

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度
年度業績公告**

二零一八年財務摘要

- 合約銷售達約人民幣121,883.81百萬元，較去年增加約73.35%。
- 收益達約人民幣34,366.50百萬元，較去年增加約13.27%。
- 毛利達約人民幣8,064.94百萬元，較去年增加約60.50%。
- 年內溢利達約人民幣3,471.53百萬元，較去年增加約31.19%。
- 本公司擁有人應佔年內核心純利達約人民幣2,500.01百萬元，較去年增加約115.86%。
- 本公司擁有人應佔溢利每股盈利達約人民幣1.38元，較去年增加約13.11%。
- 負債比率由二零一七年十二月三十一日之1.59下降0.54至二零一八年十二月三十一日之1.05。
- 董事建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止財政年度每股0.365港元之末期股息。

年度業績

融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度合併年度業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度比較數字如下：

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	34,366,500	30,341,404
銷售成本		(26,301,557)	(25,316,550)
毛利		8,064,943	5,024,854
銷售及營銷成本		(1,137,009)	(818,513)
行政開支		(1,341,193)	(876,349)
投資物業公平值收益		336,643	1,108,095
其他收入及其他收益－淨額		123,463	45,521
經營溢利		6,046,847	4,483,608
融資收入	5	243,063	247,660
融資成本	5	(534,943)	(24,629)
融資(成本)／收入－淨額	5	(291,880)	223,031
分佔以權益法入賬的聯營公司及 合營企業的溢利淨額		902,681	283,100
除所得稅前溢利		6,657,648	4,989,739
所得稅開支	6	(3,186,122)	(2,343,491)
年內溢利		3,471,526	2,646,248
以下人士應佔年內溢利：			
－本公司擁有人		2,149,660	1,679,521
－非控股權益		1,157,671	734,442
－永久資本工具持有人		164,195	232,285
		3,471,526	2,646,248
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	7	1.38	1.22
－每股攤薄盈利	7	1.37	1.22

合併全面收益表

截至十二月三十一日
止年度

二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利	3,471,526	2,646,248
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	<u>3,471,526</u>	<u>2,646,248</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
—本公司擁有人	2,149,660	1,679,521
—非控股權益	1,157,671	734,442
—永久資本工具持有人	<u>164,195</u>	<u>232,285</u>
	<u>3,471,526</u>	<u>2,646,248</u>

合併資產負債表

於十二月三十一日
附註 二零一八年 二零一七年
人民幣千元 人民幣千元

資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,447,648	1,518,138
土地使用權	449,296	464,407
投資物業	12,031,700	10,465,400
預付款項	-	92,729
無形資產	7,516	8,485
以權益法入賬的投資	7,697,952	6,743,913
按公平值計入損益的金融資產	802,087	-
可供出售金融資產	-	42,000
遞延稅項資產	539,127	512,609
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	22,975,326	19,847,681
流動資產		
開發中物業	116,692,069	90,900,267
持作出售已竣工物業	8,806,284	9,477,128
就合約工程應收客戶款項	-	140,745
合約資產	530,514	-
貿易及其他應收款項以及預付款項	18,482,121	23,720,226
應收關聯方款項	8,359,546	3,971,790
預付稅項	2,602,357	1,604,331
可供出售金融資產	-	16,959
現金及銀行結餘	24,995,661	20,517,148
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	180,468,552	150,348,594
資產總值	<hr/>	<hr/>
	203,443,878	170,196,275
權益		
股本	14	13
股份溢價	4,423,556	3,506,038
其他儲備	8,331,258	6,718,226
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔資本及儲備	12,754,828	10,224,277
非控股權益	21,915,398	17,794,795
永久資本工具	948,132	2,741,981
	<hr/>	<hr/>
權益總額	35,618,358	30,761,053

於十二月三十一日
 附註 二零一八年 二零一七年
 人民幣千元 人民幣千元

負債		
非流動負債		
借款		47,609,990
遞延稅項負債	37,709,817	3,041,401
	<u>2,445,271</u>	<u> </u>
非流動負債總額	<u>40,155,088</u>	<u>50,651,391</u>
流動負債		
借款	24,823,017	21,843,620
合約負債	63,962,973	-
已收客戶的預售所得款項	-	41,244,149
貿易及其他應付款項	9 28,338,602	21,594,588
應付關聯方款項	5,478,112	1,354,824
即期稅項負債	5,067,728	2,746,650
	<u> </u>	<u> </u>
流動負債總額	<u>127,670,432</u>	<u>88,783,831</u>
負債總額	<u>167,825,520</u>	<u>139,435,222</u>
權益及負債總額	<u>203,443,878</u>	<u>170,196,275</u>

1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及按公平值列賬的投資物業除外。

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團於二零一八年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。

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
二零一四年至二零一六年週期年度改進	

除附註2所載採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋概無對本集團的合併財務報表造成任何重大影響。

(d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

下列為已頒佈但於二零一九年一月一日開始之財政年度尚未生效，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	根據香港財務報告準則第3號業務合併及香港財務報告準則第11號合營安排澄清共同經營中先前所持有之權益 根據香港會計準則第12號所得稅澄清就分類為權益之金融工具付款的所得稅影響 根據香港會計準則第23號借款成本澄清符合資本化條件的借款成本	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款特性	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但並無於二零一八年十二月三十一日報告期間強制生效，且本集團亦無提早採納。本集團對該等新訂準則及詮釋影響的評估載於下文。

(i) 香港財務報告準則第16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。其將致使絕大部分租賃由承租人於資產負債表中確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

影響

本集團已成立一個項目團隊，根據香港財務報告準則第16號的新租賃會計規則，該團隊已審閱本集團過去一年的所有租賃安排。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣57,977,000元。該等承擔中約人民幣15,696,000元與短期租賃有關，因此將以直線法在合併收益表中確認為費用。

