

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份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。

**SUNac 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公告**

**業績摘要**

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣4,608.3億元，較去年增長約27.3%；
- 本集團收入約為人民幣1,247.5億元，較去年增長約89.4%；
- 本集團毛利約為人民幣311.4億元，較去年增長約128.5%；
- 本集團毛利率約為25.0%，較去年增長了約4.3個百分點；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣165.7億元，較去年增長約50.6%；
- 剔除業務合併收益及其攤銷等影響後，本集團連同其合營公司及聯營公司物業開發的權益淨利率<sup>1</sup>約為12.4%；
- 本集團於二零一八年十二月三十一日的現金餘額約為人民幣1,202.0億元，較去年增長約24.3%；及
- 董事會擬宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.827元，較去年增長約65.1%。

註1：物業開發的權益淨利率為本公司擁有人應佔物業開發業務的溢利除以本公司擁有人應佔本集團連同其合營公司及聯營公司的物業開發收入。

融創中國控股有限公司(「本公司」或「融創中國」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	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
客戶合約收入	4	<b>124,745,623</b>	65,873,515
銷售成本	10	<b>(93,609,587)</b>	(52,245,803)
<b>毛利</b>		<b>31,136,036</b>	13,627,712
其他收入及收益	11	<b>11,848,091</b>	27,916,263
銷售及市場推廣成本	10	<b>(4,360,530)</b>	(3,419,436)
行政開支	10	<b>(7,356,570)</b>	(3,535,411)
其他開支及虧損		<b>(1,986,111)</b>	(10,336,909)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	10	<b>(3,485,395)</b>	(2,376,177)
<b>經營溢利</b>		<b>25,795,521</b>	21,876,042
財務收入	12	<b>806,208</b>	736,000
財務成本	12	<b>(2,893,493)</b>	(5,259,450)
財務成本淨額	12	<b>(2,087,285)</b>	(4,523,450)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司除稅後溢利／(虧損)淨額	5	<b>4,955,994</b>	(1,993,604)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>28,664,230</b>	15,358,988
所得稅開支	13	<b>(11,219,229)</b>	(3,694,608)
<b>年內溢利</b>		<b>17,445,001</b>	11,664,380
年內其他全面收入		—	—
<b>年內全面收入總額</b>		<b>17,445,001</b>	11,664,380

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一八年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		16,566,535	11,003,863
— 永續資本證券持有人		591,179	679,084
— 其他非控股權益		287,287	(18,567)
		<u>17,445,001</u>	<u>11,664,380</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	14	<u>3.79</u>	<u>2.76</u>
— 每股攤薄盈利	14	<u>3.74</u>	<u>2.70</u>
股息	15	<u>3,644,638</u>	<u>2,200,773</u>

## 綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>49,224,305</b>	39,262,620
投資物業		<b>16,195,739</b>	12,821,611
土地使用權及無形資產		<b>16,020,807</b>	3,637,131
遞延稅項資產		<b>2,984,740</b>	1,913,730
按權益法入賬的投資	5	<b>65,496,826</b>	58,613,221
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>9,872,592</b>	—
可供出售金融資產		—	871,578
應收款項		<b>558,000</b>	915,750
預付款	7	<b>2,276,912</b>	4,950,793
衍生金融工具		<b>125,817</b>	14,865
應收關聯公司款項		<b>666,452</b>	500,016
		<b><u>163,422,190</u></b>	<b><u>123,501,315</u></b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>291,913,575</b>	271,514,992
持作出售的竣工物業		<b>47,336,265</b>	42,242,613
存貨		<b>14,967</b>	10,771
貿易及其他應收款項	6	<b>27,392,266</b>	18,411,699
合約資產		<b>932,328</b>	263,936
衍生金融工具		<b>153,507</b>	—
應收關聯公司款項		<b>48,299,169</b>	60,582,774
預付款	7	<b>10,414,376</b>	4,509,791
預付所得稅		<b>6,449,795</b>	5,345,490
受限制現金		<b>44,017,011</b>	28,285,601
現金及現金等價物		<b>76,181,041</b>	68,433,256
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>133,500</b>	—
		<b><u>553,237,800</u></b>	<b><u>499,600,923</u></b>
<b>資產總額</b>		<b><u>716,659,990</u></b>	<b><u>623,102,238</u></b>

		於十二月三十一日	
	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		378,421	377,608
其他儲備		14,259,603	16,649,452
保留盈餘		42,198,205	26,775,180
		<u>56,836,229</u>	<u>43,802,240</u>
永續資本證券		5,526,772	9,288,432
其他非控股權益		10,743,568	7,547,553
		<u>73,106,569</u>	<u>60,638,225</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	9	137,363,520	140,597,186
衍生金融工具		79,509	167,634
遞延稅項負債		33,383,440	34,498,436
其他應付款項		1,474,373	1,492,327
		<u>172,300,842</u>	<u>176,755,583</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	92,786,353	68,789,140
合約負債		199,378,610	131,190,587
應付關聯公司款項		62,663,166	91,947,252
當期稅項負債		23,753,921	14,411,985
借貸	9	92,045,543	78,672,660
衍生金融工具		14,017	53,839
撥備		610,969	642,967
		<u>471,252,579</u>	<u>385,708,430</u>
<b>負債總額</b>		<u>643,553,421</u>	<u>562,464,013</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>716,659,990</u>	<u>623,102,238</u>

## 附註

### 1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、文旅城運營、物業管理服務等業務。

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

### 2 主要會計政策

本公司綜合財務報表按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、按公允價值計量的可供出售金融資產、衍生金融工具及投資物業則除外。

