

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Ronshine China Holdings Limited**  
**融信中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3301)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度  
年度業績公告**

**二零一九年財務摘要**

- 合約銷售達人民幣141,316.54百萬元，較去年增加15.94%。
- 收益達人民幣51,462.50百萬元，較去年增加49.75%。
- 毛利達人民幣12,475.17百萬元，較去年增加54.68%。
- 年內溢利達人民幣5,893.79百萬元，較去年增加69.78%。
- 本公司擁有人應佔年內核心純利達人民幣3,181.68百萬元，較去年增加27.27%。
- 本公司擁有人應佔溢利每股盈利達人民幣1.87元，較去年增加35.51%。
- 負債比率由二零一八年十二月三十一日之1.05下降至二零一九年十二月三十一日之0.70。
- 董事建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止財政年度每股0.60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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度合併年度業績，連同截至二零一八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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	4	<b>51,462,502</b>	34,366,500
銷售成本		<b>(38,987,328)</b>	(26,301,557)
毛利		<b>12,475,174</b>	8,064,943
銷售及營銷成本		<b>(1,199,042)</b>	(1,137,009)
行政開支		<b>(1,479,244)</b>	(1,341,193)
投資物業公平值收益		<b>49,682</b>	336,643
其他收入		<b>248,785</b>	58,524
其他收益—淨額		<b>49,367</b>	64,939
經營溢利		<b>10,144,722</b>	6,046,847
融資收入	5	<b>249,911</b>	243,063
融資成本	5	<b>(629,483)</b>	(534,943)
融資成本—淨額	5	<b>(379,572)</b>	(291,880)
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的 溢利淨額		<b>895,660</b>	902,681
除所得稅前溢利		<b>10,660,810</b>	6,657,648
所得稅開支	6	<b>(4,767,017)</b>	(3,186,122)
年內溢利		<b>5,893,793</b>	3,471,526
以下人士應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		<b>3,154,064</b>	2,149,660
—非控股權益		<b>2,729,121</b>	1,157,671
—永久資本工具持有人		<b>10,608</b>	164,195
		<b>5,893,793</b>	3,471,526
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	<b>1.87</b>	1.38
—每股攤薄盈利	7	<b>1.85</b>	1.37

## 合併全面收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<b>5,893,793</b>	3,471,526
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面收益總額	<b><u>5,893,793</u></b>	<b><u>3,471,526</u></b>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
—本公司擁有人	<b>3,154,064</b>	2,149,660
—非控股權益	<b>2,729,121</b>	1,157,671
—永久資本工具持有人	<b><u>10,608</u></b>	<u>164,195</u>
	<b><u>5,893,793</u></b>	<b><u>3,471,526</u></b>

## 合併資產負債表

於十二月三十一日  
附註 二零一九年 二零一八年  
人民幣千元 人民幣千元

### 資產

#### 非流動資產

物業、廠房及設備		1,567,616	1,447,648
投資物業		13,224,100	12,031,700
使用權資產		463,555	-
土地使用權	2	-	449,296
無形資產		5,580	7,516
以權益法入賬的投資		6,256,491	7,697,952
按公平值計入損益的金融資產		755,773	802,087
遞延稅項資產		444,954	539,127
		<u>22,718,069</u>	<u>22,975,326</u>
非流動資產總值			

#### 流動資產

開發中物業		115,299,354	116,692,069
持作出售已竣工物業		7,673,170	8,806,284
合約資產		999,576	530,514
貿易及其他應收款項以及預付款項	8	25,015,169	18,482,121
應收關聯方款項		5,654,598	8,359,546
預付稅項		2,539,535	2,602,357
現金及銀行結餘		34,308,567	24,995,661
		<u>191,489,969</u>	<u>180,468,552</u>
流動資產總值			

#### 資產總值

214,208,038      203,443,878

### 權益

股本		15	14
股份溢價		4,902,013	4,423,556
其他儲備		11,503,837	8,331,258
		<u>16,405,865</u>	<u>12,754,828</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
非控股權益		24,882,365	21,915,398
永久資本工具		-	948,132
		<u>41,288,230</u>	<u>35,618,358</u>
權益總額			

於十二月三十一日  
 附註 二零一九年 二零一八年  
 人民幣千元 人民幣千元

<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款		37,709,817
租賃負債	44,471,364	-
遞延稅項負債	13,814	2,445,271
	<u>2,027,669</u>	<u>                    </u>
<b>非流動負債總額</b>	<b><u>46,512,847</u></b>	<b><u>40,155,088</u></b>
<b>流動負債</b>		
借款		24,823,017
租賃負債	18,706,447	-
合約負債	16,982	63,962,973
貿易及其他應付款項	60,265,275	28,338,602
應付關聯方款項	33,070,355	5,478,112
衍生金融工具	7,293,888	-
即期稅項負債	85,250	5,067,728
	<u>6,968,764</u>	<u>                    </u>
<b>流動負債總額</b>	<b><u>126,406,961</u></b>	<b><u>127,670,432</u></b>
<b>負債總額</b>	<b><u>172,919,808</u></b>	<b><u>167,825,520</u></b>
<b>權益及負債總額</b>	<b><u>214,208,038</u></b>	<b><u>203,443,878</u></b>

## 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、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

### (c) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團於二零一九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16號	租賃
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
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期投資
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
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	

除下文附註2所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納其他適用的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
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8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
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	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

上述準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

## 2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

本集團已自二零一九年一月一日之強制採納日期起採納香港財務報告準則第16號租賃。本集團已應用簡化過渡方法且並未重列二零一八年報告期間的比較數字。使用權資產將於採納日期按租賃負債的金額(根據任何預付或應計租賃開支進行調整)計量。因此，因新租賃規則所產生之重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團確認與租賃(先前按香港會計準則第17號租賃分類為「經營租賃」)有關的租賃負債。該等負債乃按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的新增借款利率貼現。

### (a) 所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用下列該準則所允許的實際權宜方法：

- 就具有合理類似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴先前就租賃是否屬繁重之評估以替代進行減值檢討—於二零一九年一月一日並無繁重合約，
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列為短期租賃，
- 於首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號釐定安排是否包括租賃作出的評估。

### (b) 租賃負債的計量

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	57,977
採用承租人於首次應用日期的新增借款利率貼現	53,472
減：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	<u>(15,696)</u>
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>37,776</u>
其中為：	
流動租賃負債	16,554
非流動租賃負債	<u>21,222</u>

**(c) 使用權資產的計量**

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時租賃負債的相等金額計量，並根據二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日，土地使用權分別重新分類至使用權資產。

已確認使用權資產主要與物業及土地使用權有關。

**(d) 於二零一九年一月一日資產負債表中確認的調整**

會計政策的變動對二零一九年一月一日資產負債表中的以下項目產生影響：

- 使用權資產—增加人民幣487,072,000元
- 租賃負債—增加人民幣37,776,000元
- 土地使用權—減少人民幣449,296,000元

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團截至二零一九年十二月三十一日止期間的稅後溢利淨額產生重大影響。