就餘下租賃承擔而言，本集團預期於二零一九年一月一日確認使用權資產約人民幣37,776,000元及租賃負債人民幣37,776,000元(就於二零一八年十二月三十一日確認的預付款項及應計租賃開支作出調整後)。

本集團預計，由於採納新規定，二零一九年稅後溢利淨額將減少約人民幣931,000元。

經營現金流量增加及融資現金流量將減少約人民幣4,505,000元，償還租賃負債的本金部分將分類為融資活動現金流量。

本集團作為出租人的業務並不重大，因此本集團預期不會對財務報表產生任何重大影響。然而，下一年度將須作出若干額外披露。

本集團採納日期

本集團將自該準則強制採納日期二零一九年一月一日起應用該準則。本集團擬應用簡單過度方式，且將不會重述首次採納之前年度的比較數字。使用權資產將按採納時的租賃負債金額計量(經任何預付或應計租賃開支進行調整)。

概無其他尚未生效的準則預期會對實體現時或未來之報告期，以及可預見未來之交易產生重大影響。

2 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。

	二零一七年 十二月 三十一日 原列 人民幣千元	香港 財務報告 準則第9號 人民幣千元	香港 財務報告 準則第15號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 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
可供出售金融資產	16,959	(16,959)	-	-
按公平值計入損益的金融資產	-	16,959	-	16,959
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

(b) 採納香港財務報告準則第9號

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。

分類及計量

於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(計入其他全面收益，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。

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。

金融資產減值

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號項下按12個月基準或存續賬期的新訂預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項及合約資產
- 其他應收款項及應收關聯方款項
- 現金及銀行結餘

本集團按照香港財務報告準則第9號就各類該等類別資產修訂其減值方法。

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團就其貿易應收款項及合約資產應用簡化方法及按存續賬期的預期虧損列賬。

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

本集團就其他應收款項及應收關聯方款項應用一般方法及按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損列賬。

(iii) 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘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) 採納香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號處理收益確認，並制定原則向財務報表使用者呈報有關實體與客戶合約產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的有用資料。當客戶獲得商品或服務的控制權並因此能夠指示用途並從商品或服務中獲利時，確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團於過渡時選擇採用經修訂追溯法，准許本集團確認初始應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為對二零一八財政年度保留盈利期初結餘作出的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列於二零一八年一月一日前完成的合約(即未完成合約)，因此並無重列比較數字。

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

於損益確認的累計收益超過向買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收益的差額確認為合約負債。

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。

物業銷售及建設服務的會計處理

於過往報告期間，當擁有權的重大風險及報酬在交付空置管有權的某一時點全部轉移予客戶時，本集團就物業開發活動入賬，而非隨著建造工程進度持續入賬。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團於整個合約期間內擁有可強制執行權利就迄今已完成的履約部分收取客戶付款。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收益。

管理層已根據香港財務報告準則第15號評估本集團現時使用的銷售協議，並認為物業銷售不符合隨時間確認收益的標準，而建築服務符合隨時間確認收益的標準。

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

對於客戶付款與承諾的設施或服務轉移期間超過一年的合約而言，交易價格會就融資成份的影響進行調整(如屬重大)。

3 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。

本集團主要在中華人民共和國（「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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零一七年：相同）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的非流動資產總額（按公平值計入損益的金融資產除外）均位於中國（二零一七年：相同）。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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（二零一七年：相同）。

4 收益

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益—於某一時點確認	33,406,515	29,588,530
建築服務、酒店營運及其他收益：		
—於某一時點確認	173,304	91,292
—於一段時間內確認	650,637	559,570
其他來源收益—租金收入	136,044	102,012
	34,366,500	30,341,404

5 融資(成本)／收入—淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	243,063	85,365
—外匯收益淨額	—	162,295
	243,063	247,660
融資成本		
—外匯虧損淨額	(457,868)	—
—借款利息開支	(5,226,070)	(4,018,484)
—減：資本化利息	5,148,995	3,993,855
	(534,943)	(24,629)
融資(成本)／收入—淨額	(291,880)	223,031

6 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,877,753	1,140,187
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,930,210	1,258,057
	3,807,963	2,398,244
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(621,841)	(54,753)
所得稅開支	3,186,122	2,343,491

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，按截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度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起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十二月三十一日止年度為16.5%(二零一七年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一八年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一七年：零)。

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。

7 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於財政年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521
已發行股份的加權平均數	<u>1,552,963,000</u>	<u>1,373,813,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.38</u>	<u>1.22</u>

(b) 每股攤薄盈利

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。就購股權而言，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。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521
已發行普通股股份的加權平均數	1,552,963,000	1,373,813,000
調整—購股權及獎勵股份	<u>18,454,000</u>	<u>2,725,000</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,571,417,000</u>	<u>1,376,538,000</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>1.37</u>	<u>1.22</u>

8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	59,580	316,456
應收票據	-	2,300
其他應收款項	8,383,501	7,424,739
預付款項	10,039,040	16,069,460
貿易及其他應收款項及預付款項總額	18,482,121	23,812,955
減：預付款項的非流動部分	-	(92,729)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	18,482,121	23,720,226

(a) 對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	55,190	307,735
超過一年	4,390	8,721
	59,580	316,456

9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	8,423,760	7,007,075
應付票據	1,064,455	592,778
其他應付款項	18,850,387	13,994,735
	28,338,602	21,594,588

(a) 對貿易應付款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	6,470,999	5,017,284
超過一年	1,952,761	1,989,791
	8,423,760	7,007,075

10 股息

本公司董事會建議自股份溢價賬中派付末期股息每股普通股0.365港元，共計約584,460,000港元(相當於約人民幣512,104,000元)。有關股息須待股東於二零一九年六月五日召開的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。該等財務報表並無將應付股息呈列為二零一八年十二月三十一日的負債(二零一七年：無)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然呈報本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度（「年內」）業績。

