

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 年度業績公告

二零一七年財務摘要

- 合約銷售達約人民幣50,234.84百萬元，較去年增加約103.88%。
- 收益達約人民幣30,341.40百萬元，較去年增加約166.82%。
- 毛利達約人民幣5,024.85百萬元，較去年增加約118.30%。
- 年內溢利達約人民幣2,646.25百萬元，較去年增加約55.40%。
- 本公司擁有人應佔溢利每股盈利達約人民幣1.22元，較去年增加約27.08%。

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度合併年度業績，連同截至二零一六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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	3	30,341,404	11,371,663
銷售成本		(25,316,550)	(9,069,848)
毛利		5,024,854	2,301,815
銷售及營銷成本		(818,513)	(473,370)
行政開支		(876,349)	(477,911)
投資物業公平值收益		1,108,095	361,026
重新計量合營企業的公平值收益		—	278,074
其他收入及其他收益 — 淨額		45,521	11,666
經營溢利		4,483,608	2,001,300
融資收入	4	247,660	131,546
融資成本	4	(24,629)	(6,183)
融資收入 — 淨額	4	223,031	125,363
分佔以權益法入賬的聯營公司及 合營企業的溢利淨額		283,100	443,105
除所得稅前溢利		4,989,739	2,569,768
所得稅開支	5	(2,343,491)	(866,900)
年內溢利		2,646,248	1,702,868
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		1,679,521	1,292,339
— 非控股權益		734,442	308,510
— 永久資本工具持有人		232,285	102,019
		2,646,248	1,702,868
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	6	1.22	0.96
— 每股攤薄盈利	6	1.22	0.96

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內溢利	2,646,248	1,702,868
其他全面收益	—	—
年內全面收益總額	<u>2,646,248</u>	<u>1,702,868</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,679,521	1,292,339
— 非控股權益	734,442	308,510
— 永久資本工具持有人	<u>232,285</u>	<u>102,019</u>
	<u>2,646,248</u>	<u>1,702,868</u>

合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
	附註	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,518,138	1,321,057
土地使用權	464,407	479,518
投資物業	10,465,400	4,058,000
無形資產	8,485	4,876
以權益法入賬的投資	6,743,913	2,695,532
可供出售金融資產	42,000	33,724
預付款項	92,729	—
定期存款	—	640,000
遞延稅項資產	512,609	258,949
非流動資產總額	19,847,681	9,491,656
流動資產		
開發中物業	90,900,267	31,614,716
持作出售已竣工物業	9,477,128	7,572,767
就合約工程應收客戶款項	140,745	1,249,435
貿易及其他應收款項以及預付款項	23,720,226	32,103,325
應收關聯方款項	3,971,790	229,101
預付稅項	1,604,331	512,156
可供出售金融資產	16,959	24,000
受限制現金	1,933,517	907,034
定期存款	111,000	3,677,169
現金及現金等價物	18,472,631	11,525,557
流動資產總值	150,348,594	89,415,260
資產總值	170,196,275	98,906,916
權益		
股本	13	12
股份溢價	3,506,038	2,485,669
其他儲備	6,718,226	4,984,837
本公司擁有人應佔資本及儲備	10,224,277	7,470,518
非控股權益	17,794,795	12,386,271
永久資本工具	2,741,981	3,232,533
權益總額	30,761,053	23,089,322

	於十二月三十一日	
附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	47,609,990	31,683,744
遞延稅項負債	<u>3,041,401</u>	<u>1,479,533</u>
非流動負債總額	<u>50,651,391</u>	<u>33,163,277</u>
流動負債		
借款	21,843,620	7,733,520
貿易及其他應付款項	8 21,594,588	10,947,247
應付關聯方款項	1,354,824	1,474,137
已收客戶的預售所得款項	41,244,149	20,968,395
即期稅項負債	<u>2,746,650</u>	<u>1,531,018</u>
流動負債總額	<u>88,783,831</u>	<u>42,654,317</u>
負債總額	<u>139,435,222</u>	<u>75,817,594</u>
權益及負債總額	<u>170,196,275</u>	<u>98,906,916</u>