### 3 會計政策及披露變動

#### (a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一八年一月一日開始的年度報告期首次採納的準則及修訂本如下：

- 香港財務報告準則第9號
- 以股份為基礎的付款交易的分類及計量－香港財務報告準則第2號修訂本
- 二零一四年至二零一六年週期年度改進
- 轉撥至投資物業－香港會計準則第40號修訂本
- 第22號詮釋外幣交易及預付代價

本集團選擇就其截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報提早採納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15號」)。

在採用香港財務報告準則第9號之後，本集團需要改變會計政策並進行某些特定的追溯性調整。以上所列大部份其他修訂對先前期間確認的金額並無任何影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

**(b) 並未採納的新訂準則及詮釋**

部分已頒布的新會計準則和詮釋無須於截至二零一八年十二月三十一日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則和詮釋的影響評估如下：

**香港財務報告準則第 16 號租賃**

香港財務報告準則第 16 號於二零一六年五月發佈。對於承租人而言，由於對經營租賃和融資租賃的劃分已經刪除，香港財務報告準則第 16 號將會導致幾乎所有租賃均須在資產負債表內確認。根據新準則，主體須確認資產(租賃資產的使用權)和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值的租賃。

本集團根據香港財務報告準則第 16 號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團預計將於二零一九年一月一日確認使用權資產及租賃負債。由於採用了新規定，本集團預計二零一九年的稅後淨利潤將減少。本集團作為出租人開展的活動並不重大，因此本集團預計這些活動不會對財務報表造成重大影響。但是，本集團從明年起將需要對此作出額外披露。

本集團將在香港財務報告準則第 16 號的強制採納日二零一九年一月一號採用該準則。本集團打算採用簡易過渡方法，不對首次採納上一年度的比較金額進行重述。在過渡日，房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則進行計量。所有其他使用權資產將按照採納日的租賃負債金額(根據預付或預提租賃費用進行調整後的金額)進行計量。

概無尚未生效且預計對實體目前或未來的報告期間以及對可預見未來的交易造成重大影響的其他準則。

**(c) 採納香港財務報告準則第 9 號的影響**

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及對財務報表的調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並無重列。因此，任何對金融資產或負債賬面值的調整在本報告期初確認，而差額則在期初保留盈利中確認。同時，減值準備在比較期間未被重列。

對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利的總影響如下：

	金額 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末保留盈利－香港會計準則第39號	26,775,180
將投資由可供出售重新分類至以公允價值計量且其變動計入損益	—
合約資產及貿易及其他應收款項(不包括提供予第三方的貸款)撥備增加	(16,439)
提供予關聯方及第三方的貸款撥備增加	(43,767)
財務擔保撥備增加	(35,091)
減值撥備相關的遞延稅項資產增加	23,824
	<u>26,703,707</u>
於二零一八年一月一日的期初保留盈利－香港財務報告準則第9號	<u>26,703,707</u>

(i) 對二零一七年報告期間損益表內項目作出的調整乃與下列各項(增加／(減少))有關：

	二零一七年 人民幣千元
行政開支減少	(2,023,891)
其他開支及虧損減少	(352,286)
金融及合約資產減值虧損淨額增加	<u>2,376,177</u>

(ii) 金融工具分類及計量

於二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告第9號的日期)，本集團的管理層已評估何種業務模式適用於本集團所持金融資產並將其金融工具分類至適當的香港財務報告準則第9號類別。該重新分類產生的主要影響如下：

	按公允價值 計入其他 全面收入 (二零一七年 可供出售) 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益 人民幣千元
金融資產－二零一八年一月一日		
二零一七年十二月三十一日的期末結餘－ 香港會計準則第39號	871,578	—
將投資由可供出售重新分類至以公允價值計量且 其變動計入損益	(871,578)	871,578
	<u>—</u>	<u>871,578</u>
於二零一八年一月一日的期初結餘－ 香港財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>871,578</u>

先前確認為可供出售的權益投資被選定以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產呈列(二零一八年一月一日為人民幣872百萬元)。若干投資由於合同現金流量並非僅代表對本金和利息的支付，不符合香港財務報告準則第9號分類為以攤餘成本計量的標準。

(iii) 金融資產減值

本集團有四類型適用於香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產：

- 於日常業務過程中出售物業或提供服務的貿易應收款項
- 有關物業開發及銷售合約的合約資產
- 其他應收款項(不包括提供予第三方的貸款)
- 提供予關聯方及第三方的貸款

本集團須就該等類別資產各自根據香港財務報告準則第9號修訂減值方式。減值方式變動對本集團保留盈餘及權益的影響於上表所披露。

雖然受限制現金及現金等價物亦適用於香港財務報告準則第9號的減值規定，已識別的減值虧損亦屬輕微。

*合約資產、貿易應收款項、其他應收款項(不包括提供予第三方的貸款)*

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式計量預期信貸虧損，該方式就合約資產及貿易應收款項確認整個存續期的預期報表撥備。其他應收款項(不包括提供予第三方的貸款)(如擔保及按金)被視為低風險，因此減值撥備按12個月預期信貸虧損釐定。

有鑒於此，於二零一八年一月一日確認損失撥備人民幣16.44百萬元(之前虧損撥備為人民幣64.3百萬元)於保留盈餘，而截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣14.67百萬元。

合約資產及貿易應收款項及其他應收款項(不包括提供予第三方的貸款)乃於並無合理收回預期時予以撇銷。

#### 提供予關聯方及第三方的貸款

對於二零一八年一月一日已提供予關聯方及第三方的貸款，本集團已釐定於首次確認各筆提供予關聯方及第三方的貸款時可靠評估貸款違約可能性，會導致投入不必要的成本和精力。在香港財務報告準則第9號允許範圍內，信貸撥備將於各報告日期僅按信貸風險是否屬低下釐定，直至貸款被終止確認為止。