市場回顧

二零一八年，環球經濟持續擴張，但受到貿易摩擦及其他不穩定因素影響，下半年增長動力放緩。國際貨幣基金組織預測資料顯示，二零一八年全球國內生產總值(GDP)增長率與二零一七年基本持平。相對而言，中國經濟保持總體平穩、穩中有進的良好態勢。二零一八年中國GDP首次超越人民幣90萬億元，按6.6%的複合年增長率增長，增速在世界前五大經濟體中居首位，中國經濟增長對世界經濟增長的貢獻率接近30%，持續成為世界經濟增長最大的貢獻者。

年內，政府堅決執行「房住不炒」的政策原則，持續推出調控政策以遏止樓市過熱，全年累計各項調控政策達450次，是歷史上房地產調控最密集的一年。在嚴厲的調控政策下，二零一八年房地產市場銷售數據繼續保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣121.88億元，同比增長13.35%；銷售面積5.6萬平方米，同比增長25.15%。房地產行業逐步趨穩，回歸「居住」屬性，「品質」成為行業新時代下的主流。這為本集團這樣的品質地產發展商提供了良好的發展機遇。

業務回顧

融信堅持品質立世，謹守「品質地產領跑者，美好生活服務商」願景。隨著全國化佈局戰略落實，本集團通過「聚焦、平衡、輕資產」的發展策略，成功跨越人民幣千億規模，取得豐碩成果。年內，本集團繼續深耕已進駐的八大核心城市群，分別為：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，紮根一、二線核心城市核心地段，實現「1+N」戰略。以原有入駐的城市為核心，積極拓展這些城市周邊具有明顯外溢需求、淨人口流入及新興產業規劃的衛星城市，專注打造創新型高品質城市標桿項目。

本集團確立「世紀系」、「公館系」、「府系」、「瀾系」及「中心系」五大產品系，通過打造高端精品項目和靈活的營銷策略，提升產品溢價能力和整體市場份額。年內，本集團及其聯合營公司充份發揮其品牌優勢及市場地位，取得合約銷售額約人民幣1,218.8億元，同比增長約73.35%，超越年初訂下的人民幣1,200億元全年目標。總合約建築面積再創高峰，錄得約5,624,051平方米，平均合約售價為每平方米人民幣21,672元。年內，本集團經營收入、毛利率、淨利潤均錄得大幅提升。收入錄得約人民幣343.67億元，較上年同期增長約13.27%；毛利為人民幣80.65億元，較上年同期增長約60.50%；淨利潤約為人民幣34.72億元，同比增長約31.19%。從地區銷售看，本集團繼續保持在杭州及福州的領先優勢，區域精耕優勢顯現。根據地產研究中心《克而瑞》統計，二零一八年，本集團在杭州的權益銷售金額位列第二位，在福州的銷售額位列第四位。

本集團採取審慎拿地的原則，精準把握市場狀況，注重增加優質、高潛力的土地儲備。二零一八年二月，本集團間接全資附屬公司鄭州融築房地產開發有限公司收購位於河南鄭州的四幅地塊，加大於河南省的佈局，進一步深耕中部區域。年內，本集團首進山東市場，落子青島市西海岸新區，與西海岸發展集團聯手打造在極具潛力的青島市場的首個品質項目。二零一八年八月，本集團及其聯合營公司新增土地項目24個，新增土地儲備總建築面積約4,775,121平方米，權益代價約人民幣71.34億元。截至二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯合營公司共佈局39個城市，共計154個項目，總土儲達約2,541.65萬平方米。

年內，在規模邁入人民幣千億、盈利指標穩步上揚的同時，本集團積極管理槓桿水平，拓展融資渠道多元化，不斷優化資本結構和債務結構。二零一八年六月，本集團按每股10.62港元配售1.035億股股份，集資約11億港元，並引入了優質的長期投資者，進一步優化了股東結構。年內，公司在境外累計完成了10億

美元優先票據發行；在境內完成了人民幣13億元的資產支持證券(ABS)及人民幣20億元的住房租賃專項公司債券發行工作，上述募集資金均用於現有債務再融資。優化了債務結構，為公司流動性提供了有效支持。

憑藉顯著的區域競爭優勢、豐富優質的土地儲備、高增長的銷售業績和逐漸優化的財務水平，本集團贏得市場的關注與認可。年內，本集團獲國際信用評級機構穆迪(Moody's)及標準普爾(S&P)同時上調評級展望至「穩定」；又獲得境內權威信用評級機構—中誠信證券評估有限公司確認本集團主體信用評級為最高等級的「AAA」，評級展望「穩定」。

本集團對產品品質、服務的極致追求，使品牌價值獲市場高度認可，實現「業績、口碑」雙贏。2018年，本集團位列由中國房地產業協會和中國房地產測評中心共頒發的「2018年中國房地產開發企業22強」，榮登「2018中國房地產開發企業綜合發展10強」榜單。融信的企業品牌價值高達人民幣155億元，連續六年蟬聯「中國房地產開發企業品牌價值50強」，位列22名，同時亦躋身2018「中國房地產公司品牌價值TOP30(混合所有)」。融信驚人的成長速度，年內獲選為「2018中國房地產百強企業—成長性TOP10」的第5位，以及奪得「2018中國房地產上市公司發展速度TOP2」稱號。