1 編製基準

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。

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值列賬的可供出售金融資產及投資物業除外。

(a) 本集團採納的經修訂準則

本集團於二零一七年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。採納該等準則之新修訂對本集團業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體之權益

(b) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)： 首次採納香港財務報告準則	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度改進 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)：	於聯營或合營企業的投資
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 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則 第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或出資 ⁴

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間或實體首次應用香港財務報告準則第9號時生效。

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 待釐定的生效日期。

2 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。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零一六年：相同)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的所有非流動資產均位於中國(二零一六年：相同)。

於截至二零一七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(二零一六年：相同)。

3 收益

本集團於截至二零一七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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業銷售收益	29,588,530	11,113,869
建築合同收益	559,570	178,290
租金收入及其他	193,304	79,504
	<u>30,341,404</u>	<u>11,371,663</u>

4 融資收入 — 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	85,365	60,210
— 外匯收益淨額	162,295	71,336
	<u>247,660</u>	<u>131,546</u>
融資成本		
— 借款利息開支	(4,018,484)	(2,245,043)
— 減：資本化利息	3,993,855	2,238,860
	<u>(24,629)</u>	<u>(6,183)</u>
融資收入 — 淨額	<u>223,031</u>	<u>125,363</u>

5 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,140,187	418,185
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,258,057	417,522
	<u>2,398,244</u>	<u>835,707</u>
遞延所得稅	(54,753)	31,193
所得稅開支	<u>2,343,491</u>	<u>866,900</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一六年及二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度為16.5% (二零一六年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零一七年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備 (二零一六年：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。

6 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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,679,521	1,292,339
已發行股份的加權平均數	<u>1,373,813,000</u>	<u>1,341,078,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.22</u>	<u>0.96</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	
	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,679,521</u>	<u>1,292,339</u>
已發行普通股股份的加權平均數	<u>1,373,813,000</u>	<u>1,341,078,000</u>
調整 — 購股權及獎勵股份	<u>2,725,000</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,376,538,000</u>	<u>1,341,078,000</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>1.22</u>	<u>0.96</u>

7 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>316,456</u>	<u>109,051</u>
應收票據	<u>2,300</u>	<u>1,305</u>
其他應收款項	<u>7,424,739</u>	<u>2,314,235</u>
預付款項	<u>16,069,460</u>	<u>29,678,734</u>
	<u>23,812,955</u>	<u>32,103,325</u>
減：預付款項的非流動部分	<u>(92,729)</u>	<u>—</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>23,720,226</u>	<u>32,103,325</u>

(a) 按發票日期對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一年內	<u>307,735</u>	<u>82,856</u>
超過一年	<u>8,721</u>	<u>26,195</u>
	<u>316,456</u>	<u>109,051</u>

8. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	7,007,075	3,661,156
應付票據	592,778	323,891
其他應付款項	13,994,735	6,962,200
	<u>21,594,588</u>	<u>10,947,247</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一年內	5,017,284	1,765,614
超過一年	1,989,791	1,895,542
	<u>7,007,075</u>	<u>3,661,156</u>

9 股息

本公司董事並無建議派付截至二零一七年十二月三十一日止年度股息(二零一六年：相同)。

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二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績。

市場回顧

二零一七年，全球經濟復蘇初現曙光，中華人民共和國（「中國」）經濟基本因素繼續向好，實現平穩健康增長。中國經濟發展經歷數十年高速度增長後，正從規模速度型轉變為質量效益型，供給側結構改革持續深入、經濟結構不斷優化，形成穩中向好的局面。然而，國外經濟形勢乍暖還寒，發達經濟體加快貨幣政策正常化，或觸發全球金融條件突然收緊從而拖慢經濟復甦步伐。