**(e) 出租人會計處理**

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

### **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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零一八年：相同）。

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產除外，本集團的其他資產均位於中國（二零一八年：相同）。
- (b) 於截至二零一九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（二零一八年：相同）。

#### 4 收益

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益－於某一時點確認	50,253,131	33,406,515
建築服務、酒店營運及其他收益：		
－於某一時點確認	326,050	173,304
－於一段時間內確認	725,974	650,637
其他來源收益－租金收入	157,347	136,044
	<u>51,462,502</u>	<u>34,366,500</u>

#### 5 融資成本－淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
－銀行存款利息收入	249,911	243,063
	<u>249,911</u>	<u>243,063</u>
融資成本		
－外匯虧損淨額	(76,869)	(457,868)
－借款利息開支	(5,302,069)	(5,226,070)
－減：資本化利息	4,749,455	5,148,995
	<u>(629,483)</u>	<u>(534,943)</u>
融資成本－淨額	<u>(379,572)</u>	<u>(291,880)</u>

## 6 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,808,172	1,877,753
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,282,274	1,930,210
	<b>5,090,446</b>	3,807,963
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(323,429)	(621,841)
所得稅開支	<b>4,767,017</b>	<b>3,186,122</b>

### 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二零一九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的規定，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二零一九年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一八年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一九年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一八年：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（「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	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,154,064</u>	<u>2,149,660</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,689,067,000</u>	<u>1,552,963,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.87</u>	<u>1.38</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	
	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,154,064</u>	<u>2,149,660</u>
已發行普通股股份的加權平均數	<u>1,689,067,000</u>	<u>1,552,963,000</u>
調整—購股權及獎勵股份	<u>12,823,000</u>	<u>18,454,000</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,701,890,000</u>	<u>1,571,417,000</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>1.85</u>	<u>1.37</u>

## 8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>73,991</u>	<u>59,580</u>
其他應收款項：		
—應收少數股東權益款項	8,199,973	6,503,833
—收購土地使用權及物業開發項目的按金	2,002,005	871,281
—建設合約按金	405,460	50,000
—其他	1,133,231	958,387
	<u>11,740,669</u>	<u>8,383,501</u>
預付款項：		
—收購土地使用權的預付款項	6,887,697	4,635,286
—預付增值稅、營業稅及其他稅項	6,000,101	5,149,216
—其他	312,711	254,538
	<u>13,200,509</u>	<u>10,039,040</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>25,015,169</u>	<u>18,482,121</u>
減：預付款項的非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>25,015,169</u>	<u>18,482,121</u>

(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	69,087	55,190
超過一年	4,904	4,390
	<u>73,991</u>	<u>59,580</u>

## 9 股息

二零一八年末期股息每股普通股0.365港元，共計629,439,000港元(相當於約人民幣552,645,000元)，已於二零一九年六月五日召開的股東週年大會上獲股東批准。

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0.60港元，共計約1,029,316,000港元(相當於約人民幣922,040,000元)。有關股息須待股東於二零二零年六月五日召開的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。該等財務報表並無將此應付股息呈列為二零一九年十二月三十一日的負債。

## 10 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>11,838,408</u>	<u>8,423,760</u>
應付票據	<u>343,297</u>	<u>1,064,455</u>
其他應付款項：		
–應付非控股權益款項	13,483,058	11,913,987
–物業出售所得按金	379,526	662,059
–其他應付稅項	3,556,357	3,496,506
–應付利息	986,136	776,048
–自承包商及供應商收取的按金	533,075	399,443
–應計工資	241,663	242,805
–應付股息	171,424	–
–其他	<u>1,537,411</u>	<u>1,359,539</u>
	<u>33,070,355</u>	<u>28,338,602</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	9,363,765	6,470,999
超過一年	<u>2,474,643</u>	<u>1,952,761</u>
	<u>11,838,408</u>	<u>8,423,760</u>

## 11 期後事項

隨著二零二零年初爆發冠狀病毒疾病2019(「COVID-19疫情」)，全國／地區已實施並繼續實施一系列預防和控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 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二零一九年十二月三十一日止年度（「年內」）業績。

### 市場回顧

二零一九年，全球經濟同步放緩，不確定性增加，面對國內外風險挑戰加劇的局面，中國經濟仍維持穩中有進，二零一九年國內生產總值近人民幣百萬億元，較上年增長6.1%，增速在世界主要經濟體中名列前茅，繼續成為推動世界經濟增長的重要引擎。

年內，中國房地產行業整體增速放緩，中央明確「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，繼續堅持「房住不炒」的定位，落實「一城一策」的長效調控機制，房地產市場基本保持平穩運行。根據國家統計局數據，二零一九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159,725億元，同比增長6.5%；銷售面積171,558萬平方米，與去年接近持平。

### 業務回顧

面對時代機遇與挑戰，本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，察勢馭勢，憑藉對行業變化和市場周期的精準把握，年內實現業績穩健增長，淨負債率穩步下降，資本結構顯著優化。在獲得資本市場高度認可的同時，成為中國城市化進程中的一股卓越力量。

繼二零一八年進入人民幣千億房企梯隊之後，本集團謹守質量為先、穩中求進的發展基調，實現二零一九年各項盈利指標穩步上揚。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益人民幣515億元，按年增長49.75%；毛利人民幣125億元，較去年同期增長約54.68%；淨利潤約為人民幣59億元，同比增長69.78%。年內合約銷售額人民幣1,413億元，按年增長15.9%，在逆市下順利完成年初訂下的人民幣1,400億元全年目標；合約建築面積錄得約655萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣21,583元、位列行業領先地位。從地區銷售看，本集團牢牢植根長三角與海峽西岸地區，區域精耕優勢顯現。根據地產研究中心《克而瑞》統計，二零一九年全年，本集團在福州的銷售額排行業第一位，在杭州的權益銷售金額位列行業第四位(按本集團持有物業開發項目的權益比例計算)。

年內，本集團採取審慎拿地的原則，注重項目的質量和盈利能力，通過精準把握市場周期，低溢價獲取多幅地塊。同時在城市更新項目上持續發力，透過開展一二級聯動土地開發項目，陸續收穫低成本的優質地塊。目前本集團在河南鄭州、山西太原合計轉化177萬平方米，未來還將繼續推進一二級聯動項目，轉化和豐富土地儲備。年內，集團新增土地項目46個，新增土地儲備約730萬平方米，權益代價約人民幣163億元。截止二零一九年十二月三十一日，全國共計200個項目，總土儲約2,700萬平方米。

本集團持續深化「1+N」布局，打造三省一市環杭州灣一體化，深耕全國九大城市群(長三角、海峽西岸、長中游、中原、成渝、大灣區、京津冀、山東半島、西北)共44個城市，在鞏固人民幣千億地位的同時，持續完善全國化布局。通過紮根一、二綫核心城市的戰略布局，以原有的進駐城市為核心，積極拓展已入住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，著力打造標杆式城市項目和高質量文化小區，提升產品溢價能力和整體市場份額，為未來發展夯實基礎。