融信秉持「取之社會，回報社會」的理念，積極承擔社會責任，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。年內，本集團憑藉大型公益項目「少年中國計劃」在精準扶貧事業中作出的創新嘗試和突出成果，榮獲《南方週末》「精準扶貧年度創新企業」獎；在《國際金融報》主辦的「益路有你2018國際金融報CSR先鋒論壇—暨企業社會責任頒獎典禮」上，榮獲「2018年度社會責任貢獻獎」及「2018年度社會關懷獎」；同時榮膺新華網評選的「2018企業社會責任精準扶貧獎」。未來，本集團將繼續堅守「用誠信立世，以仁愛為本」的理念，運用自身資源和優勢，積極履行更多企業社會責任。

展望未來

展望二零一九年，預期中國經濟運行保持「總體平穩、穩中有進」，經濟發展結構及居民生活水平持續改善。房地產市場經歷本論調控以來，已形成了穩定的市場環境。住建部將政策目標確定為「三穩」，以穩地價、穩房價、穩預期為目標，維持房地產市場平穩健康發展。合理的政策調控對於市場的長期發展有正向作用，房地產企業將經歷規模增長到質量提升的階段。

本集團將密切留意房地產政策以及市場變化，堅守「聚焦、平衡、輕資產」三大戰略。「聚焦」中高端改善型住宅及已進駐的八大核心城市群，相信隨著一二線城市改善型、高品質住房需求日益增強，本集團的「聚焦」策略將獲得市場積極響應；做好規模、利潤與槓桿之間的「平衡」，堅守穩中求進的發展基調；採取「輕資產」發展策略，實現強強合作、優勢互補，同時管理輸出，打造新的利潤增長點。在行業穩健發展的基調下，本集團相信憑著對市場週期的精準把控以及對產品品質的堅持，業務將繼續保持穩健且有質量的增長。

致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）、客戶及合作夥伴對融信的長期支持，以及各位董事、管理團隊及全體員工在過去一年的辛勤付出和貢獻，衷心致以最誠摯的謝意。二零一九年，本集團將始終謹守「品質地產領跑者，美好生活服務商」願景，用心建家，以質取勝，為股東創造更大的價值。

主席

歐宗洪

香港，二零一九年三月二十一日

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日 止年度		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) ⁽¹⁾	121,883,814	70,311,000	73.35%
合約建築面積(平方米)	5,624,051	4,494,000	25.15%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,672	15,646	38.51%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	33,406,515	29,588,530	12.90%
已交付建築面積(平方米)	2,302,275	2,462,983	-6.52%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	14,510	12,013	20.79%
收益(人民幣千元)	34,366,500	30,341,404	13.27%
銷售成本(人民幣千元)	(26,301,557)	(25,316,550)	3.89%
毛利(人民幣千元)	8,064,943	5,024,854	60.50%
其他收入及其他收益—淨額 (人民幣千元)	123,463	45,521	171.22%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	6,657,648	4,989,739	33.43%
年內溢利(人民幣千元)	3,471,526	2,646,248	31.19%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	2,149,660	1,679,521	27.99%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	1,157,671	734,442	57.63%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	164,195	232,285	-29.31%
本公司擁有人應佔核心純利 (人民幣千元) ⁽²⁾	2,500,010	1,158,152	115.86%
毛利率 ⁽³⁾	23.47%	16.56%	41.73%
純利率 ⁽⁴⁾	10.10%	8.72%	15.83%
利息覆蓋率 ⁽⁵⁾	2.34倍	2.32倍	0.86%

	於十二月三十一日		變動 百分比
	二零一八年	二零一七年	
資產總值(人民幣千元)	203,443,878	170,196,275	19.53%
負債總額(人民幣千元)	167,825,520	139,435,222	20.36%
權益總額(人民幣千元)	35,618,358	30,761,053	15.79%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	12,754,828	10,224,277	24.75%
流動比率 ⁽⁶⁾	1.41倍	1.69倍	-16.57%
淨負債比率 ⁽⁷⁾	1.05	1.59	-33.96%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其聯合營公司的合約銷售額。
- (2) 本公司擁有人應佔核心純利的計算乃指本公司擁有人應佔純利減去投資物業公平值收益(除所得稅後)、於其他收入及其他收益一淨額所確認的重新計量合營企業的公平值收益及外匯收益淨額，並加上融資活動的外匯虧損淨額及購股權計劃項下的僱員服務價值。
- (3) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (5) 利息覆蓋率按(i)除所得稅前溢利加借款利息減融資收入除以(ii)借款利息減融資收入計算。
- (6) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (7) 淨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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣121,883.81百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣70,311.00百萬元增長約73.35%。該增長主要由於(i)本集團合約銷售總建築面積(「建築面積」)由截至二零一七年十二月三十一日止年度的4,494,000平方米增加約25.15%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的5,624,051平方米，及(ii)及合約均價由二零一七年的每平方米人民幣15,646元上升至每平方米人民幣21,672元。

本集團在杭州、上海、福州、西安、南寧、衢州、金華、六安及阜陽的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售總額約33.05%、17.98%、9.77%、5.13%、6.56%、3.02%、2.21%、1.93%及2.61%，及(ii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約17.61%、9.63%、10.41%、8.86%、4.05%、2.72%、1.95%、5.63%及7.54%。下表載列本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	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	40,285	33.05	990,506	17.61	40,671
上海	21,916	17.98	541,600	9.63	40,465
福州	11,904	9.77	585,375	10.41	20,336
西安	6,252	5.13	498,149	8.86	12,550
南京	8,001	6.56	227,580	4.05	35,156
衢州	3,685	3.02	153,230	2.72	24,050
金華	2,695	2.21	109,802	1.95	24,541
六安	2,346	1.93	316,725	5.63	7,408
阜陽	3,183	2.61	424,074	7.54	7,507
其他	21,616	17.74	1,777,010	31.60	12,164
總計	121,883	100.00	5,624,051	100.00	21,672

已竣工項目

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營公司合共有27個項目或項目階段已竣工，總建築面積為2.17百萬平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1.40百萬平方米)。