房地產市場的剛性需求依然強勁，樓市在政府的「分類調控、因城施策」中呈現兩極分化現象。北上廣深等一、二線城市在限購、限貸、限價、限售並用的「防風險」措施下，投資熱得到有效調控，位處黃金地段的「改善房」和「再改善房」在置換需求下一房難求，支持樓價在合理區間內穩定增長。一、二線熱點城市樓市輻射和溢出效應，疊加提高棚改貨幣化補償比例、降低首付比例、發放購房補貼等激勵性政策，三、四線城市「去庫存」效果顯現，庫存規模降至階段性低點。中國房地產市場經歷高增長轉向高品質的升級過程，為本集團這樣的品質地產發展商帶來前所未有的發展機遇。

業務回顧

二零一七年是融信全國化佈局戰略落地之年。本集團業務覆蓋由海西經濟區的福州、廈門、漳州等城市，以及由上海、杭州和南京為核心的長三角經濟區，輻射粵港澳大灣區、京津冀、中部、成渝、西部城市5大核心城市圈，紮根一、二線核心城市核心地段，創造性地提出了「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，深耕中高端房地產市場，專注打造創新型高品質城市標杆項目。

二零一七年，本集團把握行業提質升級的發展機遇，充份發揮我們的品牌聲譽及市場地位，與海亮地產控股集團有限公司（「海亮地產」）戰略合作，獲得海亮地產位於中西部，特別是省會及周邊地區共17個城市的35個項目，超過500萬平方米的土地儲備，進駐蘇州、合肥、鄭州、西安、蘭州、銀川等熱點潛力城市，與本集團原有一、二線核心城市的佈局相輔相成，加快全國佈局落地。目前，本集團已進駐全國共33個城市，榮膺中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發的「2017中國房地產開發企業50強」第26位。

年內，本集團合約銷售額達人民幣50,234.84百萬元，同比大幅增長103.9%，大幅超越年初制定的人民幣325億的合約銷售目標。二零一四至二零一七年年複合增長率高達77.7%；合約銷售面積再下一城，達到約2,386,900平方米，同比上升約70.0%。本集團錄得收益約人民幣303.4億元，同比顯著增長166.82%。銷售及收益可持續增長離不開優質土地儲備的支持，二零一七年，融信通過招拍掛、合併購等輕資產模式，新增土地儲備78塊，總建築面積達14,815,319平方米。二零一七年，本集團成功躋身克而瑞研究中心《2017年1-12月中國房地產企業新增貨值TOP100》排行榜第17位及《2017年1-12月中國房地產企業新增土地建面Top100》排行榜第16位，為融信未來業務發展及銷售增長奠定了良好的基礎。

融信在規模發展的同時，持續開拓多元化融資渠道、改善財務結構，為穩健的可持續發展做好充分的準備。二零一七年二月，本集團成功完成發行合共4億美元、年息6.95厘的三年期優先票據；二零一七年十月，本集團通過股權配售方式融資港幣12億元；二零一八年一至二月，本集團成功完成發行合共4.25億美元年息8.25厘的三年期優先票據。

二零一七年，融信於行業排名、公司治理、商業模式、市場影響力及資本市場的優異表現有目共睹。融信接連被納入MSCI明晟「環球小型股指數—中國指數成份股」，以及「恒

生綜合小型股指數成份股」，成為第一批深港通標的，獲得國際及香港投資市場兩大指數認可。融信亦獲得權威機構頒發多項大獎，包括「2017年金港股最具價值房地產股公司」及「2017年中國地產年度影響力上市企業」等，在資本舞臺上備受矚目。

融信秉持「取之社會、回報社會」的理念，創立「融信公益基金會」先後捐款人民幣逾2億元，支持賑災救濟、公益聯盟、城市運營、愛心助學等公益事業，並攜手與中國青少年發展基金會、北京天使媽媽基金會、人民網舉辦各項慈善公益活動。除此以外，融信去年以「品質生活」為理念，成立「融信國學堂」，透過借助企業資源，弘揚並傳承中國傳統文化。未來，融信將繼續充分運用已有資源和優勢，搭建更有效的社會公益平臺，踐行更多社會責任。