應用預期信貸風險模式導致於二零一八年一月一日確認虧損撥備人民幣43.77百萬元(過往虧損撥備為人民幣2,119.4百萬元)，而截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣3,227.06百萬元。

#### 財務擔保合約

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，以向本集團若干物業的買家提供按揭貸款安排。此外，本集團就若干合營企業及聯營公司的借款為彼等提供擔保。應用預期信貸風險模式導致於二零一八年一月一日確認虧損撥備人民幣35.1百萬元(過往虧損撥備為人民幣352.29百萬元)，而截至二零一八年十二月三十一日止年度撥備進一步增加人民幣223.58百萬元。

## 4 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。本公司執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城運營
- 其他所有分部

於二零一八年，本集團成立了融創文旅集團，並在擴充管理團隊後開始直接負責文旅城的酒店、購物商場及主題公園等的運營(包含文旅城的設計、建設及營運)，此項運營業務已被識別為一個新的獨立報告分部。二零一七年分部信息已相應重列。

其他服務包括物業管理、物業租賃以及裝修服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。該等經營分部的表現基於除息稅折舊及攤銷前溢利(定義為分部業績)的計量評估。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、按公平值透過損益列賬的金融資產(二零一七年為可供出售金融資產)、衍生金融工具及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。



截至二零一七年十二月三十一日止年度(經重列)

	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	62,569,237	1,085,948	2,687,673	66,342,858
於某個時間點確認	49,040,247	—	—	49,040,247
隨著時間確認	13,528,990	1,085,948	2,687,673	17,302,611
分部間收入	—	—	(469,343)	(469,343)
外部客戶收入	62,569,237	1,085,948	2,218,330	65,873,515
分部毛利	12,164,294	485,814	1,192,283	13,842,391
金融資產及合約資產				
減值虧損淨額	77,938	—	—	77,938
銷售及市場推廣成本	(3,201,000)	(76,635)	(111,881)	(3,389,516)
行政開支	(2,831,904)	(354,091)	(254,870)	(3,440,865)
其他收入及收益	27,864,090	14,702	37,471	27,916,263
其他開支及虧損	(515,194)	(923)	(4,362)	(520,479)
財務收入	736,000	—	—	736,000
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	2,482,315	—	225	2,482,540
分部業績	<u>36,776,539</u>	<u>68,867</u>	<u>858,866</u>	<u>37,704,272</u>

於二零一七年十二月三十一日(經重列)

	物業開發 人民幣千元	文旅城運營 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>565,926,857</u>	<u>49,892,249</u>	<u>2,426,544</u>	<u>618,245,650</u>
分部負債總額	<u>502,291,456</u>	<u>7,396,845</u>	<u>3,643,818</u>	<u>513,332,119</u>

可呈報分部業績與溢利總額之對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部業績總額	36,159,496	37,704,272
金融資產及合約資產減值虧損淨額	(3,278,471)	(2,454,115)
折舊及攤銷	(992,164)	(339,145)
財務成本	(2,893,493)	(5,259,450)
其他收入及收益	1,310,185	—
其他開支及虧損	(1,271,048)	(9,816,430)
按權益法入帳的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	(370,275)	(4,476,144)
所得稅開支	(11,219,229)	(3,694,608)
<b>年內溢利</b>	<b>17,445,001</b>	<b>11,664,380</b>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部資產總額	700,069,472	618,245,650
遞延稅項資產	2,984,740	1,913,730
其他資產	13,605,778	2,942,858
<b>資產總額</b>	<b>716,659,990</b>	<b>623,102,238</b>
分部負債總額	585,848,040	513,332,119
遞延稅項負債	33,383,440	34,498,436
其他負債	24,321,941	14,633,458
<b>負債總額</b>	<b>643,553,421</b>	<b>562,464,013</b>

## 5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	40,009,448	32,302,811
聯營公司	25,487,378	26,310,410
	<u>65,496,826</u>	<u>58,613,221</u>

於收益表內確認的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	3,891,426	760,084
應佔聯營公司溢利／(虧損)	930,385	(2,906,689)
收購合營公司及聯營公司所得收益	134,183	153,001
	<u>4,955,994</u>	<u>(1,993,604)</u>

## 5.1 於合營公司的投資

下表為本集團於合營公司的投資及於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初，之前列賬	32,302,811	24,679,369
採納香港財務報告準則第15號的調整(經扣除稅項)	—	138,091
年初，調整後	32,302,811	24,817,460
添置：		
— 於成立時向合營公司注資	1,692,166	1,148,453
— 收購合營公司	4,320,822	7,469,983
— 額外投資至現有合營公司	410,208	1,961,936
— 轉變為合營公司的附屬公司	605,069	39,948
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(407,729)	—
— 轉變為附屬公司的合營公司	(1,759,026)	(1,373,805)
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	(1,180,672)
合營公司資本扣減	(476,266)	(489,196)
應佔合營公司溢利淨額	3,891,426	760,084
應佔一間合營公司額外資本儲備	—	73,715
來自合營公司的股息	(570,033)	(925,095)
年末	<u>40,009,448</u>	<u>32,302,811</u>

附註：

- (a) 所有合營公司均為非上市公司。一家名為碩通投資有限公司的合營公司乃於香港註冊成立，而本集團其餘所有合營公司於中國註冊成立。

## 5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年初，之前列賬	26,310,410	9,873,491
採納香港財務報告準則第15號的調整(經扣除稅項)	—	91,197
年初，採納香港財務報告準則第15號後	26,310,410	9,964,688
添置：		
— 向本集團成立的聯營公司注資	274,992	271,000
— 收購聯營公司	202,040	20,125,804
— 於現有聯營公司額外投資	2,552,371	1,437,146
— 轉變為聯營公司的附屬公司	—	5,439,506
— 轉變為聯營公司的合營公司	—	1,180,672
出售：		
— 出售於聯營公司的投資	(3,010,003)	—
— 轉變為附屬公司的聯營公司	(575,519)	(5,642)
於聯營公司的投資減值撥備	(404,047)	(8,928,907)
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	930,385	(2,906,689)
來自聯營公司的股息	(793,251)	(267,168)
年末	<u>25,487,378</u>	<u>26,310,410</u>