在建項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯營公司及合營企業合共有96個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為25.71百萬平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為13.12百萬平方米)。

土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日止年度，共有24塊新收購地塊，總建築面積為4,775,121平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,955,501平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣5,183元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	土地成本 (百萬元)	本公司	平均樓面價 (人民幣/平方米)
				擁有人應佔 總建築面積 (平方米)		擁有人應佔 總土地成本 (百萬元)	
鎮江	句容2017-J10-2-02號	53,873	145,463	22,779	521	82	4,837
杭州	湖墅地塊	14,684	49,995	17,398	1,019	355	31,551
嘉興	桐土儲[201752]號地塊	62,775	195,908	35,789	485	89	3,219
嘉興	海土字(2018)004號地塊	53,873	111,019	96,587	570	496	7,200
杭州	蕭政儲出(2018)4號蜀山 單元地塊	52,780	95,047	16,538	1,114	194	8,442
寧波	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	113,857	253,594	53,255	1,020	214	5,599
杭州	蕭政儲出(2018)14號地塊	93,039	362,336	273,201	4,304	3,245	17,134
湖州	安吉開發區	53,254	113,938	24,679	239	52	2,986
鄭州	滎陽憶江南地塊-2	302,573	441,400	384,018	245	213	722
成都	新津地塊	22,732	80,810	70,305	239	208	4,200
阜陽	阜陽2017-33號地塊	77,605	219,352	33,587	303	46	1,696
東台	北海大橋地塊	55,320	132,833	18,265	275	38	2,761
蒙城	蒙城縣2018-6號地塊	71,359	180,357	41,424	300	69	2,102
鄭州	滎陽憶江南地塊-3	80,190	228,831	201,120	89	78	552
青島	海月星灣(青島西海岸中心)	100,705	422,259	100,075	882	209	3,504
福州	鶴林E05地塊	65,666	183,995	9,200	2,854	143	21,731
海寧	海土字18130號地塊 (海寧斜橋新地塊)	44,887	143,618	143,618	442	442	3,939
阜陽	上郡(阜陽78地塊)	102,494	269,298	38,524	371	53	1,721
上海	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	16,112	65,091	9,894	1,031	157	25,593

城市	項目名稱	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司	本公司	平均樓面價 (人民幣/平方米)	
				擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	擁有人應佔 總土地成本 (百萬元)		
福州	福州市晉安宦溪鎮羅漢村 桂湖小區地塊一宗地 2017-18	77,113	158,846	7,942	889	44	7,687
西安	海亮·御辰	27,695	104,948	34,633	199	66	2,573
杭州	丁橋單元R21-05號地塊	23,772	80,379	34,965	979	426	17,162
蚌埠	蚌埠黃金時代	97,022	292,842	61,795	470	99	1,933
鄭州	鄭州德蘭地塊	196,121	442,962	225,911	230	118	520
合計		1,859,501	4,775,121	1,955,501	19,069	7,134	5,183

於二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為25.4百萬平方米，其中約3.9百萬平方米為持作出售已竣工物業，約17.6百萬平方米在建，及約3.9百萬平方米持作未來開發。

於二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,356元，其中約75%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十二月三十一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)
蚌埠	蚌埠海亮熙園	3,030.50	0.45	1,691.38
	蚌埠海亮天御	32,593.00	4.42	1,680.44
	蚌埠黃金時代	9,919.89	6.18	1,933.34
成都	成都主城區三號宗地金牛區百壽路-融信錦溪公館	70,415.64	5.92	16,914.86
	新津地塊	20,765.26	7.01	4,200.01
東台	北海大橋地塊	3,780.43	1.79	2,761.11
福州	融信陽光城西海岸(領海三期)	15,400.00	7.33	910.43
	融信瀾郡	163,200.00	3.69	8,373.52
	福州平潭大衛城	39,882.00	2.35	2,341.59
	融信後海	92,500.00	5.68	7,405.92
	融信雙杭城	562,000.00	98.96	6,064.53
	融信長島	130,000.00	61.01	2,437.20
	平潭外灘	9,001.50	7.92	1,430.31
	福州溫泉城項目	87,300.00	76.27	1,609.66
	世歐王莊	300,000.00	12.48	4,786.60
	華雲山莊	14,688.14	6.48	3,300.00
	馬尾2017-06號地塊	15,553.78	2.85	7,339.71
	原省拖拉機廠地塊	141,000.00	8.49	21,972.88
	長樂御景灣	8,364.00	3.94	2,137.35
	福州市晉安宦溪鎮羅漢村桂湖小區地塊一宗地2017-18	4,445.00	0.79	7,686.59
	鶴林E05地塊	14,270.00	0.92	21,731.19
阜陽	海亮·悅府	19,742.25	14.34	990.00
	海亮·江灣城	29,345.34	3.56	1,662.31
	海亮·瓏園	16,254.04	3.19	2,320.54
	海亮·星城	8,003.82	3.50	1,934.00
	海亮·幸福里	19,704.30	14.95	1,657.59
	東郡	22,061.75	14.23	2,235.35
	北郡	11,923.86	6.77	2,190.22
	阜陽2017-33號地塊	4,634.42	3.36	1,695.69
	上郡(阜陽78地塊)	5,300.38	3.85	1,721.42
贛州	贛州榕璽台	18,832.00	6.32	3,510.62
	海亮天城	67,926.77	2.49	3,602.08
廣州	83001220A16159荔城街慶豐村83001220A16159宅地	53,537.40	3.47	14,999.46
海寧	海土字18130號地塊(海寧斜橋新地塊)	44,200.00	14.36	3,938.78