本集團堅持「平衡發展」的策略，把握市場契機主動降低融資成本，拓展多元化融資渠道，優化債務結構，穩步實現去槓桿。年內，本集團透過審慎發行境內外債券，綜合配置長短期債務，不斷優化資本結構。同時，通過優先票據置換，延長債務年期；單一票據合併，提前贖回等方式積極管理境內外債券，降低融資成本。此外，受惠於公司財務指標及項目現金流情況不斷改善，銀行提供更優惠的開發貸利率，促進公司整體債務成本的下降。截止二零一九年十二月三十一日，本集團有息負債餘額為人民幣632億，淨負債率從2018年的105%降至70%，在整體債務規模保持穩定的情況下實現了降槓桿目標。與此同時，本集團積極開拓新的融資渠道，於九月成功落地首筆跨境銀團貸款，獲得為期十二個月合共8.155億港元的雙幣種定期貸款融資，這無疑是本集團成功拓展新的融資管道的重要里程碑。本公司亦十分重視股東利益，在年內九月至十一月期間連續回購16次，涉及1,062.6萬股，累計金額約9,748萬港元。

本集團財務狀況持續改善，利潤率穩健，綜合實力顯著提升，年內喜獲三大國際信用評級機構上調評級。其中，標準普爾分別於二零一九年四月和八月兩次上調集團評級，最終將集團長期發行人信貸評級由「B」級調高至「B+」，評級展望為「穩定」；穆迪將公司主體評級由「B2」上調至「B1」，展望維持穩定；惠譽提升集團信貸評級由「B+」至「BB-」，展望至穩定，足證本集團發展得到資本市場的一致認可。未來，本集團有信心憑藉健康的財務結構和高質量的發展，進一步得到業界的認可。

此外，本集團在資本市場的認可度亦顯著提高，依靠穩健的銷售業績和凸顯的區域競爭優勢獲得多家投資機構的青睞。其中，德意志銀行在首予「買入」評級後，更因為估值吸引將本集團列為「首選股」。此外，花旗銀行、海通國際、摩根大通、大華繼顯、國泰君安、建銀國際證券、海通證券、安信國際、中泰國際、東吳證券、中投證券、西南證券、國信證券等知名機構亦給予本集團「買入」評級。本集團以穩健的業績和有效的去槓桿，在資本市場的認可度顯著提高。

本集團始終恪守對於住宅質量與服務的極致追求，注重歷史與文化的煥新式傳承，將藝術與建築高度凝合，二零一九年四月，融信集團海月江潮在紐約榮獲「CHINA-NEW全球地標大獎」。同時，本集團以積極穩健的債務管理和日益提升的市場關注度獲得多個大獎，包括：國際權威財經雜誌《機構投資者》「最佳投資者關係團隊—高收益債券」和「最佳債券發行—高收益債券」雙項大獎，以及由中國網地產頒發的「2019年中國房地產年度紅榜責任企業」。

明者因時而變。身為人民幣千億房企，本集團謀局未來，著手調整和梳理公司組織架構以適應業務發展。年內，融信原有的「4+1」的事業部格局—四大事業部及西南區域公司裂變成10個新的區域集團和公司，分別是浙江區域集團、福建區域集團、滬蘇區域公司、河南區域公司、西南區域公司、江蘇區域公司、廣東區域公司、山東區域公司、天津區域公司、山西區域公司。完善的全國化布局適應了本集團自身成長的需求，同時，更有效、更精細化的管理模式將釋放區域能量，助力於企業管理費用的下降和利潤率的提升，集團未來發展如虎添翼。

## 展望未來

二零二零年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，中國經濟運行穩中向好的基本趨勢不變，房地產行業保持長期平穩發展的市場環境亦已趨於明朗。在行業穩健發展的基調下，本集團將繼續把握宏觀大勢，秉承匠心，在產品質量、小區營造和平衡發展「三架馬車」上重點發力，以「為更美麗的中國而奮鬥」為使命，繼續打造高質量的地產項目。

在中國城市化的進程中，集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，為改善人居環境、構建幸福生活而不懈努力。不斷深耕現有九大核心城市群，審慎拿地，把握投資機遇，通過地產開發、物業服務、工程建設、資管運營等業務板塊、實現全產業鏈協同發展。積極踐行企業責任，以公益履責，用文化凝心，推進企業的優化升級，不斷回報社會，致力於為中國人民打造質量地產、構築美好生活。

## 致謝

在此，本人謹代表董事會衷心地向本公司股東（「股東」）、本公司客戶及合作夥伴長久以來對融信的支持與信任，以及各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與奉獻，表示最誠摯的感謝。二零二零年，本集團將堅守以誠信立世，用品質開疆的守則，不忘初心，砥礪前行，繼續為股東及投資者創造更大的價值。

主席

歐宗洪

香港，二零二零年三月二十四日

## 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
	二零一九年	二零一八年	百分比
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>141,316,543</b>	121,883,814	15.94%
合約建築面積(平方米)	<b>6,547,690</b>	5,624,051	16.42%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>21,583</b>	21,672	-0.41%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>50,253,131</b>	33,406,515	50.43%
已交付建築面積(平方米)	<b>4,135,482</b>	2,302,275	79.63%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	<b>12,152</b>	14,510	-16.25%
收益(人民幣千元)	<b>51,462,502</b>	34,366,500	49.75%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(38,987,328)</b>	(26,301,557)	48.23%
毛利(人民幣千元)	<b>12,475,174</b>	8,064,943	54.68%
其他收入及其他收益—淨額(人民幣千元)	<b>298,152</b>	123,463	141.49%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>10,660,810</b>	6,657,648	60.13%
期內溢利(人民幣千元)	<b>5,893,793</b>	3,471,526	69.78%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>3,154,064</b>	2,149,660	46.72%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>2,729,121</b>	1,157,671	135.74%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	<b>10,608</b>	164,195	-93.54%
本公司擁有人應佔核心純利 (人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>3,181,678</b>	2,500,010	27.27%
毛利率 <sup>(3)</sup>	<b>24.24%</b>	23.47%	3.28%
純利率 <sup>(4)</sup>	<b>11.45%</b>	10.10%	13.37%
利息覆蓋率 <sup>(5)</sup>	<b>3.17倍</b>	2.34倍	35.47%
資產總值(人民幣千元)	<b>214,208,038</b>	203,443,878	5.29%
負債總額(人民幣千元)	<b>172,919,808</b>	167,825,520	3.04%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,288,230</b>	35,618,358	15.92%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	<b>16,405,865</b>	12,754,828	28.62%
流動比率 <sup>(6)</sup>	<b>1.51倍</b>	1.41倍	7.09%
負債比率	<b>0.70</b>	1.05	-33.33%

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—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) 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣141,316.54百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣121,883.8百萬元增長約15.94%。該增長主要由於本集團的合約銷售總建築面積(「**建築面積**」)由截至二零一八年十二月三十一日止年度的5,624,051平方米增加約16.42%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的6,547,690平方米。