## 6 貿易及其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(i)	1,359,626	1,217,743
應收非控股權益及其關聯方款項	11,532,705	7,343,578
應收票據	26,915	17,416
應收按金	6,024,104	3,060,803
其他應收款項(ii)	8,755,984	7,462,605
	<u>27,699,334</u>	<u>19,102,145</u>
減：其他應收款項壞賬撥備	(307,068)	(690,446)
	<u>27,392,266</u>	<u>18,411,699</u>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

附註：

- (i) 經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	750,092	752,469
91至180天	42,911	—
181至365天	145,901	62,653
365天以上	420,722	402,621
	<u>1,359,626</u>	<u>1,217,743</u>

- (ii) 其他應收款項主要包括獲取土地使用權現金墊款、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資合作夥伴款項。

## 7 預付款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動－		
股權交易的預付款	2,276,912	5,361,814
減：撥備	—	(411,021)
	<u>2,276,912</u>	<u>4,950,793</u>
股權交易預付款項淨額	<u>2,276,912</u>	<u>4,950,793</u>
流動－		
稅金及附加收費	6,295,757	2,461,293
獲取土地使用權的預付款項	2,459,932	1,168,516
項目開發成本預付款項	1,315,828	786,338
其他	342,859	93,644
	<u>10,414,376</u>	<u>4,509,791</u>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	<b>35,933,716</b>	36,766,815
未付股權收購代價	<b>9,911,259</b>	4,569,360
應付非控股權益及其關聯方款項	<b>5,546,634</b>	7,031,599
應付票據	<b>5,650,538</b>	230,198
物業、廠房及設備應付款項及投資物業應付款項	<b>10,939,331</b>	6,718,218
其他應付稅項	<b>4,349,916</b>	3,162,179
應付利息	<b>2,901,451</b>	2,250,505
工資及應付福利	<b>2,033,125</b>	1,090,426
其他應付款項(ii)	<b>15,520,383</b>	6,969,840
	<b><u>92,786,353</u></b>	<b><u>68,789,140</u></b>

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	<b>13,604,385</b>	12,826,711
91至180天	<b>5,320,748</b>	5,303,460
181至365天	<b>9,037,798</b>	5,151,093
365天以上	<b>7,970,785</b>	13,485,551
	<b><u>35,933,716</u></b>	<b><u>36,766,815</u></b>

- (ii) 其他應付款項主要包括客戶的保證金、客戶代收契稅及維修基金及潛在股權投資合作夥伴墊付現金。

## 9 借貸

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	156,003,354	159,122,216
— 優先票據	22,143,124	9,059,336
— 資產支持證券	2,890,353	3,093,089
	<u>181,036,831</u>	<u>171,274,641</u>
<b>無抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	2,089,068	5,531,108
— 公司債券	7,792,522	9,927,847
— 非公開發行境內公司債券	16,994,986	15,907,112
	<u>26,876,576</u>	<u>31,366,067</u>
	207,913,407	202,640,708
減：非即期借貸的即期部份	<u>(70,549,887)</u>	<u>(62,043,522)</u>
	<u>137,363,520</u>	<u>140,597,186</u>
<b>即期</b>		
<b>有抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	21,169,912	16,251,427
— 資產支持證券	311,755	77,711
	<u>21,481,667</u>	<u>16,329,138</u>
<b>無抵押</b>		
— 銀行及其他機構借貸	13,989	300,000
	<u>21,495,656</u>	<u>16,629,138</u>
非即期借貸的即期部份	<u>70,549,887</u>	<u>62,043,522</u>
	<u>92,045,543</u>	<u>78,672,660</u>
<b>借貸總額</b>	<u>229,409,063</u>	<u>219,269,846</u>

## 10 按性質分析的開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業相關成本	88,643,224	49,596,459
營業稅及相關徵費	782,329	1,050,478
人工成本	5,485,416	2,937,400
物業減值撥備／(撥回)	360,333	(244,501)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	3,485,395	2,376,177
廣告及推廣成本	2,496,145	2,147,682
專業服務費	906,501	364,453
折舊及攤銷	992,164	339,145
核數師酬金		
— 審核服務	22,000	21,240
— 非審核服務	1,550	6,460

## 11 其他收入及收益

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
業務合併收益	5,346,752	25,107,561
利息收入	2,933,793	2,032,562
出售附屬公司收益	637,195	35,648
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	888,871	—
衍生金融工具公允價值收益	332,644	—
投資物業公允價值收益	208,988	—
其他	1,499,848	740,492

## 12 財務收入及成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息開支	14,623,745	11,090,959
減：資本化財務成本	(12,936,990)	(5,748,747)
	<b>1,686,755</b>	5,342,212
匯兌虧損／(收益)	<b>1,206,738</b>	(82,762)
	<b>2,893,493</b>	5,259,450
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(806,208)	(736,000)
	<b>2,087,285</b>	<b>4,523,450</b>

## 13 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	10,066,909	4,288,151
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加	(2,304,114)	(1,736,022)
— 遞延稅項負債減少	(1,640,768)	(1,465,590)
	<b>6,122,027</b>	1,086,539
土地增值稅	<b>5,097,202</b>	2,608,069
	<b>11,219,229</b>	<b>3,694,608</b>