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	20,190.00	4.98	5,862.98
	杭州臥城地塊-天麓府	24,820.00	6.98	5,112.55
	杭師大地塊	338,437.00	3.33	25,717.10
	融信·瀾天	91,200.00	4.38	5,739.46
	融信·永興首府	36,153.90	0.57	13,076.20
	融信·蕭山公館	127,517.00	1.16	18,558.95
	經開地塊-大國璟	43,579.50	4.20	16,001.87
	銀河小學地塊(江南學府)	92,412.00	9.58	13,821.51
	慶隆地塊-融信公館	120,411.00	5.92	31,404.00
	錢江世紀城地塊(創世紀)	228,480.00	16.67	19,229.86
	余政儲出(2016)48號張家壩港西、 康良路北地塊-沐水瀾軒	65,706.00	6.12	16,720.79
	蕭政儲出(2017)4號靖江花神廟地塊-蕭山空港	43,083.27	6.13	5,100.74
	蕭政儲出(2017)1號	197,904.88	9.52	30,816.04
	留下單元XH1306-03地塊	18,776.00	1.32	26,106.20
	留下單元XH1306-02地塊-西溪雲廬	8,897.00	0.67	27,278.95
	杭政儲出[2017]44號-古翠隱秀	385,288.13	13.52	40,541.60
	杭政儲出[2017]42號-祥符東	55,810.50	3.40	24,703.96
	蕭政儲出[2017]14號-德信蜀山	50,057.51	4.15	16,579.62
	蕭政儲出[2017]20號-下湘湖	161,312.20	10.00	22,949.96
	良渚43號地塊	85,459.17	7.33	16,004.79
	湖墅地塊	35,469.90	1.67	31,551.04
	蕭政儲出(2018)4號蜀山單元地塊	19,381.86	1.63	8,441.83
	蕭政儲出(2018)14號地塊	324,532.91	27.07	17,133.99
	丁橋單元R21-05號地塊	42,603.90	2.67	17,161.86

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	唐寧府-合肥	18,446.52	1.40	18,155.55
湖州	安吉開發區	5,165.91	2.43	2,985.69
嘉興	桐土儲[2017]52號地塊	8,859.98	3.53	3,219.19
	海土字(2018)004號地塊	49,590.00	9.60	7,199.70
金華	金市土讓告字[2017]7號,地塊一宋濂路北側地塊, 葉宅北地塊	70,895.53	7.78	12,550.00
	[2017]10號康濟路地塊	27,130.73	3.16	8,466.77
蘭州	濱河一號	22,990.00	18.50	1,545.70
	熙岸華府	15,816.08	7.05	1,293.40
六安	六出2017-14號地塊,六安融信海亮·江灣城	31,234.50	17.21	1,984.46
龍岩	融信紫金山學院府	18,546.66	7.46	3,146.94
蒙城	蒙城縣2018-6號地塊	6,890.40	4.09	2,102.04
南京	南京仙林2016G58地塊-融築儒林花園	178,067.56	10.21	24,957.12
	南京九龍湖NO.2016G73地塊	53,700.00	35.09	2,514.78
	NO.2017G02江寧區信誠大道以南、玉振路以東地塊	85,759.00	8.98	12,842.08
	G31南站地塊	30,499.94	3.97	12,129.86
	G36麒麟地塊	85,000.00	13.35	9,464.35
南通	悅榕墅	24,698.85	0.74	4,665.27
寧波	奉化原毛紡廠地塊-南山府	17,902.19	3.09	8,772.53
	界牌3#地塊慈溪市古塘街道	21,420.00	5.24	5,599.13
莆田	PS拍-2017-04號溪白村地塊-莆田融信府	81,990.15	10.88	10,032.19
青島	海月星灣(青島西海岸中心)	20,905.77	10.01	3,503.70
衢州	衢市儲(2017)4號-中梁壹號院	66,359.25	8.28	10,456.51
廈門	廈門同安鉞灣	263,400.00	18.54	23,207.05
	2017TP01-融信廈門海悅府	68,556.00	3.73	31,520.00

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	法蘭西世家(愷岱)	61,850.00	0.84	10,803.49
	徐涇鎮會展中心3地塊(凱泰)	236,050.00	33.44	8,538.61
	融信鉞灣	72,012.00	1.13	11,396.29
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊(愷譽)	20,315.00	1.67	6,165.40
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)	10,110.00	1.13	6,017.86
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)	4,192.50	0.45	6,098.18
	閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)	23,580.00	1.21	6,100.91
	融信鉞爵	49,980.00	2.21	15,408.81
	靜安中興地塊	550,500.00	6.10	100,090.91
	青浦36-01地塊	59,788.04	3.86	21,610.30
	新江灣城	157,750.00	4.59	52,839.87
	楊浦區平涼社區02B1-06地塊	15,667.06	0.74	25,592.76
	紹興	嵊州項目	142,043.30	73.73
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150.00	13.56	13,573.43
	唐寧府-蘇州	159,885.00	7.74	15,992.52
天津	津靜(掛)2013-92號靜海區團泊新城東區	97,744.67	14.74	8,237.63
	津南(掛)2016-06號津南區北閘口鎮	99,967.73	9.77	12,959.16
銅陵	銅陵瀾山府	3,178.20	6.13	713.65
西安	海亮·德文郡	24,282.22	9.46	2,545.62
	海亮·唐寧府	10,148.95	6.98	1,960.03
	海亮熙悅	788.48	2.12	445.76
	海亮·御辰	6,574.97	3.46	2,572.61
銀川	濱河壹號	6,509.80	14.13	529.80
	海茂壹號院	11,271.03	7.93	1,319.04
	世悅府	9,413.10	10.04	1,280.77