本集團在杭州、福州、南京、上海、漳州、阜陽、鄭州、西安及寧波的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售總額約79.51%，及(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約68.76%。下表載列本集團截至二零一九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	48,620.85	34.41	1,246,103.00	19.03	39,018.32
福州	18,470.45	13.07	770,851.82	11.77	23,961.08
南京	16,201.78	11.46	635,255.91	9.70	25,504.33
上海	9,354.42	6.62	245,701.65	3.75	38,072.28
漳州	6,282.18	4.45	392,060.71	5.99	16,023.48
阜陽	3,661.67	2.59	468,206.44	7.15	7,820.62
鄭州	3,450.16	2.44	280,339.12	4.28	12,307.11
西安	3,212.07	2.27	254,304.22	3.88	12,630.84
寧波	3,113.90	2.20	210,281.25	3.21	14,808.25
其他	28,949.07	20.49	2,044,585.86	31.24	14,158.89
<b>總計</b>	<b>141,316.54</b>	<b>100.00</b>	<b>6,547,690.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21,582.66</b>

## 已竣工項目

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司合共有43個項目或項目階段已竣工，總建築面積為6,125,081平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,949,552平方米)。

## 在建項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有98個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為17,419,452平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為8,239,497平方米)。

## 土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日止年度，共有46塊新收購地塊，總建築面積為7,305,537平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,417,510平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣6,648元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一九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	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 (人民幣 百萬元)	
重慶	重慶海月平湖	二零一九年 四月十日	37,791	95,045	67,007	632	446	11,149
	重慶海月渝州	二零一九年 八月七日	19,497	57,801	52,004	374	337	9,600
	灘子口	二零一九年 八月二十九日	13,938	39,877	9,559	258	62	9,255
鄭州	鄭州時光之城	二零一九年 六月四日	199,775	574,870	272,505	1,819	862	3,167
	鄭州奧體世紀-2	二零一九年 八月二十九日	102,755	508,336	256,049	1,184	596	3,134
	鄭州江灣城-中喬-2	二零一九年 十月十一日	12,280	28,491	24,787	18	16	790
	鄭州江灣城-蘇派-3	二零一九年 十月十一日	11,666	31,262	27,480	18	15	751
	鄭州江灣城-德藍-2	二零一九年 十月九日	97,430	306,506	156,318	154	78	717

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		平均樓面價 (人民幣/平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)		
漳州	長泰鷺西郡	二零一九年 六月十二日	24,000	81,453	65,814	73	59	1,127
溫州	溫州樂清柏悅灣	二零一九年 三月二十二日	31,677	85,304	21,113	521	129	8,216
	溫州金麟府	二零一九年 五月八日	44,518	116,872	30,679	757	199	8,500
	溫州海月清風	二零一九年 六月二十七日	134,979	351,082	100,985	1,820	524	7,491
	溫州甌海熙悅里	二零一九年 七月八日	24,252	99,657	31,850	883	282	13,004
	溫州新聯村地塊	二零一九年 十一月二十一日	43,630	156,072	43,700	928	260	8,510
天津	天津瀾悅3號	二零一九年 五月二十二日	34,369	75,159	35,280	705	331	13,001
	天津瀾悅4號	二零一九年 五月二十二日	27,184	71,611	33,657	600	282	11,742
太原	太原時光之城	二零一九年 九月二十六日	117,073	553,989	424,300	603	462	1,355
蘇州	蘇州海月平江	二零一九年 二月二十二日	26,931	90,429	43,504	1,295	623	19,235
	蘇州吳中臨湖鎮地塊	二零一九年 七月十一日	118,623	207,600	54,640	1,096	288	6,843
	蘇州高鐵新城項目	二零一九年 九月二十七日	58,150	185,930	74,372	1,957	784	15,299
	昆山巴城地塊	二零一九年 十二月十九日	83,781	192,695	30,831	1,076	172	5,582
紹興	嵊州創世紀品閣	二零一九年 六月二十六日	19,403	51,581	47,300	136	124	3,492
	紹興職業學院南側 地塊	二零一九年 十一月十二日	56,841	132,105	132,105	745	745	7,943
青島	青島縵山蘭亭	二零一九年 十一月二十八日	94,800	205,868	45,291	339	75	2,386
南通	南通瀾宸	二零一九年 九月二日	86,194	160,034	153,217	890	852	8,537
南京	南京2019G87	二零一九年 十二月四日	49,829	195,889	64,643	2,320	766	16,628
	南京2019G94	二零一九年 十二月十九日	53,456	96,162	96,162	1,220	1,220	19,019
九江	江西碧桂園九棠	二零一九年 六月十一日	67,374	182,044	64,808	696	248	5,167
金華	天陽雲棲江境	二零一九年 五月十五日	40,891	78,761	36,277	561	259	10,562
江門	江門國樾府	二零一九年 四月十日	30,231	103,033	15,980	442	69	5,847
	江門學院府	二零一九年 七月一日	46,154	187,753	88,244	665	312	4,800

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		平均樓面價 (人民幣/平方米)	
					擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)		擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	二零一九年 五月七日	70,277	187,969	88,345	771	362	6,095
	湖州融璟園	二零一八年 五月二十二日	48,508	142,437	26,778	450	85	5,457
杭州	杭州沁瀾	二零一九年 三月二十日	18,703	62,696	22,984	873	320	21,211
	杭州天琅府	二零一九年 四月十二日	25,811	103,264	47,563	1,354	624	19,433
	寶龍臨安項目	二零一九年 六月十四日	37,328	135,479	62,402	572	263	6,128
	美好寶龍瀾天	二零一九年 六月二十四日	57,103	196,204	60,863	823	255	5,546
	蕭山科技城地塊	二零一九年 十二月三十日	51,006	127,515	30,604	1,859	446	14,578
阜陽	阜陽臨泉項目	二零一九年 五月十三日	92,156	235,107	64,654	390	107	2,115
福州	長樂瀾山	二零一九年 三月二十九日	125,737	317,109	92,152	1,202	349	5,005
	平潭瀾宸	二零一九年 六月十八日	66,431	191,194	179,703	811	762	5,549
	福州CBD49地塊	二零一九年 九月二十日	38,232	115,094	39,328	1,236	422	14,497
成都	水碾河	二零一九年 七月三十日	9,633	26,166	12,298	260	122	13,500
	成都瑞聯	二零一九年 七月三十一日	19,580	62,049	19,248	560	174	14,300
	成都金牛16畝	二零一九年 十二月四日	10,725	44,168	17,667	457	183	14,200
常州	常州瀾悅	二零一九年 五月二十九日	19,278	55,814	52,460	395	371	9,313
合計			<u>2,499,978</u>	<u>7,305,537</u>	<u>3,417,510</u>	<u>36,798</u>	<u>16,322</u>	<u>6,648</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為27.0百萬平方米，其中約3.8百萬平方米為持作出售已竣工物業，約17.4百萬平方米在建及約5.8百萬平方米持作未來開發。