## 14 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一八年	二零一七年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>16,566,535</u>	<u>11,003,863</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,402,505	3,991,551
就股份激勵計劃購入普通股調整(千股)	<u>(26,025)</u>	<u>—</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,376,480</u></u>	<u><u>3,991,551</u></u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，假設購股權獲行使而原應發行的股份數目扣除就相同所得款項總額按公允價值(按年內每股平均市價釐定)可能發行的股份數目，即為無償發行的股份數目。據此得出的無償發行股份數目會於計算每股攤薄盈利時計入普通股加權平均數作為分母。

	二零一八年	二零一七年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>16,566,535</u>	<u>11,003,863</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,402,505	3,991,551
就股份激勵計劃購入普通股調整(千股)	<u>(26,025)</u>	<u>—</u>
就購股權調整(千股)	<u>55,966</u>	<u>78,804</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,432,446</u></u>	<u><u>4,070,355</u></u>

## 15 股息

於二零一八年及二零一七年已派付股息分別為人民幣2,201百萬元(每股人民幣0.501元)及人民幣991百萬元(每股人民幣0.257元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.827元(股息總額為人民幣3,645百萬元)將於股東週年大會上提呈。此等財務報表並未反映此應付股息。

	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
每股普通股建議末期股息人民幣0.827元 (二零一七年：人民幣0.501元)	<u>3,644,638</u>	<u>2,200,773</u>

## 16 結算日後事項

### (a) 收購北京項目及上海項目

二零一九年一月二十日，本公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「買方」)與武漢中央商務區股份有限公司(「賣方」)訂立協議書，以應付代價約人民幣125.53億元收購泛海建設控股有限公司(「目標公司」)100%股權，目標公司擁有北京泛海國際項目1號地塊及上海董家渡項目的100%權益。截至本公告日期，買方已向賣方支付80%代價款並已完成目標公司管理權移交和股權交割。

### (b) 發行優先票據

二零一九年一月十日，本公司就於新加坡證券交易所有限公司發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據訂立購買協議。優先票據將自二零一九年一月十五日(包括該日)起按年利率8.375%計息，利息將由二零一九年七月十五日起，每半年支付一次，即於每年一月十五日及七月十五日支付。

二零一九年二月十二日，本公司就於新加坡證券交易所有限公司發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據訂立購買協議。優先票據將自二零一九年二月十五日(包括該日)起按年利率7.875%計息，利息將由二零一九年八月十五日起，每半年支付一次，即於每年二月十五日及八月十五日支付。

二零一九年三月二十日，本公司就於新加坡證券交易所有限公司發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據訂立購買協議。優先票據與二零一八年四月十九日發行的二零二三年到期的4.5億美元8.35%優先票據合併並組成單一系列。優先票據按年利率8.35%計息，利息將由二零一八年四月十九日起，每半年支付一次，即於每年四月十九日及十月十九日支付。優先票據的發行價格為本金額的102.3%加自二零一八年十月十九日至二零一九年三月二十五日的利息，折合實際利率約為7.678%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 1 收入

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業。只有小部分本集團收入來自文旅城運營收入、物業管理收入及其他收入。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團房地產物業開發業務已基本完成了中國所有一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，並劃分為八大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及西安等城市)、上海區域(含上海、蘇州及南京等城市)、西南區域(含重慶、成都及昆明等城市)、東南區域(含杭州、合肥及寧波等城市)、廣深區域(含廣州、深圳及佛山等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)及海南區域(含三亞、海口及瓊海等城市)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣1,247.5億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣658.7億元大幅增加89.4%。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入(不包含樂視網信息技術(北京)股份有限公司、樂融致新電子科技(天津)有限公司及樂視影業(北京)有限公司(「樂視相關公司」)及金科地產集團股份有限公司，下同)合計為人民幣2,143.3億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,404.7億元大幅增加人民幣738.6億元(約52.6%)，其中本公司擁有人應佔人民幣1,638.7億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,003.6億元大幅增加人民幣635.1億元(約63.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,177.1	94.36%	625.7	94.99%
文旅城運營收入	20.3	1.63%	10.9	1.65%
物業管理收入及其他收入	50.1	4.01%	22.1	3.36%
合計	<u>1,247.5</u>	<u>100.00%</u>	<u>658.7</u>	<u>100.00%</u>
已交付總建築面積(萬平方米)	951.5		486.0	

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加人民幣551.4億元(或88.1%)，物業交付總面積較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加465.5萬平方米(或95.8%)，此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目於截至二零一八年十二月三十一日止年度的交付面積較截至二零一七年十二月三十一日止年度大幅增加。

## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣936.1億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣522.5億元增加人民幣413.6億元(或79.2%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加。

## 3 毛利

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣311.4億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利人民幣136.3億元，增加人民幣175.1億元(或128.5%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加及毛利率的上升。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為25.0%，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率20.7%增加了約4.3個百分點，此乃主要由於於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團來自多個地區的物業銷售收入的毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度均有所上升。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷減少了毛利人民幣106.7億元(相應減少本公司擁有人應占本集團溢利人民幣53.6億元)。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利為418.1億元，毛利率為33.5%。

此外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利金額、毛利率、本公司擁有人應佔金額均取得大幅增長。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣555.4億元，毛利率為25.9%，其中本公司擁有人應佔人民幣426.1億元。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣315.2億元，毛利率為22.4%，其中本公司擁有人應佔人民幣219.7億元。