未來展望

展望二零一八年，國家經濟發展「減速增質」進入收成階段，供給側改革紅利不斷釋放，經濟發展結構持續改善，房地產市場在「分類調控，因城因地」差異性調控措施中，有望實現關鍵突破，踏入高質量發展時代。

站在中國經濟及房地產行業的機遇風口上，融信不忘初心、繼續努力建構「住有所居」的社會住房體系，本集團在差異化調控政策下緊抓發展機遇，堅定「拓展全國、緊密合作、創新產品、平衡發展」為四大核心發展戰略。在「拓展全國」上，本集團繼續落地全國性戰略佈局以拓展業務版圖，深耕海西經濟區、長三角經濟區、粵港澳大灣區、京津冀、中部、成渝、西部城市7大核心城市圈，築建與地塊相匹配的改善型中高端精品住宅。在「緊密合作」上，本集團積極尋求合作夥伴以產生協同效應，繼續攜手萬科、綠地、保利、融創等重要合作夥伴在輕資產模式上實現不同的合作可能性。在「創新產品」上，本集團以質量取勝，尊重城市文化肌理、以品質影響城市，呈獻城市地標級作品。在「平衡發展」上，本集團採納「降槓桿、減負債、增抗險、調資金」的謹慎理財之道，靈活運用多元化多渠道的融資模式、降低資金成本。展望未來，融信將繼續以良好的品牌信譽、全國性的戰略佈局及擴闊的融資管道，全速邁進「千億級」品質地產開發商梯隊，實現二零一八年人民幣1,200億的合約銷售目標。

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，衷心致以最誠摯的感謝。二零一八年，融信將始終秉持「融鑄誠信，造有情房」的經營信念，用心建家、以質取勝，持續走在高速可持續發展大道，為股東鑄造更大的價值。

主席
歐宗洪

香港，二零一八年三月二十三日

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
	二零一七年	二零一六年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元)	50,234,839	24,639,328	103.88%
合約建築面積(平方米)	2,386,900	1,403,859	70.02%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,046	17,551	19.91%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	29,588,530	11,113,869	166.23%
已交付建築面積(平方米)	2,462,983	772,633	218.78%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	12,013	14,384	-16.48%
收益(人民幣千元)			
收益(人民幣千元)	30,341,404	11,371,663	166.82%
銷售成本(人民幣千元)	(25,316,550)	(9,069,848)	179.13%
毛利(人民幣千元)	5,024,854	2,301,815	118.30%
其他收入及其他收益—淨額(人民幣千元)	45,521	11,666	290.20%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	4,989,739	2,569,768	94.17%
年內溢利(人民幣千元)	2,646,248	1,702,868	55.40%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,679,521	1,292,339	29.96%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	734,442	308,510	138.06%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	232,285	102,019	127.69%
毛利率 ⁽¹⁾	16.56%	20.24%	-3.68%
純利率 ⁽²⁾	8.72%	14.97%	-6.25%
利息覆蓋率 ⁽³⁾	2.32倍	2.22倍	4.5%
於十二月三十一日			
	二零一七年	二零一六年	變動百分比
資產總值(人民幣千元)	170,196,275	98,906,916	72.08%
負債總額(人民幣千元)	139,435,222	75,817,594	83.91%
權益總額(人民幣千元)	30,761,053	23,089,322	33.23%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	10,224,277	7,470,518	36.86%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.69倍	2.10倍	-19.52%

附註：

- (1) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (2) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 利息覆蓋率按(i)除所得稅前溢利加借款利息減融資收入除以(ii)借款利息減融資收入計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。

物業開發

合約銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣50,234.84百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣24,639.33百萬元增長約103.88%。該增長主要由於本集團合約銷售總建築面積（「建築面積」）由截至二零一六年十二月三十一日止年度的1,403,859平方米增加約70.02%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的2,386,900平方米。