於二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本為人民幣6,897元，其中約81%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二零一九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)
漳州	漳州萬科城	15,641.60	10.74	1,773.17
南京	南京世紀東方	175,129.04	10.04	24,957.12
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	415,880.00	96.35	6,064.53
福州	長樂上江城	66,300.00	34.19	2,437.20
福州	福州融匯溫泉城	76,824.00	72.17	1,609.66
福州	福州有墅	1,664.66	4.99	485.71
廈門	廈門鉅悅灣	263,400.00	18.54	23,207.05
上海	融信綠地國際一期(D地塊)	7,516.55	1.67	6,165.40
上海	融信綠地國際三期(A地塊)	4,347.30	0.74	6,017.86
上海	融信綠地國際四期(B地塊)	1,048.13	0.16	6,098.18
上海	融信綠地國際二期(C地塊)	6,366.60	1.16	6,100.91
上海	上海鉅爵	20,491.80	2.15	15,408.81
上海	上海中興路	550,500.00	6.10	100,090.91
上海	上海西虹橋壹號	37,068.58	2.39	21,610.30
上海	上海世紀江灣	157,750.00	4.59	52,839.87
杭州	杭州瀾天	14,496.24	3.87	5,739.46
杭州	杭州保利大國璟	14,381.24	1.39	16,001.87
南京	南京鉅岸中心	53,700.00	35.09	2,514.78
蘇州	昆山玉蘭公館	135,172.00	13.56	13,575.64
杭州	杭州瀾軒	9,829.62	0.92	16,720.79
龍岩	龍岩學院府	3,709.33	1.49	3,146.94
漳州	漳州壹號府	148,848.00	17.59	10,897.04
南京	南京中駿雍景台	85,741.85	8.97	12,842.08
成都	成都融信公館	70,415.64	5.92	16,914.86
天津	天津西海岸	97,744.67	14.74	8,237.63
天津	天津津南府	99,999.90	9.77	12,959.16
莆田	莆田融信府	81,990.15	10.88	10,032.19

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)
廣州	廣州天樾府	53,537.40	3.47	14,999.46
廈門	廈門世紀	68,556.00	3.73	31,520.00
重慶	重慶瀾灣	80,284.28	18.25	6,189.33
金華	金華美的君蘭江山	70,895.53	7.78	12,550.00
杭州	杭州瀾天(空港)	43,083.27	6.13	5,100.74
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	130,679.84	67.88	2,576.72
杭州	杭州世紀	165,090.88	7.95	30,816.04
寧波	奉化南山府	17,902.19	3.09	8,772.53
鄭州	鄭州城市之窗	16,277.70	21.89	911.79
杭州	杭州綠城望隱雲廬	18,776.00	1.32	26,106.20
杭州	杭州綠城西溪雲廬	7,740.39	0.58	27,278.95
南京	南京萬科都薈天地	30,499.94	3.97	12,129.86
南京	南京旭輝時代天樾	14,790.00	2.32	9,464.35
杭州	杭州古翠隱秀	385,288.13	13.52	40,541.60
杭州	杭州萬科中城匯	55,810.50	3.40	24,703.96
杭州	杭州德信印江南	51,770.12	4.60	16,579.62
福州	福州萬科臻麓園	13,817.28	2.53	7,339.71
杭州	杭州金地悅虹灣	151,100.14	9.37	22,949.96
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-1	22,211.56	52.19	470.25
福州	福州瀾天	129,085.50	7.77	21,972.88
舟山	舟山創世紀	27,698.71	5.46	4,323.62
杭州	杭州保利和光塵樾	85,459.17	7.33	16,004.79
福州	長樂御景灣	8,364.00	3.94	2,137.35
銅陵	銅陵瀾山府	2,351.87	4.54	713.65
贛州	贛州榕璽台	18,832.00	6.32	3,510.62
南通	悅榕墅	2,963.86	0.74	4,665.27
阜陽	海亮·悅府	13,029.89	14.34	990.00
阜陽	海亮·江灣城	4,695.25	3.35	1,662.31

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)
阜陽	海亮·瓏園	4,063.51	2.34	2,320.54
阜陽	海亮·星城	1,360.65	0.93	1,934.00
阜陽	幸福里·東郡	8,254.36	5.32	2,235.35
阜陽	幸福里·北郡	10,375.09	5.91	2,190.22
蚌埠	蚌埠海亮熙園	666.71	0.45	1,691.38
合肥	唐寧府-合肥	18,445.59	1.40	18,155.55
鄭州	海亮時代ONE	28,114.34	12.39	3,284.25
西安	海亮·德文郡	24,282.22	9.46	2,545.62
西安	海亮·唐寧府	10,148.95	6.98	1,960.03
西安	長安熙悅	685.61	1.84	445.76
蘭州	濱河一號	23,958.00	19.48	1,545.70
蘭州	熙岸華府	5,826.98	5.10	1,293.40
銀川	海茂壹號院	3,719.44	3.59	1,319.04
銀川	世悅府	9,413.10	10.04	1,280.77
鎮江	句容天悅府	8,161.68	2.25	4,837.12
杭州	杭州厘望NEO1	35,469.90	1.65	31,551.04
嘉興	嘉興碧桂園崇德府	8,861.92	3.53	3,219.19
嘉興	海寧瀾庭	49,590.00	9.60	7,199.70
杭州	杭州德信市中心	19,381.86	1.62	8,441.83
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	18,635.40	4.56	5,599.13
杭州	杭州湘湖悅章	324,532.91	27.07	17,133.99
湖州	安吉悅江府	5,165.91	2.43	2,985.69
鄭州	鄭州江灣城-中喬-1	21,280.30	37.93	722.41
成都	成都瀾天	20,765.26	7.03	4,200.01
阜陽	阜陽綠地紫峰公館	4,634.42	3.36	1,695.69
東台	東台項目	3,024.34	1.46	2,761.11
蒙城	蒙城時代幸福里	6,890.40	4.08	2,102.04
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-2	10,709.40	28.98	550.09
青島	青島海月星灣	35,539.81	17.01	3,503.70
福州	福州公園左岸	12,421.49	0.80	21,731.19
海寧	海寧瀾庭啟杭	38,454.00	13.02	3,938.78
阜陽	阜陽上郡	4,668.65	3.37	1,721.42
上海	上海楊浦平涼地塊	15,547.02	0.99	25,396.66
福州	福州碧桂園悅玲瓏	2,222.50	0.40	7,686.59
西安	海亮·御宸	11,039.21	3.10	4,820.70