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)
漳州	漳州萬科城	30,080.00	20.65	1,773.17
	一品江山(海融一號作品)	26,000.00	13.21	2,206.19
	觀山海(漳州港又一城)	31,951.00	2.99	1,548.76
	融信●未來城	30,000.00	3.45	2,572.90
	漳州港B6(學院名築)半山雲頂	57,800.00	8.45	4,058.99
	漳州港B8(半山雅墅)西西里	51,800.00	2.89	4,868.42
	2017P01漳華東路地塊-融信漳州壹號府	148,848.00	17.59	10,897.04
鎮江	句容2017-J10-2-02號	8,161.68	2.25	4,837.12
鄭州	牟政出2013(58)號	26,900.40	21.85	1,506.82
	憶江南	22,211.56	52.19	470.25
	海亮時代ONE	37,992.35	12.56	3,284.25
	滎陽憶江南地塊-2	21,280.30	37.93	722.41
	滎陽憶江南地塊-3	7,782.66	20.11	552.13
	鄭州德蘭地塊	11,750.40	22.59	520.13
	重慶	Q02-2-1/03號宗地巴南區龍洲灣Q分區地塊=龍洲灣	104,265.30	23.68
舟山	環南街道-舟山定海	27,698.71	5.46	4,323.62
合計		8,564,158.51	1,291.56	6,356.00

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30,341.40百萬元增加約13.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34,366.50百萬元。本集團的收益主要來自(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)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：

	截至十二月三十一日		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	33,406,515	29,588,530	12.90%
建設服務	650,637	559,570	16.27%
租金收入、酒店營運及其他	309,348	193,304	60.03%
總計	34,366,500	30,341,404	13.27%

本集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30,341.40百萬元增加約13.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣34,366.50百萬元。增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣12,103元增加約19.89%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣14,510元；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣559.57百萬元增加約16.27%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣650.64百萬元；及
- (iii) 源自投資性物業的租金收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣102.01百萬元增加至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣136.04百萬元。其他主要包括酒店營運。年內，本集團來自酒店營運的收益為人民幣144.94百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣33,406,515百萬元。下表載列截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售產生的收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一八年			二零一七年		
	本集團			本集團		
	所交付			所交付		
	收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價
	(人民幣		(人民幣／	(人民幣		(人民幣／
	百萬元)	(平方米)	平方米)	百萬元)	(平方米)	平方米)
杭州	13,331	700,069	19,042	10,380	437,654	23,717
福州	4,705	291,075	16,165	7,974	678,304	11,756
上海	2,912	98,016	29,707	3,315	165,132	20,076
漳州	2,210	259,435	8,518	1,556	242,003	6,432
阜陽	2,637	432,349	6,097	1,453	252,224	5,761
蘇州	4,683	146,864	31,860	34	3,934	8,521
其他	2,929	374,467	7,813	4,877	683,731	7,132
總計	33,407	2,302,275	14,510	29,589	2,462,982	12,013

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣25,316.55百萬元增加約3.89%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,301.56百萬元。增加主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣5,024.85百萬元增加約60.50%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,064.94百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的16.56%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的23.47%，主要是由於本集團二零一八年交付的項目毛利率水平與本集團二零一七年交付的物業相比相對較高所致。

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十二月三十一日止年度的人民幣818.51百萬元增加約38.91%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,137.01百萬元，主要是由於本集團項目數目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十二月三十一日止年度的人民幣876.35百萬元增加約53.04%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,341.19百萬元，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十二月三十一日止年度的人民幣1,108.10百萬元減少約69.62%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣336.64百萬元，主要由市場增長穩定所致。

其他收入及其他收益—淨額

本集團的其他收入及其他收益主要包括(i)若干非上市股本投資收益；及(ii)本集團違反有關物業購買協議的部分準客戶被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣45.52百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣123.46百萬元。

經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣4,483.61百萬元增加約34.87%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,046.85百萬元。

融資(成本)／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。融資成本主要包括外匯虧損淨額及借款的利息開支。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得融資收入淨額人民幣223.03百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額人民幣291.88百萬元，該變動主要是由於外匯虧損所致。

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十二月三十一日止年度的人民幣4,989.74百萬元增加約33.43%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,657.65百萬元。

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十二月三十一日止年度的人民幣2,343.49百萬元增加約35.96%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,186.12百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,085.43百萬元增加約15.71%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,255.91百萬元，而土地增值稅由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,258.06百萬元增加約53.43%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,930.21百萬元。

應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣3,971.79百萬元，增加約110.47%至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，主要歸因於為合營企業收購土地及物業而支付的預付款項。

本公司擁有人應佔期內溢利

因此，本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,679.52百萬元增加約27.99%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,149.66百萬元。

非控股權益應佔期內溢利

非控股權益應佔期內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度溢利人民幣734.44百萬元增加約57.63%至截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利人民幣1,157.67百萬元。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)於截至二零一八年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

融資活動

發行於二零二一年到期的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，本公司發行總本金額為100,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「第一批合併二零一八年優先票據」)。第一批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第一批合併二零一八年優先票據。

於二零一八年七月十二日，本公司發行總本金額為225,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「第二批合併二零一八年優先票據」)。第二批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第二批合併二零一八年優先票據。

於二零一八年九月四日，本公司發行總本金額為150,000,000美元的額外票據(將與原二零一八年優先票據合併並組成單一系列)(「第三批合併二零一八年優先票據」)，以及連同原二零一八年優先票據、第一批合併二零一八年優先票據、第二批合併二零一八年優先票據及第三批合併二零一八年優先票據，「二零一八年優先票據」。第三批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第三批合併二零一八年優先票據。

有關進一步詳情，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、二零一八年三月一日、二零一八年三月二十七日、二零一八年七月十日、二零一八年七月十一日、二零一八年七月十七日、二零一八年八月三十日、二零一八年八月三十一日及二零一八年九月六日的公告，以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已動用來自發行二零一八年優先票據的全部所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