本集團在杭州、福州、上海、阜陽、廈門、漳州、西安、鄭州及蘇州的合約銷售額分別佔(i)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度合約銷售總額約33.19%、23.03%、10.79%、6.90%、4.37%、3.27%、2.92%、2.50%及2.21%，及(ii)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約15.95%、22.92%、5.52%、18.34%、3.14%、4.57%、4.41%、2.86%及1.16%。下表載列本集團截至二零一七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	16,671	33.19	380,744	15.95	43,785
福州	11,568	23.03	546,992	22.92	21,149
上海	5,419	10.79	131,858	5.52	41,098
阜陽	3,466	6.90	437,831	18.34	7,916
廈門	2,195	4.37	74,975	3.14	29,280
漳州	1,645	3.27	109,196	4.57	15,060
西安	1,467	2.92	105,228	4.41	13,939
鄭州	1,254	2.50	68,206	2.86	18,392
蘇州	1,111	2.21	27,800	1.16	39,960
其他	5,439	10.82	504,070	21.23	10,790
總計	50,235	100.00	2,386,900	100.00	21,046

已竣工項目

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營企業合共有22個項目或項目階段已竣工，總建築面積為2,810,417平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,778,526平方米）。

在建項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其聯營企業及合營企業合共有73個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為14,767,488平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為8,152,223平方米)。

土地儲備

截至二零一七年十二月三十一日止年度，共有78塊新收購地塊，總建築面積為14,815,319平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為7,458,140平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣4,814元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零一七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)	
續								
杭州	余杭2016(48)號地塊	二零一七年一月十九日	24,560	61,640	61,640	657	657	16,721
龍岩	紫金山體育公園地塊	二零一七年二月二十三日	53,131	164,000	83,640	418	213	3,147
漳州	漳州2017P01地塊	二零一七年三月十日	52,439	193,100	193,100	1,600	1,600	10,897
南京	江寧2017G02地塊	二零一七年三月三十一日	82,628	197,670	95,835	1,910	955	12,842
成都	金牛三號宗地	二零一七年四月六日	11,100	61,400	61,400	751	751	16,915
天津	靜海2013-92號地塊	二零一七年四月十九日	106,000	179,200	179,200	1,049	1,049	8,238
天津	津南2016-06號地塊	二零一七年四月十九日	68,970	130,100	130,100	1,073	1,073	12,959
福州	桂湖壟頭2017-07地塊	二零一七年四月二十七日	58,563	173,800	86,900	770	385	5,978
福州	桂湖壟頭2017-08地塊	二零一七年四月二十七日	22,885	37,100	18,550	185	93	6,727
福州	桂湖壟頭2017-09地塊	二零一七年四月二十七日	24,227	68,400	34,200	319	160	6,267
莆田	溪白村2017-04地塊	二零一七年四月二十八日	37,289	125,100	125,100	935	935	10,032
廣州	廣州增城地塊	二零一七年五月四日	28,001	113,900	56,950	1,176	588	14,999
廈門	同安2017P01地塊	二零一七年五月十八日	11,386	37,400	37,400	788	788	31,520
重慶	重慶巴南地塊	二零一七年五月十八日	117,541	330,300	165,150	1,455	728	6,189
金華	金華2017-07地塊一	二零一七年五月十九日	64,605	173,200	86,600	1,622	811	12,550