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	天陽東方邸	42,603.90	3.49	17,161.86
蚌埠	蚌埠黃金時代	9,919.89	6.18	1,933.34
鄭州	鄭州江灣城-德藍-1	11,750.40	29.40	520.13
鄭州	鄭州奧體世紀-1	25,528.52	15.34	2,263.60
蘇州	蘇州海月平江	62,301.47	4.35	19,235.00
杭州	杭州沁瀾	31,996.11	2.30	21,211.47
溫州	溫州樂清柏悅灣	12,882.38	2.11	8,215.74
福州	長樂瀾山	34,930.12	9.22	5,005.05
重慶	重慶海月平湖	44,556.00	6.70	11,149.04
江門	江門國樾府	6,854.18	1.60	5,847.32
杭州	杭州天琅府	62,377.68	4.76	19,432.86
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	36,237.00	8.83	6,094.93
溫州	溫州金麟府	19,866.00	3.07	8,499.93
湖州	湖州融璟園	8,460.00	2.68	5,456.95
金華	天陽雲棲江境	25,859.87	3.63	10,561.64
天津	天津瀾悅3號	33,092.70	3.53	13,000.90
天津	天津瀾悅4號	28,200.00	3.37	11,741.91
常州	常州瀾悅	37,126.05	5.25	9,313.49
漳州	長泰鷺西郡	5,898.40	6.58	1,126.54
杭州	寶龍臨安項目	26,340.79	5.51	6,128.16
福州	平潭瀾宸	76,225.89	17.97	5,549.16
九江	江西碧桂園九棠	24,788.57	6.48	5,167.48
阜陽	阜陽臨泉項目	10,719.78	6.47	2,114.95
溫州	溫州海月清風	52,350.48	10.10	7,490.88
杭州	美好寶龍瀾天	25,543.11	5.05	5,546.25
紹興	嵊州創世紀品閣	12,425.35	4.73	3,491.73
鄭州	鄭州時光之城	86,235.54	27.25	3,166.61
江門	江門學院府	31,247.95	8.82	4,800.01
溫州	溫州甌海熙悅里	28,220.68	3.19	13,003.51
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	28,841.50	5.46	6,842.72
成都	水碾河	12,224.23	1.23	13,500.35
成都	成都瑞聯	17,370.89	1.92	14,300.05
重慶	重慶海月渝州	33,679.37	5.20	9,599.94

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)
重慶	灘子口	6,184.26	0.96	9,255.27
南通	南通瀾宸	85,245.35	15.32	8,537.19
福州	福州CBD49地塊	42,234.12	3.93	14,497.28
蘇州	蘇州高鐵新城項目	78,288.40	7.44	15,299.07
紹興	紹興職業學院南側地塊	74,500.00	13.21	7,943.48
溫州	溫州新聯村地塊	25,989.60	4.37	8,509.74
青島	青島縵山蘭亭	7,465.48	4.53	2,386.36
成都	成都金牛16畝	18,274.40	1.77	14,199.62
南京	南京2019G87	76,560.00	6.46	16,628.30
南京	南京2019G94	122,000.00	9.62	19,018.68
蘇州	昆山巴城地塊	17,208.80	3.08	5,581.61
杭州	蕭山科技城地塊	44,615.28	3.06	14,578.44
鄭州	鄭州奧體世紀-2	59,646.64	25.60	3,133.70
太原	太原時光之城	46,183.77	42.43	1,355.06
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	1,570.35	2.48	789.63
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	1,538.25	2.75	751.07
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	7,841.25	15.63	717.12
合計		<u>6,834,859.92</u>	<u>1,331.76</u>	<u>6,897.29</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由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，增加約49.75%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣51,462.50百萬元。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)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

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
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>50,253,131</b>	33,406,515	50.43%
建設服務	<b>725,974</b>	650,637	11.58%
租金收入、酒店營運及其他	<b>483,397</b>	309,348	56.26%
<b>總計</b>	<b>51,462,502</b>	<b>34,366,500</b>	49.75%

本集團的收益增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認建築面積由截至二零一八年十二月三十一日止年度的2,302,275平方米，增加約79.63%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的4,135,483平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由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，增加約11.58%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣725.97百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截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，增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣157.35百萬元。其他主要包括酒店營運及諮詢服務。年內，本集團來自酒店營運的收益為人民幣155.94百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣50,253.13百萬元。下表載列截至二零一九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					
	二零一九年			二零一八年		
	本集團 所交付			本集團 所交付		
收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	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)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	
杭州	17,765	663,662	26,768	13,331	700,069	19,042
福州	7,224	648,177	11,145	4,705	291,075	16,165
蘇州	3,801	216,226	17,579	4,683	146,864	31,860
阜陽	3,515	610,006	5,762	2,637	432,349	6,097
衢州	2,966	206,663	14,352	—	—	—
其他	14,982	1,790,749	8,366	8,051	731,918	11,000
<b>總計</b>	<b>50,253</b>	<b>4,135,483</b>	<b>12,152</b>	<b>33,407</b>	<b>2,302,275</b>	<b>14,510</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本由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，增加約48.23%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣38,987.33百萬元。該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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣8,064.94百萬元，增加約54.68%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12,475.17百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的23.47%，上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度的24.24%，主要是由於相較二零一八年，本集團於二零一九年交付不同物業組合。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,137.01百萬元，增加約5.46%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,199.04百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致本集團銷售成本及物業管理費用增加。

### 行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,341.19百萬元，增加約10.29%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,479.24百萬元，主要是由於本集團新增項目及在建項目的數目增多導致本集團僱員成本及諮詢活動增加。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣336.64百萬元，減少約85.24%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣49.68百萬元，主要由於開發中投資物業的開發進度各異。

### 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)利息收入；(ii)若干非上市股本證券收益；及(iii)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。本集團的其他收入及其他收益—淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣123.46百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣298.15百萬元。

### 經營溢利

年內本集團經營溢利由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，增加約67.77%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10,144.72百萬元。

### 融資成本—淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入。融資成本主要包括外匯虧損淨額及借款的利息開支。本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額人民幣291.88百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額人民幣379.57百萬元，該變動主要是由於非資本化利息開支增加人民幣475.54百萬元及外匯虧損淨額減少人民幣381.00百萬元所致。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,657.65百萬元，增加約60.13%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10,660.81百萬元。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3,186.12百萬元，增加約49.62%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,767.02百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,255.91百萬元，增加約97.84%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,484.74百萬元，而土地增值稅由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，增加約18.24%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,282.27百萬元。

### 應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由截至二零一八年十二月三十一日的人民幣8,359.55百萬元，減少約32.36%至截至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,654.60百萬元，主要歸因於關聯方以來自物業銷售所得款項還款。

### 本公司擁有人應佔期內溢利

本集團的本公司擁有人應佔期內溢利由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，增加約46.72%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3,154.06百萬元。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度溢利人民幣1,157.67百萬元，增加約135.74%至截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利人民幣2,729.12百萬元。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)於截至二零一九年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

## 融資活動

### 有關未償付優先票據的交換要約及同意徵求

茲提述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，內容有關本公司未償付之二零二一年到期的8.25%優先票據(ISIN編碼(Reg S)：XS1747665922、通用編碼(Reg S)：174766592)，包括本公司於二零一八年二月一日第一次發行之325,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年二月二十七日額外發行之100,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據、於二零一八年七月十二日發行之225,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據及於二零一八年九月四日發行之150,000,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據(「二零一八年票據」)。

於二零一九年二月八日，本公司提呈以尚未償還的二零一八年票據(「舊票據」)交換屬本公司將予發行於二零二一年到期以美元計值的優先票據的新票據(「新票據」)，而該等新票據將按日期為二零一九年二月八日的交換要約備忘錄所載條款及在其所載條件規限下根據交換要約(「交換要約」)交換並開始徵求舊票據持有人的同意(「同意徵求」)。