#### 4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣34.2億元增加27.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣43.6億元。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35.4億元增加108.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣73.6億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的物業開發業務規模持續擴大，物業項目數量大幅增加導致員工成本大幅增長。同時，本集團於二零一七年下半年開始陸續完成對文旅城項目的收購，因此二零一七年度僅錄得文旅城項目不足半年的行政開支，而二零一八年度本集團錄得文旅城項目完整年度的行政開支，導致本集團行政開支相較二零一七年度有較大幅度增加。該等行政開支主要用於建設文旅業務體系、打造管理團隊，預計將為本集團未來持續提升文旅城建設品質、提高運營效率打下基礎。

#### 5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣279.2億元減少人民幣160.7億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣118.5億元，主要由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得的業務合併收益較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少。

## 6 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的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218.8億元增加人民幣39.2億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣258.0億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣175.1億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣47.6億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少人民幣160.7億元、其他開支及虧損減少人民幣83.5億元，以及金融資產及合約資產減值虧損淨額增加人民幣11.1億元。

## 7 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣52.6億元減少人民幣23.7億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣28.9億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的平均借貸總額有所增加，導致本集團總利息成本有所增加，但本集團業務規模持續擴大、在建物業項目數量持續增加，因而資本化利息佔總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣53.4億元減少人民幣36.5億元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣16.9億元；及
- (ii) 由於匯率波動的趨勢變化，匯兌損益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益人民幣0.8億元變化為截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損人民幣12.1億元。

本集團加權平均實際利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的6.24%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的6.81%，此乃由於貨幣政策收緊，市場整體利率水平有所上升。

## 8 按權益法入帳的投資的應佔業績

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度的虧損人民幣19.9億元變化為截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益人民幣49.6億元。本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度對於樂視相關公司的投資按權益法入帳錄得投資損失人民幣44.8億元，剔除該等影響，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加人民幣24.7億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的收入及毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度均有所增加。

## 9 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣110.0億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165.7億元。剔除業務合併收益及其攤銷、匯兌損失、金融資產及合約資產減值虧損淨額等非經營性事項的影響後，本公司擁有人應佔本集團的溢利為人民幣214.9億元。

下表列示本公司擁有人、永續資本證券持有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣億元	人民幣億元
年內溢利	<u>174.5</u>	<u>116.6</u>
應佔：		
本公司擁有人	165.7	110.0
永續資本證券持有人	5.9	6.8
其他非控股權益	<u>2.9</u>	<u>(0.2)</u>
	<u>174.5</u>	<u>116.6</u>

## 10 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行及其他人士獲得的借貸、股東注資以及發行新股撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求與償還債務及應付營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期債務所需資金有關，而其長期流動資金的來源包括貸款、股東注資及股份發行。

本集團的現金及現金等價物(包括受限制現金)由二零一七年十二月三十一日的人民幣967.2億元增加24.3%至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元，其中非受限制現金由二零一七年十二月三十一日的人民幣684.3億元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣520.5億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣340.8億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣104.3億元，主要歸因於支付利息人民幣134.9億元、償付永續資本證券40.2億元、向本公司股東支付股息人民幣22.0億元，以及借貸流入淨額人民幣123.4億元。

本集團經營業務及投資業務整體現金流入淨額為人民幣179.7億元，且投資業務中還包括對若干非物業開發項目進行投資的現金流出。目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

## 11 借貸及抵押品

由於本集團通過採用更為謹慎的新項目投資發展策略等措施，進一步降低本集團的槓桿水平，借貸總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣2,192.7億元小幅增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣2,025.2億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,876.0億元)，乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及無形資產(合計為人民幣1,875.3億元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣1,644.1億元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

## 12 債務淨額與資產總額比率及資本負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為15.2%，較於二零一七年十二月三十一日的19.7%有所下降。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為59.9%，較於二零一七年十二月三十一日的66.9%有所下降。

本集團將在發展過程中持續對財務結構及潛在的風險保持關注與管理。

## 13 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

本集團的利率風險來自長期借貸。浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵消。定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入帳的負債。

	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足 12 個月	187.8	301.7
1 至 5 年	385.2	409.7
5 年以上	25.9	53.2
小計	<u>598.9</u>	<u>764.6</u>
定息		
不足 12 個月	732.7	485.0
1 至 5 年	953.8	912.9
5 年以上	8.7	30.2
小計	<u>1,695.2</u>	<u>1,428.1</u>
合計	<u>2,294.1</u>	<u>2,192.7</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無使用任何利率掉期以對沖所承受的利率風險。本集團會透過考慮再融資、更新現有融資狀況及替代融資，每月對利率風險進行監控。

## 14 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元、歐元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣 12.1 億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，以確保匯率波動風險維持在可接受的水平。

## 15 或然負債

本集團就物業的若干買家所獲提供按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於二零一八年十二月三十一日，該等擔保金額為人民幣886.0億元，而於二零一七年十二月三十一日的金額為人民幣497.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

## 業務回顧與展望

### 二零一八年回顧

二零一八年，在中國整體經濟面臨一定壓力的大環境下，加上政府對房地產行業多種政策持續的調控，市場預期逐漸發生變化，不同城市分化明顯，到下半年大部分城市市場出現降溫，近兩年持續火熱的土地市場也在第四季度逐漸回歸理性。

年內本集團積極主動應對，堅持強運營、控投資、降槓桿的整體運營策略，一方面堅持高質量的土地獲取標準並嚴控投資節奏；另一方面，堅決加速去化，憑藉具備優勢的核心城市佈局、高質量且成本合理的土地儲備以及高品質產品和服務能力，二零一八年本集團取得了全面的高質量的業績增長，同時也進一步鞏固了競爭優勢。

二零一八年，本集團錄得並表收入達約人民幣1,247.5億元，同比增長約89.4%，毛利達約人民幣311.4億元，同比增長約128.5%，同時毛利率也得到快速提升，由二零一七年的20.7%提升至二零一八年的25.0%，本公司擁有人應佔溢利達約人民幣165.7億元，同比增長達50.6%。