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		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)	土地成本 (人民幣 百萬元)	
續									
杭州	靖江花神廟地塊	二零一七年五月二十七日	48,543	126,900	126,900	495	495	5,101	
紹興	紹興嵊州地塊	二零一七年五月三十一日	248,819	753,084	753,084	1,549	1,549	2,577	
杭州	蕭山2017-1號地塊	二零一七年三月二十四日	47,326	171,500	87,465	3,646	1,859	30,816	
衢州	衢州(2017)4號地塊	二零一七年四月十八日	85,300	209,600	94,320	1,695	763	10,457	
寧波	寧波奉化地塊	二零一七年四月二十六日	45,993	140,005	31,501	807	206	8,773	
鄭州	鄭州中牟縣地塊	二零一七年五月三十一日	64,876	252,600	252,600	309	309	1,507	
杭州	杭政儲出(2016)35號	二零一六年十二月二十六日	40,685	83,869	13,419	1,174	188	26,106	
杭州	杭政儲出(2016)44號	二零一七年一月十九日	42,357	96,140	6,730	1,271	89	27,279	
南京	第2017G31號地塊	二零一七年七月七日	108,522	643,841	46,872	4,910	357	12,130	
南京	第2017G36號地塊	二零一七年七月十二日	54,173	236,531	118,265	1,700	850	9,464	
金華	金市土讓告字[2017]10號	二零一七年八月四日	43,597	87,601	42,925	554	271	8,467	
杭州	杭政儲出(2017)44號	二零一七年八月十四日	53,417	216,737	145,214	6,064	4,063	40,542	
杭州	杭政儲出(2017)42號	二零一七年八月十四日	39,950	157,842	39,460	2,566	642	24,704	
杭州	蕭政儲出(2017)14號	二零一七年八月十六日	63,742	194,618	49,822	2,325	595	16,580	
福州	馬宗地2017-06號地塊	二零一七年九月一日	113,570	216,400	24,518	1,167	132	7,340	
杭州	蕭政儲出(2017)20號	二零一七年九月十四日	106,872	421,517	106,644	6,377	1,613	22,950	
鄭州	滎陽市憶江南地塊-1	二零一七年九月十四日	236,877	607,515	309,832	253	129	470	
福州	宗地2017-23地塊	二零一七年十月十三日	25,668	85,600	85,600	1,410	1,410	21,973	
舟山	2017-007地塊	二零一七年十一月六日	77,162	202,097	68,713	901	306	4,324	
杭州	余政儲出(2017)43號	二零一七年十二月十八日	104,698	290,176	73,995	3,351	855	16,005	
福州	2016拍-1號	二零一七年七月七日	46,574	115,983	39,434	246	84	2,137	
蘇州	唐寧府	二零一七年七月二十七日	106,403	279,224	145,894	3,063	1,600	15,993	
蘇州	長橋雅苑	二零一七年七月二十七日	58,718	187,443	103,093	343.7	189.0	2,634	
南通	悅榕墅	二零一七年七月二十七日	1,598	3,867	2,127	13.4	7.4	4,665	
阜陽	海亮•華府	二零一七年七月二十七日	748	2,789	1,534	5.8	3.2	2,222	
阜陽	海亮•御府	二零一七年七月二十七日	3,533	14,495	7,972	7.2	3.9	1,018	