於二零一九年二月二十二日，本金額390,466,000美元的舊票據被交換，以及本公司交付392,238,000美元的新票據及1,083,282.69美元現金，以悉數支付舊票據的交換代價。交換要約及同意徵求完成後，本金額為390,466,000美元的舊票據經已註銷。本公司亦已提出申請，以尋求新票據於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。本公司並無在香港尋求新票據上市。

同日，本公司根據本公司進行的一項以發行及出售額外新票據(有關新票據將與交換要約中發行的相應新票據構成單一系列)的同時發售(「同時發行新票據」)於新交所發行總本金額為207,762,000美元的於二零二一年到期的額外新票據(「額外新票據」)。有關進一步詳情，請參閱本節「發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據」一段。

於二零一九年六月十八日，本公司購回並註銷本金額為64,945,000美元的二零一八年票據(佔未償付二零一八年票據總本金額15.86%)。於本公告日期，總本金額為323,729,000美元的二零一八年票據仍未償付。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日、二零一九年二月二十七日及二零一九年六月十九日的公告。

### 發行於二零二一年到期的二零一九年第一批優先票據

茲提述本公司日期為二零一九年二月八日、二零一九年二月十二日、二零一九年二月十八日及二零一九年二月二十二日的公告，內容有關(其中包括)交換要約及同意徵求，以及同時發行新票據。

於二零一九年二月二十二日，本公司於新交所發行於二零二一年到期總本金額為207,762,000美元的額外新票據。額外新票據將與根據交換要約交換的本金額為392,238,000美元的新票據合併並組成單一系列(「**二零一九年第一批優先票據**」)。合併後，二零一九年第一批優先票據的未償付本金總額將為600,000,000美元，按11.25%年利率計息，按半年期分期支付利息。

二零一九年第一批優先票據的到期日為二零二一年八月二十二日。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二零一九年第一批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月十二日、二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十二日及二零一九年二月二十七日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用全部來自發行二零一九年第一批優先票據的所得款項淨額。

### 發行於二零二二年到期的二零一九年第二批優先票據

於二零一九年二月二十五日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為300,000,000美元的優先票據(「**原二零一九年第二批優先票據**」)，按10.50%年利率計息，按半年期分期支付利息。原二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。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原二零一九年第二批優先票據。

於二零一九年四月二十九日，本公司發行總本金額為200,000,000美元的額外票據(將與原二零一九年第二批優先票據合併並組成單一系列)(「**合併二零一九年第二批優先票據**」)，以及連同原二零一九年第二批優先票據統稱「**二零一九年第二批優先票據**」。合併二零一九年第二批優先票據的到期日為二零二二年三月一日。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二零一九年第二批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十六日、二零一九年四月三十日及二零一九年五月十日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用全部來自發行二零一九年第二批優先票據的所得款項淨額。

#### 於中國公開發行二零一九年境內公司債券

於二零一九年二月二十八日，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)(於中國成立之本公司間接附屬公司)擬向上海證券交易所遞交申請，申請向合資格投資者公開發行本金總額不多於人民幣40億元(包括人民幣40億元)之境內公司債券(「二零一九年境內公司債券」)。於獲得上海證券交易所批准後，融信投資將分若干批次在中國境內發行二零一九年境內公司債券。

二零一九年境內公司債券為無擔保債券，並符合進行證券質押回購的基本條件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年二月二十八日的公告。

#### 二零一九年之配售

茲提述本公司日期為二零一九年四月四日的公告(「二零一九年配售公告」)。本集團於二零一九年四月十一日成功透過控股股東Dingxin Company Limited(「Dingxin」)向不少於六名獨立專業人士、機構及／或個別投資者按照每股配售股份10.95港元的配售價配售(「二零一九年配售事項」)108,000,000股現有股份(「二零一九年配售股份」)籌集所得款項淨額11.8億港元，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108,000,000股新股份予Dingxin。

於二零一九年配售事項完成後，本公司收取所得款項總額1,182,600,000港元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額為1,171,460,000港元，即每股二零一九年配售股份淨發行價格10.85港元。

於本公告日期，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二零一九年配售事項所得款項淨額，其符合二零一九年配售公告所披露的用途。

#### 發行於二零二二年到期的二零一九年第三批優先票據

於二零一九年四月十七日，本公司於新交所發行於二零二二年到期總本金額為200,000,000美元的優先票據(「於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據」)，按8.75%年利率計息，由二零一九年十月二十五日起於四月二十五日及十月二十五日按半年期分期支付利息。

於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金的108.75%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據本金總額的35%。

於二零一九年六月六日，本公司發行總本金額為235,000,000美元的額外票據(將與於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據」)。

於二零一九年十月九日，本公司發行總本金額為265,000,000美元的額外票據(將與於二零二零年到期的原二零一九年第三批優先票據合併並組成單一系列)(「於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據」)以及連同於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的原二零一九年第三批優先票據統稱「二零一九年第三批優先票據」。於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據的到期日為二零二二年十月二十五日。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於二零二二年到期的第一批合併二零一九年優先票據及於二零二二年到期的第二批合併二零一九年優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月十八日、二零一九年四月三十日、二零一九年六月九日、二零一九年六月十九日及二零一九年十月十日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已動用大部分來自發行二零一九年第三批優先票據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。

#### *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。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十日的公告。

於二零一九年六月十三日，本公司宣佈，其已按持有人的認沽期權購回該持有人至二零一九年六月十三日所持有總本金額為46,640,000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46,943,730美元。於二零一九年六月十三日，本公司購回二零一九年票據的本金總額為276,375,000美元，且在註銷購回票據後，二零一九年票據的未償付本金總額將為123,625,000美元。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十三日的公告。

於二零一九年十二月八日，二零一九年票據達致到期日且已於本公告日期被贖回。

### *提前贖回私人公司債券*

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十五日及二零一六年一月二十六日的公告，內容有關(其中包括)本公司的全資附屬公司融信投資於二零一六年一月二十六日發行本金總額人民幣31億元、年利率為7.89%的首批私人公司債券。

於二零一九年六月十七日，經融信投資提議，根據首批私人公司債券的債券持有人通過的決議案，融信投資將行使其權利，於債券到期前按相當於債券本金總額連同所有應計及其未付利息的贖回價格，總計人民幣1,830,716,849.32元提前悉數贖回首批私人公司債券。贖回後，首批私人公司債券將從深圳證券交易所除牌並予以註銷，自二零一九年六月十七日起生效。有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年六月十七日的公告。

### *發行於二零二三年到期的二零一九年第四批優先票據*

於二零一九年七月十六日，本公司於新交所發行於二零二三年到期總本金額為300,000,000美元的票據(「於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據」)，息率為每年8.95%，於二零二零年一月二十二日起按半年期於一月二十二日及七月二十二日分期支付。

於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據的到期日為二零二三年一月二十二日，在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據本金的108.95%加上截至(但不包括)贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據本金總額的35%。

