90	14,905	
	經開地塊	43,580	4.20	16,002	
	銀河小學地塊	92,412	9.58	13,822	
	杭州臥城地塊	24,820	6.99	5,113	
	融信·杭州公館	50,766	3.33	25,717	
	錢江世紀城地塊	228,480	16.91	19,230	
	慶隆地塊	120,411	5.92	31,404	
	余杭2016(48)號地塊	65,706	6.12	16,721	
	靖江花神廟地塊	49,521	6.60	5,101	
	蕭山2017-1號地塊	185,946	8.62	30,816	
	杭政儲出(2016)35號	18,776	1.32	26,106	
	杭政儲出(2016)44號	8,897	0.67	27,279	
	杭政儲出(2017)44號	406,269	14.09	40,542	
	杭政儲出(2017)42號	64,150	3.75	24,704	
	蕭政儲出(2017)14號	59,520	4.94	16,580	
	蕭政儲出(2017)20號	161,339	10.01	22,950	
	余政儲出(2017)43號	85,459	7.33	16,005	
	湖墅地塊	40,770	1.92	31,551	
	蕭政儲出(2018)4號地塊	22,278	1.87	8,442	
	蕭政儲出(2018)14號地塊	181,205	10.40	17,134	
	福州	融信·雙杭城	421,500	82.65	6,065
		融信·平潭大衛城	5,982	3.21	2,342
		融信·長島	130,000	44.82	2,437
平潭外灘		9,002	7.92	1,430	
福州溫泉城項目		82,935	63.66	1,610 ⁽¹⁾	
融信·瀾郡		24,480	3.95	8,374	
融信·後海		34,225	6.01	7,406	
世歐王莊		51,000	13.26	4,787	
華雲山莊		14,688	6.48	3,300	
桂湖壟頭2017-07地塊		38,500	8.65	5,978	
桂湖壟頭2017-08地塊		9,250	1.84	6,727	
桂湖壟頭2017-09地塊		15,950	3.40	6,267	
馬宗地2017-06號地塊		13,817	2.53	7,340	
宗地2017-23地塊		141,000	8.49	21,973	
2016拍-1號		8,364	3.94	2,137	

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	徐涇鎮會展中心	167,596	28.95	8,539	
	融信·法蘭西世家	6,804	0.77	10,803	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 35-01地塊(愷日)	10,110	1.72	6,018 ⁽¹⁾	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 36-01地塊(愷崇)	4,193	0.65	6,098 ⁽¹⁾	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 42-01地塊(愷暢)	6,838	1.25	6,101 ⁽¹⁾	
	融信·鉑灣	11,522	1.64	11,396	
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元 41-02地塊	7,517	1.67	6,165 ⁽¹⁾	
	融信·鉑爵	22,491	2.37	15,409	
	新江灣城	157,750	4.59	52,840	
	青浦36-01地塊	59,780	3.86	21,610	
	靜安中興地塊	550,500	6.10	100,091	
	阜陽	海亮·悅府	8,489	8.63	990
		海亮·江灣城	14,379	10.29	1,662
		海亮·瓏園	11,809	6.81	2,321
海亮·星城		8,004	5.00	1,934	
海亮·幸福里		19,704	14.94	1,658	
幸福里東郡		24,513	13.61	2,235	
幸福里北郡		13,249	7.52	2,190	
阜陽2017-33號地塊		5,448	3.83	1,696	
漳州	融信·未來城	6,900	3.60	2,573	
	融信·觀山海	5,751	4.97	1,549	
	一品江山	9,880	5.90	2,206	
	漳州萬科城	29,779	20.44	1,773	
	學院名築	57,800	17.66	4,059	
	漳州港B8	10,360	2.75	4,868	
	漳州2017P01地塊	160,000	18.83	10,897	
南京	南京仙林2016G58地塊	226,290	12.97	24,957	
	南京九龍湖第2016G73號地塊	53,700	35.09	2,515	
	江寧2017G02地塊	95,500	9.80	12,842	
	第2017G31號地塊	35,745	4.65	12,130	
	第2017G36號地塊	85,000	11.77	9,464	
鄭州	鄭州中牟縣地塊	30,920	25.12	1,507	
	滎陽市憶江南地塊-1	12,889	30.28	470	
	海亮時代ONE	37,992	16.75	3,284	
	滎陽市憶江南地塊-2	24,460	43.36	722 ⁽¹⁾	
	滎陽市憶江南地塊-3	4,516	11.67	552	
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150	13.56	13,573	
	唐寧府	159,885	14.08	15,993 ⁽¹⁾	
	長橋雅苑	21,783	11.70	2,634 ⁽¹⁾	
西安	海亮·新英里	29,590	11.75	3,136 ⁽¹⁾	
	海亮·德文郡	24,282	11.77	2,546 ⁽¹⁾	
	海亮·唐寧府	10,149	6.98	1,960 ⁽¹⁾	
	海亮熙悅	788	2.12	446 ⁽¹⁾	
蚌埠	蚌埠海亮明珠	12,100	12.63	1,010 ⁽¹⁾	
	蚌埠海亮熙園	667	0.45	1,691 ⁽¹⁾	
	蚌埠海亮天禦	15,319	11.15	1,680 ⁽¹⁾	