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)				
續										
阜陽	海亮•悅府	二零一七年七月二十七日	107,012	295,576	162,567	264.9	145.7	990		
阜陽	海亮•江灣城	二零一七年七月二十七日	114,098	388,881	213,884	532.3	292.7	1,662		
阜陽	海亮•瓏園	二零一七年七月二十七日	51,596	181,020	99,561	311.1	171.1	2,321		
阜陽	海亮•星城	二零一七年七月二十七日	56,381	148,434	54,698	237.6	87.6	1,934		
阜陽	海亮•幸福里	二零一七年七月二十七日	154,493	402,143	154,825	512.1	197.2	1,658		
阜陽	幸福里東郡	二零一七年七月二十七日	68,245	199,526	109,740	350.8	192.9	2,235		
阜陽	幸福里北郡	二零一七年七月二十七日	37,396	110,189	60,604	188.1	103.5	2,190		
蚌埠	蚌埠海亮明珠	二零一七年七月二十七日	74,173	231,286	127,207	217.7	119.7	1,010		
蚌埠	蚌埠海亮熙園	二零一七年七月二十七日	2,047	8,903.62	4,897	12	7	1,691		
蚌埠	蚌埠海亮天御	二零一七年七月二十七日	91,411	316,515	174,083	427.2	235.0	1,680		
六安	六安海亮官邸	二零一七年七月二十七日	61,621	173,525	95,439	298.2	164.0	2,033		
合肥	九璽花園	二零一七年七月二十七日	13,990	45,502	25,026	88.6	48.7	2,300		
合肥	熙園花園	二零一七年七月二十七日	256	643	354	0.4	0.2	775		
合肥	蘭郡花園	二零一七年七月二十七日	12,685	13,878	7,633	7.7	4.2	620		
合肥	紅璽台公館	二零一七年七月二十七日	12,119	33,890	18,639	120.8	66.5	4,827		
合肥	唐寧府	二零一七年七月二十七日	25,972	74,322	14,548	942.8	184.5	18,156		
宣城	陽光水岸	二零一七年七月二十七日	2,299	4,370	2,403	2.6	1.4	623		
宣城	海亮天御	二零一七年七月二十七日	71,320	123,337	67,835	117.2	64.5	1,094		
廣德	英倫城邦	二零一七年七月二十七日	40,915	53,049	29,177	49.4	27.2	1,018		
鄭州	海亮時代ONE	二零一七年七月二十七日	50,077	304,685	167,577	691.1	380.1	3,284		
西安	海亮•新英里	二零一七年七月二十七日	64,945	293,068	161,188	735.2	404.4	3,136		
西安	海亮•德文郡	二零一七年七月二十七日	56,170	225,344	95,433	461.6	195.5	2,546		
西安	海亮•唐寧府	二零一七年七月二十七日	60,673	231,901	61,222	332.9	87.9	1,960		
西安	海亮熙悅	二零一七年七月二十七日	51,387	251,372	17,697	90.7	6.4	446		
蘭州	濱河一號	二零一七年七月二十七日	11,742	53,485	27,946	65.8	34.4	1,546		
蘭州	海亮和園	二零一七年七月二十七日	5,423	17,871	9,337	15.5	8.1	957		

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)				
蘭州	熙岸華府	二零一七年七月二十七日	64,036	257,663	134,629	294.7	154.0	1,293		
西寧	海亮大都匯	二零一七年七月二十七日	119,283	430,271	236,649	428.8	235.8	1,198		
銀川	海亮國際社區	二零一七年七月二十七日	94,716	138,064	75,935	57.0	31.3	403		
銀川	濱河壹號	二零一七年七月二十七日	214,769	349,502	192,226	161.1	88.6	530		
銀川	海茂壹號院	二零一七年七月二十七日	171,712	398,455	107,384	407.7	109.9	1,319		
銀川	世悅府	二零一七年七月二十七日	98,035	275,210	74,169	250.3	67.4	1,281		
贛州	海亮天城	二零一七年七月二十七日	106,729	329,683	181,326	885.1	486.8	3,602		
懷遠	頤景花園	二零一七年七月二十七日	330	5,821	3,201	0.6	0.3	102		
銅陵	銅陵瀾山府	二零一七年五月三十一日	60,475	141,075	62,849	82	37	714		
贛州	贛州榕璽台	二零一七年八月四日	39,013	114,884	34,121	342	102	3,511		
六安	六出2017-14號地塊	二零一七年九月六日	144,532	347,695	191,232	631	347	1,984		
總計			<u>5,045,121</u>	<u>14,815,319</u>	<u>7,458,140</u>	<u>71,523.8</u>	<u>34,242.2</u>	<u>4,814</u>		

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為23.1百萬平方米，其中約1.4百萬平方米為持作出售已竣工物業，約14.8百萬平方米在建，約6.9百萬平方米持作未來開發。

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米成本為人民幣6,568元，其中約60.20%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的未來盈利提供了有力支持。