於二零一九年十月十八日，本公司發行總本金額為120,000,000美元的額外票據（將與於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據合併並組成單一系列）（「於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據」，以及連同於二零二三年到期的原二零一九年第四批優先票據統稱「二零一九年第四批優先票據」）。於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據的到期日為二零二三年一月二十二日。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於二零二三年到期的合併二零一九年第四批優先票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十七日及二零一九年十月十八日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已動用大部分來自二零一九年第四批優先票據的所得款項淨額為本公司若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

#### 發行於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據

於二零一九年十二月三日，本公司於新交所發行於二零二三年到期之總本金額為324,000,000美元的票據（「於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據」），息率為每年8.10%，於二零二零年六月九日起按半年期於六月九日及十二月九日分期支付。

於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據的到期日為二零二三年六月九日。在到期日前任何時候及期內不時，待若干條件達成後，本公司可選擇按於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據本金的108.10%加上截至（但不包括）贖回日期的應計及未付利息（如有）的贖回價以本公司於股本發售中一次或多次出售普通股的現金所得款項淨額贖回最多於二零二三年到期的二零一九年第五批優先票據本金總額的35%。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年十二月四日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本集團已動用大部分來自於二零二三年到期之二零一九年第五批優先票據的所得款項淨額為本公司若干現有債務再融資，其符合上述公告所披露的用途。

#### 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣65,083.01百萬元（二零一八年：人民幣52,798.12百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一八年十二月三十一日的人民幣180,468.55百萬元增加約6.11%至二零一九年十二月三十一日的人民幣191,489.97百萬元。本集團的流動負債總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣127,670.43百萬元減少約0.99%至二零一九年

十二月三十一日的人民幣126,406.96百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)應收少數權益款項由二零一八年十二月三十一日的人民幣6,503.83百萬元增加約26.08%至二零一九年十二月三十一日的人民幣8,199.97百萬元，(ii)現金及銀行結餘由二零一八年十二月三十一日的人民幣24,995.66百萬元增加37.26%至二零一九年十二月三十一日的人民幣34,308.57百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣34,308.57百萬元(二零一八年：人民幣24,995.66百萬元)，借款總額人民幣63,177.81百萬元(二零一八年：人民幣62,532.83百萬元)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6.85%(二零一八年：約7.09%)。

於二零一九年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣12,167.52百萬元，佔本集團借款總額約19.26%。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產作抵押，有關資產人民幣43,318.48百萬元(二零一八年：人民幣47,269.6百萬元)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。

### 提供一項以杭州融浩置業有限公司為受益人的擔保

於二零一九年八月二十三日，融信投資(作為擔保人)訂立一份以平安銀行股份有限公司杭州分公司(「債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證杭州融浩置業有限公司(「杭州融浩」，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由本公司間接持有45.28%)如期向債權人履行貸款協議(由杭州融浩與債權人於同日就授出本金額為人民幣750百萬元貸款而訂立)項下的還款責任。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十三日的公告。

### 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有關銀行提供按揭貸款向中國境內銀行提供的擔保。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣37,486.46百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,066.20百萬元)。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.51倍(二零一八年十二月三十一日：1.41倍)。本集團的流動比率增加主要是由於計入流動資產的現金及銀行結餘增加。

### 負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債比率為0.70(二零一八年：1.05)，主要是由於現金及銀行結餘增加。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線及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。於二零一九年十二月三十一日，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及港元計值的借款，總金額約為人民幣22,292.03百萬元。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

於二零一九年三月十五日，本公司的全資附屬公司福建泰坤貿易有限公司(「賣方」)及綠地地產集團有限公司(「買方」)訂立協議(「協議」)，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股權(相當於上海愷泰房地產開發有限公司(一家於二零一三年九月三日在中國成立的有限公司，並為本集團與買方的合資公司)的50%股權)，總代價為人民幣1,005,000,000元(相當於約1,175,146,500港元)(「出售事項」)。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團一般營運資金及為物業發展行業的可能投資提供資金。

協議的條款乃訂約方經公平磋商後釐定，故董事認為協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十八日及二零一九年三月十九日的公告。

除上文所披露者外，截至二零一九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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員3,389名(二零一八年：3,487名全職僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣1,347.0百萬元(二零一八年：人民幣1,300.0百萬元)。

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。於截至二零一九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

本公司將於二零二零年六月五日(星期五)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，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

董事會建議向於二零二零年六月十六日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.60港元(相當於人民幣0.54元)(「末期股息」)，共計人民幣922.04百萬元(二零一八年：每股0.365港元)。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二零二零年八月二十八日(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，本公司將於二零二零年六月一日(星期一)至二零二零年六月五日(星期五)(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，必須於二零二零年五月二十九日(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，本公司將於二零二零年六月十一日(星期四)至二零二零年六月十六日(星期二)(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，必須於二零二零年六月十日(星期三)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、出售及贖回本公司股份

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司利用內部資源於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共10,626,000股股份，總代價為97,482,260港元(未計及開支)。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度購回的股份詳情如下：

購回股份的月份 二零一九年	註銷日期	購回股份 數目	支付的 每股最高價 (港元)	支付的 每股最低價 (港元)	支付的 總代價 (港元)
九月	二零一九年十一月十五日	1,661,000	9.18	8.60	14,762,985
十月	二零一九年十一月十五日	8,515,000	9.42	8.92	78,647,535
十一月	二零一九年十二月二日	450,000	9.14	8.83	4,071,740
<b>總計</b>		<b>10,626,000</b>			<b>97,482,260</b>

作出上述股份購回旨在注重股東權益。

除本公告所披露者外，截至二零一九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任何上市證券。

## 報告期後重大事項

茲提述本公司日期為二零一七年九月十五日及二零一七年九月二十九日之公告，內容有關二零一七年園林工程服務框架協議，據此，秀景(福建)園林工程有限公司(「秀景園林」)同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海及杭州的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)，年期自二零一七年園林工程服務框架協議日期(即二零一七年九月十五日)起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

於二零二零年一月十日，秀景園林與本公司訂立二零二零年園林工程服務框架協議，以重續二零一七年園林工程服務框架協議，期限由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止三個年度。

於訂立二零二零年園林工程服務框架協議之日，秀景園林由本公司執行董事、控股股東、行政總裁兼主席歐宗洪先生及歐宗洪先生的兒子歐國鵬先生分別擁有99%及1%。由於秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人，故就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，秀景園林根據二零二零年園林工程服務框架協議提供園林工程服務構成上市規則第十四A章項下本公司之一項持續關連交易。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零二零年一月十日及二零二零年一月十五日之公告。

除上文所披露者外，本集團於二零一九年十二月三十一日後直至本公告日期概無進行重大事項。

### **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納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，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止整個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，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止整個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，且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定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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://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、任煜男先生及阮偉鋒先生，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二零一九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(「**羅兵咸永道**」)已同意本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績初步公告內的財務數據(金額載於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表)。羅兵咸永道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為本公司核數師。

## 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.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時候寄發予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，二零二零年三月二十四日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、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；及屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生為獨立非執行董事。