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
合肥	九璽花園	12,156	6.08	2,300 ⁽¹⁾
	蘭郡花園	1,023	1.82	620 ⁽¹⁾
	紅璽台公館	9,487	2.55	4,827 ⁽¹⁾
	唐寧府	18,446	1.36	18,156 ⁽¹⁾
蘭州	濱河一號	4,138	3.36	1,546 ⁽¹⁾
	海亮和園	670	0.77	957 ⁽¹⁾
	熙岸華府	11,071	9.68	1,293 ⁽¹⁾
銀川	濱河壹號	6,510	14.13	530 ⁽¹⁾
	海茂壹號院	8,228	7.93	1,319 ⁽¹⁾
	世悅府	9,413	10.04	1,281 ⁽¹⁾
成都	金牛三號宗地	75,102	6.13	16,915
	新津地塊	20,765	7.01	4,200
贛州	贛州榕璽台	18,832	6.32	3,511
	海亮天城	26,491	9.74	3,602 ⁽¹⁾
嘉興	桐鄉2017-52號地塊	8,730	3.48	3,219
	海土字(2018)004號地塊	57,000	11.03	7,200
金華	金華2017-07地塊一	74,593	7.74	12,550
	金市土讓告字[2017]10號	27,131	4.25	8,467
六安	六出2017-14號地塊	34,705	19.12	1,984
	六安海亮官邸	13,084	7.43	2,033 ⁽¹⁾
寧波	寧波奉化地塊	20,577	3.53	8,773
	界牌3#地塊	21,420	5.24	5,599
天津	靜海2013-92號地塊	104,865	15.54	8,238
	津南2016-06號地塊	107,250	10.48	12,959
廈門	廈門同安鉑灣	263,400	18.54	23,207
	同安2017P01地塊	78,800	3.70	31,520
重慶	重慶巴南地塊	72,750	16.43	6,189
東台	北海大橋地塊	3,849	1.77	2,761
廣州	廣州增城地塊	58,800	3.64	14,999
湖州	安吉地塊	5,939	2.79	2,986
龍巖	紫金山體育公園地塊	21,318	8.27	3,147
蒙城	蒙城2018-6號地塊	6,900	4.09	2,102
南通	悅榕墅	2,964	0.74	4,665 ⁽¹⁾
莆田	溪白村2017-04地塊	93,500	12.33	10,032
衢州	衢州(2017)4號地塊	76,275	9.36	10,457
紹興	紹興嵊州地塊	154,900	74.02	2,577
銅陵	銅陵瀾山府	3,653	6.16	714
西寧	海亮大都匯	16,078	15.76	1,198 ⁽¹⁾
宣城	海亮天禦	6,833	7.14	1,094 ⁽¹⁾
鎮江	句容2017-J10-2-02號地塊	9,381	2.58	4,837
舟山	舟山2017-007地塊	30,626	6.03	4,324
總計		7,153,525	1,307.33	6,463

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一八年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值上升。

財務回顧

收益

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

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

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

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月的675,478平方米增加約19.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的807,820平方米；
- (ii) 本集團已交付物業的已確認平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,304元增加約0.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的每平方米人民幣17,333元；

(iii) 源自建設服務的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣141.7百萬元增加約4.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣148.1百萬元；及

(iv) 租金收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣49.5百萬元增至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣63.8百萬元。其他主要指酒店經營。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團來自酒店經營的收入為人民幣73.9百萬元。