發行於二零二零年到期的二零一八年優先票據

於二零一八年十二月十九日，本集團於新加坡證券交易所有限公司發行於二零二零年到期總本金額為200,000,000美元的優先票據，按11.5%年利率計息，於二零一九年七月三日、二零二零年一月三日及二零二零年七月三日按半年期分期支付利息。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月十九日及二零一八年十二月二十日的公告。

於本公告日期，本集團已動用來自該發售的全部所得款項淨額為若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

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。

截至本公告日期，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。

於二零一八年發行資產支持證券

於二零一八年九月二十日，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)(一家於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司)於深圳證券交易所向中國若干合資格投資者發行總本金額為人民幣1,300,000,000元的資產支持證券(「發行」)，資產支持證券乃以所售物業尾款的應收貸款作為資產基礎(「資產支持證券」)。資產支持證券的票息率為每年7.5%，預期於二零二零年七月三十一日到期。來自發行的所得款項預計將用作本集團一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月二十四日的公告。

截至本公告日期，本集團已動用發行資產支持證券所得的全部所得款項淨額。

完成按二零一九年到期優先票據之持有人選擇之部分贖回

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二日及二零一七年二月十五日的公告，內容有關發行於二零一九年到期的6.95%優先票據(「二零一九年票據」)。於二零一八年十二月二十日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人於二零一八年十二月八日至二零一八年十二月二十日所持有總本金額為229,735,000美元之二零一九年票據，購回價為按二零一九年票據之100.00%本金額另加截至購回日(但不包括該日)止計算的累計及未付利息。本公司支付總購回價為229,811,421.99美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十日的公告。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣52,798.12百萬元(二零一七年：人民幣61,564.76百萬元)。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150,348.59百萬元增加約20.03%至二零一八年十二月三十一日的人民幣180,468.55百萬元。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88,783.83百萬元增加約43.80%至二零一八年十二月三十一日的人民幣127,670.43百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)應收關聯方款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣3,971.79百萬元增加約110.47%至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，(ii)開發中物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣90,900.27百萬元增加約28.37%至二零一八年十二月三十一日的人民幣116,692.07百萬元，及(iii)現金及銀行結餘由二零一七年十二月三十一日的人民幣20,517.15百萬元增加約21.63%至二零一八年十二月三十一日的人民幣24,995.66百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣24,995.66百萬元(二零一七年：人民幣20,517.15百萬元)，借款總額人民幣62,532.83百萬元(二零一七年：人民幣69,453.61百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、額外優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約7.09%(二零一七年：約6.90%)。

於二零一八年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,454.46百萬元，佔本集團借款總額約16.72%。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣47,269.6百萬元(二零一七年：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。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

以銀行為受益人為南京愷璟晟提供擔保

於二零一七年八月十四日，融信投資(作為擔保人)訂立以北京銀行股份有限公司南京分行(「第一次債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟房地產開發有限公司(「南京愷璟晟」，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由本公司間接擁有49%)如期向第一次債權人履行南京愷璟晟與第一次債權人於同日所訂立有關授出貸款本金額為人民幣8億元(於二零一八年十二月三十一日人民幣6.4億元)之貸款協議項下的還款責任。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年八月十四日的公告。

以渤海銀行股份有限公司上海分行為受益人提供擔保

於二零一八年八月二十九日，融信投資(作為擔保人)訂立以渤海銀行股份有限公司上海分行(「第二次債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證南京愷璟晟(一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由本公司間接擁有49%)如期向第二次債權人履行南京愷璟晟與第二次債權人於同日所訂立有關授出貸款本金額為人民幣13億元之貸款協議項下的還款責任。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十九日的公告。

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。於二零一八年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣32,066.20百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,704.08百萬元)。

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

流動比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.41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計入流動負債的預售物業增加。

資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為1.05(二零一七年：1.59)，主要是由於借款總額減少。該比率乃按照借款淨額除以綜合資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括綜合資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一二線城市收購優質地塊。於本公告日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務。本集團用以計值及結算其絕大部分交易的貨幣為人民幣。於二零一八年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產或負債主要為以美元或港元計值的借款，總金額約為人民幣7,680.77百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東的任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未進行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，截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

透過收購一間公司全部股權收購土地

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(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的全部股權，代價為人民幣801.9百萬元。

有關該項收購之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

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二零一八年八月二十日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(「青島天和」)(一家於中國成立的公司及於二零一八年八月二十日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。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十日之公告。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員3,487名(二零一七年：1,683名全職僱員)。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣1,300.0百萬元(二零一七年：人民幣790.1百萬元)。

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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年六月五日(星期三)舉行，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會建議向於二零一九年八月一日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.365港元(相當於人民幣0.32元)(「末期股息」)，共計人民幣512,104,000元(二零一七年：零)。倘有關建議末期股息的決議案於股東週年大會上獲批准，則建議末期股息將於二零一九年八月三十日(星期五)或之前派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零一九年六月一日(星期六)至二零一九年六月五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定收取末期股息的權利，本公司將於二零一九年七月二十九日(星期一)至二零一九年八月一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年七月二十六日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回本公司股份

除本公告所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載《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十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

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。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度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，本公司主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。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，鑒於歐宗洪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，歐宗洪先生繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事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。

審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並設定書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍已載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，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。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的初步業績公告內的財務數據(以本集團合併財務報表所載金額為準)，並將於股東週年大會上退任。本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料，就董事所知，於本公告日期，誠如上市規則所規定，本公司已維持本公司已發行股本25%以上的充足公眾持股量。

刊登年度業績及年度報告

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十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時候寄交股東及於聯交所及本公司網站內刊載。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零一九年三月二十二日

於本公告日期，歐宗洪先生、曾飛燕女士、阮友直先生及張立新先生為執行董事；陳淑翠女士為非執行董事；及盧永仁博士、任煜男先生及屈文洲先生為獨立非執行董事。