在盈利快速增長的同時，本集團於二零一八年末的淨負債率水平較二零一七年末大幅下降，實現了連續三個業績期的穩步下降。二零一八年本集團也一如既往地保持了充裕的流動性，賬面現金達約人民幣1,202.0億元，同比增長約24.3%。

二零一八年，雖然市場發生較大變化，但本集團積極應對，在充足高質量的可售資源及高品質的產品支持下，銷售繼續保持了較高的去化率水平，全年實現合同銷售金額人民幣4,608.3億元，同比增長27.3%，穩居行業第四名。同時，本集團深耕戰略持續發力，在16個城市銷售額突破100億元，並在越來越多的城市快速提升市場份額，所佈局的上海、杭州、天津、重慶、武漢、鄭州、青島、濟南等37個城市銷售名列前十(其中25個城市排名前五)。

二零一八年，在經營業績持續全面提升的同時，本集團的核心競爭力也得到了進一步的強化。

二零一八年，本集團繼續保持了良好的市場判斷和週期把握能力，很好地規避了拿貴地的風險，也高效把握了市場調整的機會，進一步鞏固了土地儲備的優勢。這一年，本集團一直堅持較高的土地獲取標準，尤其是在前三季度，嚴控土地獲取的節奏和規模，充分發揮本集團在併購領域的口碑和品牌影響力，整合和利用合作方的資源獲取優質項目；同時，隨著四季度土地價格逐漸合理，本集團抓住機會在核心一、二線城市進一步補充了優質的土地儲備。年內本集團新增土地儲備<sup>1</sup>約4,820萬平方米，權益土地儲備約2,631萬平方米，平均土地成本3,723元/平方米。截至本公告日期，包括舊改等協議狀態的土地，本集團總土地儲備<sup>2</sup>約2.56億平方米，總貨值約人民幣3.55萬億元，充足高質量的土地儲備將有力保障和支持本集團未來更加均衡、穩健的發展。

二零一八年，本集團繼續鞏固高品質的產品和服務能力。這一年，本集團不斷升級產品理念，以領先的產品力、高於行業的營造標準，以及滿足美好生活所需的社區配套，打造融創「歸心社區」。並且，本集團首個「歸心社區」杭州侯潮府完美交付，得到市場的的高度認可。二零一八年，本集團繼續豐富和完善產品線體系，陸續推出了九府系、宜和系等新產品線。二零一八年，本集團的客戶服務滿意度進一步提升至90分，達到了行業標杆水平。

註：

1. 考慮舊改等協議狀態的土地，年內本集團新增土地儲備約6,439萬平方米；
2. 截至本公告日期，本集團舊改等協議狀態的土地儲備共計約7,327萬平方米。

本集團在二零一七年高起點佈局文旅板塊的基礎上，二零一八年成立了融創文旅集團，並通過於二零一八年十月與萬達集團的交易，收穫了一支架構完整、經驗豐富的文旅團隊，成立了融創文旅設計院、文旅建設事業部，實現了對文旅城從產品設計、建設到運營的一體化管理，有效提高了文旅產品的打造能力，支持文旅產品的持續優化，為文旅版塊經營效率不斷提升和價值釋放打下了良好基礎。

二零一八年，本集團成立了公益基金會，通過「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「古建保護計劃」三大公益計劃，進行可持續發展的產業扶持、教育扶智等，更加積極系統地履行社會責任。

## 二零一九年展望

二零一九年，在政府「因城施策，分類指導」的調控思路下，本集團預計房地產調控政策將更加市場化和更具針對性，但是，如果局部市場出現過熱尤其是價格出現大幅度上漲，政府仍有可能加大調控力度。另外，由於不同城市供求關係的差異，市場將出現明顯的分化，尤其是過去兩年累積需求比較多、而供給相對較少的一、二線核心城市和強三線城市，市場將可能率先得到恢復，成交量逐步改善，但本集團預計房價上升的空間不大，總體將保持穩定。

二零一九年，本集團預計全年將有超過400個項目進行銷售，預計總可售資源超過人民幣7,800億元，充足優質的可售資源將對本集團的銷售增長提供支持。在銷售策略上，本集團繼續加速去化，加快經營活動現金流的釋放，支持本集團穩健、高質量發展。

二零一九年，本集團將在保證現金流充裕且不影響槓桿率長期下降趨勢的前提下，持續關注和判斷土地市場的機會，繼續堅持高標準的土地獲取質量要求，同時更加聚焦於核心一、二線城市的土地市場，謹慎精選優質土地。

二零一九年，本集團將繼續堅持產品領先戰略，持續創新並完善產品線體系，進一步鞏固並擴大高品質產品的領先優勢。並不斷升級質量管控體系，更加高效地確保項目的高品質交付，打造更多的融創「歸心社區」，進一步提升產品的品牌影響力。

房地產開發業務長期內仍將是本集團的絕對核心主業，本集團將嚴格控制非地產業務的投資，重點提升現有資產的運營和盈利能力，培育成為公司未來新的增長點。

由物業服務和房修服務構成的融創服務集團，專注於為客戶打造全產品週期和全生活週期的高品質社區服務。二零一九年，在鞏固基礎服務競爭優勢的基礎上，服務集團將深化社區多元服務場景，實現更高效、更便捷、更精準的客戶服務與運營，全面提升社區運營效率和綜合經營能力。二零一九年，融創文旅集團將持續提升運營管理能力，確保廣州、無錫和昆明融創文旅城的精彩開業及後續待開業融創文旅城的方案優化，進一步增強文旅集團在文旅領域的行業競爭力和品牌影響力，不斷提升本集團文旅資產的運營效率和盈利能力。二零一九年初，本集團以東方影都、樂融致新和樂創文娛的資產為基礎，成立了融創文化集團，致力於打造家庭娛樂平台和提供優質內容，並與融創文旅集團密切協同發展。二零一九年，成立伊始的融創文化集團將更加注重組織架構的完善和團隊建設，進一步提升體系管控能力，實現文化集團的高起點發展。