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

	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年			二零一七年		
	本集團所交付		平均售價 (人民幣/平方米)	本集團所交付		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)		收益 (人民幣百萬元)	建築面積 (平方米)	
杭州	7,384	336,577	21,939	7,020	304,356	23,065
上海	1,924	64,319	29,910	1,576	85,182	18,502
福州	1,900	92,673	20,503	2,062	170,789	12,073
漳州	1,208	123,600	9,770	743	104,522	7,109
贛州	835	103,293	8,088	—	—	—
其他	751	87,358	8,595	287	10,629	27,002
總計	14,002	807,820	17,333	11,688	675,478	17,303

銷售成本

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

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,209.63百萬元增加約89.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣4,185.89百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的18.6%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的29.3%，主要是由於本集團二零一八年上半年交付的部分項目毛利率水平與本集團二零一七年上半年交付的物業相比相對較高所致。

其他收入及其他收益

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)若干現金管理產品收益；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣18.45百萬元增加約155.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣47.16百萬元。

銷售及營銷成本

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

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

行政開支

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

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

投資物業公平值收益

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

融資(成本)／收入 — 淨額

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

分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額

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

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,040.0百萬元增加約93.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣3,951.1百萬元。

所得稅開支

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

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

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為34.4%，而截至二零一七年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為35.8%。實際所得稅按企業所得稅除以除所得稅前溢利(不包括分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額、重新計量合營企業的公平值收益及土地增值稅)計算。

本公司擁有人應佔期內溢利

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

非控股權益應佔期內溢利

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

融資活動

發行二零一八年優先票據

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

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

二零一七年及二零一八年之配售

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

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團的借款以其資產作抵押，有關資產人民幣44,267.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣68,691.9百萬元)包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干其他借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲中國的銀行提供按揭貸款向有關銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日所提供擔保的最大風險承擔。於二零一八年六月三十日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣26,658.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,704.1百萬元)。

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

流動比率

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

資產負債比率

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

未來重大投資計劃

除本公告所披露者外，於回顧期內，本集團概無重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。於本公告日期，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港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發行337,500,000股股份。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額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，本集團已按本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程內建議分配方式的相同方式使用全部首次公開發售所得款項淨額，即(i)所得款項淨額約60%已用於本集團的物業開發項目；(ii)所得款項淨額約30%已用於擴充本集團的土地儲備；及(iii)所得款項淨額約10%已用作本集團的一般企業及營運資本用途。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

外幣風險

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

重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

於二零一八年二月九日，鄭州融築房地產開發有限公司（「鄭州融築」）（本公司的間接全資附屬公司）與鄭州中喬房地產開發有限公司（「鄭州清華園」）訂立股權轉讓協議，據此，鄭州融築同意收購而鄭州清華園同意出售鄭州克博克企業管理諮詢有限公司的全部股權，而後者為位於中國河南省鄭州市一幅土地的土地使用權的持有人，代價為人民幣801.9百萬元。有關該項收購之其他資料，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

有關該項收購之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

僱員及薪酬政策

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

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

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

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零一八年六月三十日止六個月，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

企業管治

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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月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的守則條文第A.2.1條除外。

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月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二零一八年六月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

審核委員會

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

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁博士及任煜男先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。審核委員會已審閱截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績未經審計，但已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

期後事項

發行額外優先票據

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

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

向青島天業及青島天和出資

於二零一八年八月二十日，本公司全資附屬公司青島融信融美房地產開發有限公司(「青島融信」)成功中標參與青島西海岸天業建設發展有限公司(「青島天業」)(一家於中國成立的公司及於本公告日期由青島西發置業有限公司(「青島西發」)全資擁有)註冊資本增加人民幣354,918,367元(「天業增資」)及青島西海岸天和建設發展有限公司(一家於中國成立的公司及於本公告日期由青島西發全資擁有)註冊資本增加人民幣136,346,939元(「天和增資」)，總代價為人民幣1,179,308,076元。同日，青島融信與青島產權交易所(獨立第三方及政府部門)訂立成交確認書(「成交確認書」)，確認天業增資及天和增資的條款。青島融信及青島西發預期將於成交確認書後(三)3日內訂立各協議。

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

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

有關上文的詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十一日之公告。

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

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及本公司網站www.rongxingroup.com。本公司截至二零一八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，二零一八年八月二十二日

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執行董事；陳淑翠女士為非執行董事；及盧永仁博士、任煜男先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別