本集團的核心主業——房地產開發業務已經建立了堅實的競爭優勢，非地產業務也擁有良好的發展基礎或者高起點的佈局，本集團將在二零一八年優異的經營成績基礎上，二零一九年努力實現更加全面和高質量的成長。

## 業務摘要

### 土地儲備概覽

於二零一八年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備總面積約為 1.66 億平方米，權益土地儲備面積約為 1.13 億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
重慶	1,566.78	1,062.14
青島	1,312.51	929.74
天津	1,000.40	693.93
濟南	826.04	627.94
鄭州	597.99	378.07
西安	578.08	342.29
成都	558.82	485.49
昆明	516.28	346.90
武漢	477.92	386.22
杭州	459.38	272.39
海南	442.34	265.15
無錫	382.23	302.43
上海	363.36	199.68
哈爾濱	358.46	282.95
蘇州	322.17	141.40
江門	292.44	275.14
廣州	256.92	195.64
合肥	254.52	229.12
太原	251.01	151.88
西雙版納	240.47	218.83
清遠	238.67	216.05
瀋陽	238.59	132.09
煙台	213.28	137.76

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
寧波	212.83	132.37
貴陽	201.77	119.40
桂林	194.86	177.32
徐州	191.79	88.37
南昌	185.47	167.13
大連	179.12	168.12
石家莊	178.68	52.72
南寧	158.45	117.04
泰州	149.83	67.91
佛山	142.65	105.80
湖州	141.80	70.09
肇慶	132.44	113.66
長沙	127.55	126.88
揚州	118.94	40.38
嘉興	115.79	75.30
金華	114.68	45.89
紹興	107.80	75.23
中山	97.82	93.58
惠州	85.21	85.21
南京	83.04	49.48
溫州	72.74	17.41
宜昌	72.11	39.66
南通	66.67	48.60
舟山	64.85	22.05
鎮江	64.23	18.75
烏魯木齊	56.49	28.24

城市	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
蘭州	55.63	22.70
北京	54.68	30.21
深圳	54.05	22.34
其他城市	1,330.59	836.69
<b>總計</b>	<b>16,561.22</b>	<b>11,331.76</b>

於本公告日期，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備<sup>1</sup>總面積約為1.83億平方米，權益土地儲備<sup>1</sup>面積約為1.24億平方米，另考慮舊改等協議狀態的土地，本集團連同其合營公司及聯營公司土地儲備<sup>1</sup>總面積約為2.56億平方米。

註1：土地儲備數據截至二零一八年十二月三十一日，另包括二零一九年一月至今新獲取的土地。

## 其他資料

### 股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）預計將於二零一九年六月四日（星期二）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交本公司股東（「股東」）。

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月三十日（星期四）至二零一九年六月四日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股份（「股份」）過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一九年五月二十九日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司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室。

在二零一九年三月二十八日舉行的董事會會議上，董事會建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息為每股人民幣0.827元，共計約人民幣36.45億元，惟須經股東於股東週年大會上批准方可作實。預期擬派末期股息將於二零一九

年七月十八日前後派付予於二零一九年六月十四日名列本公司股東名冊的股東，擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一九年六月四日發佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零一九年六月十一日(星期二)至二零一九年六月十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權獲得末期股息(將於股東週年大會上議決並投票表決)，股東須於二零一九年六月十日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司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室。

### **本年度發行優先票據**

於二零一八年四月十九日，本公司發行2021年到期的6.5億美元7.35%優先票據(「2021年票據」)及2023年到期的4.5億美元8.35%優先票據(「2023年票據」)。2021年票據及2023年票據於新加坡證券交易所上市及買賣。2021年票據及2023年票據的發行價均為本金額的100%。2021年票據及2023年票據發行詳情載於本公司分別為二零一八年四月十六日、二零一八年四月十七日及二零一八年四月二十三日的公告。所得款項已按計劃悉數用於為本集團已有債務再融資及一般商業用途。

於二零一八年七月二十七日，本公司發行2020年到期的4億美元8.625%優先票據(「2020年原有票據」)，其後於二零一八年十二月四日，本公司額外發行2020年到期的3.5億美元8.625%優先票據(「2020年額外票據」，與2020年原有票據合併並組成單一系列)。2020年原有票據及2020年額外票據的發行價為其各自本金額的100%及99.231%。2020年原有票據的發行詳情載於本公司分別為二零一八年七月二十四日、二零一八年七月二十五日及二零一八年七月三十一日的公告，2020年額外票據的發行詳情載於本公司分別為二零一八年十一月二十九日、二零一八年十一月三十日及二零一八年十二月六日的公告。所得款項已按計劃悉數用於為本集團已有債務再融資。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司採納了一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，自二零一八年五月八日起生效，詳情請參見本公司二零一八年五月八日刊發的公告。截至二零一八年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共6,664.9萬股股份，總代價約為16.7億港元。截至本公告日期，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共7,654.7萬股股份，總代價約為19.0億港元。

除上文所述外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港合共有38,040名僱員。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

## 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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高層管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則的守則條文成立審核委員會（「審核委員會」），並制定書面職權範圍。審核委員會現由四位獨立非執行董事組成，成員為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生，並由潘昭國先生擔任主席，潘先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統及財務匯報的事項，包括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。

## 審閱初步業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就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中有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何核證。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司二零一八年年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。