下表載列於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
杭州	君悅府	20,190	5.04	5,863
	融信·瀾天	91,200	24.46	5,739
	融信·永興首府	36,154	4.09	13,076
	融信·蕭山公館	127,517	9.89	18,559
	西雅圖	129,750	12.03	14,905
	經開地塊	43,580	4.24	16,002
	銀河小學地塊	92,412	9.68	13,822
	杭州臥城地塊	24,820	7.05	5,113
	融信·杭州公館	60,967	4.13	25,717
	錢江世紀城地塊	228,480	17.11	19,230
	慶隆地塊	120,411	5.97	31,404
	余杭2016(48)號地塊	65,706	6.16	16,721
	靖江花神廟地塊	49,521	12.69	5,101
	蕭山2017-1號地塊	185,946	8.75	30,816
	杭政儲出(2016)35號	18,776	1.34	26,106
	杭政儲出(2016)44號	8,897	0.67	27,279
	杭政儲出(2017)44號	406,269	14.52	40,542
	杭政儲出(2017)42號	64,150	3.95	24,704
	蕭政儲出(2017)14號	59,520	4.98	16,580
	蕭政儲出(2017)20號	161,340	10.66	22,950
福州	余政儲出(2017)43號	85,460	7.40	16,005
	融信·雙杭城	447,233	80.04	6,065
	融信·長島	130,000	44.82	2,437
	平潭外灘	9,002	7.92	1,430
	福州溫泉城項目	71,345	55.66	1,610 ⁽¹⁾
	融信·瀾郡	25,038	4.14	8,374
	融信·後海	34,155	6.13	7,406
	世歐王莊	53,262	16.37	4,787
	華雲山莊	14,689	6.59	3,300
	桂湖壟頭2017-07地塊	38,500	8.69	5,978
	桂湖壟頭2017-08地塊	9,250	1.86	6,727
	桂湖壟頭2017-09地塊	15,950	3.42	6,267
	馬宗地2017-06號地塊	13,223	2.45	7,340
	宗地2017-23地塊	141,000	8.56	21,973
	2016拍-1號	8,364	3.94	2,137
	上海	徐涇鎮會展中心	194,602	34.09
融信·法蘭西世家		7,718	1.09	10,803
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元35-01地塊(愷日)		10,110	2.41	6,018 ⁽¹⁾
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元36-01地塊(愷崇)		4,193	0.94	6,098 ⁽¹⁾
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元42-01地塊(愷暢)		7,729	1.75	6,101 ⁽¹⁾
融信·鉅灣		12,996	1.86	11,396
閔行區華漕鎮MHPO-1402單元41-02地塊		7,685	2.23	6,165 ⁽¹⁾
融信·鉅爵		49,980	5.26	15,409
新江灣城		157,750	5.12	52,840
青浦36-01地塊		59,780	4.94	21,610
靜安中興地塊		550,500	7.49	100,091

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·悅府	9,399	10.49	990 ⁽¹⁾
	海亮·江灣城	14,455	10.56	1,662 ⁽¹⁾
	海亮·瓏園	17,110	9.95	2,321 ⁽¹⁾
	海亮·星城	8,004	5.00	1,934 ⁽¹⁾
	海亮·幸福里	19,704	15.47	1,658 ⁽¹⁾
	幸福里東郡	24,513	13.94	2,235 ⁽¹⁾
	幸福里北郡	13,249	7.76	2,190 ⁽¹⁾
漳州	融信·未來城	7,163	3.83	2,573
	一品江山	22,212	13.51	2,206
	漳州萬科城	30,080	20.80	1,773
	學院名築	57,800	18.10	4,059
	漳州港B8	51,800	14.36	4,868
	漳州2017P01地塊	160,000	19.31	10,897
蘇州	昆山(2016)2-4地塊	135,150	14.02	13,573
	唐寧府	190,675	14.58	15,993 ⁽¹⁾
合肥	長橋雅苑	22,025	12.01	2,634 ⁽¹⁾
	九璽花園	12,428	6.38	2,300 ⁽¹⁾
	蘭郡花園	1,044	1.89	620 ⁽¹⁾
	紅璽台公館	9,666	2.71	4,827 ⁽¹⁾
西安	唐寧府	18,445	1.45	18,156 ⁽¹⁾
	海亮·新英里	30,147	12.02	3,136 ⁽¹⁾
	海亮·德文郡	24,282	11.85	2,546 ⁽¹⁾
	海亮·唐寧府	10,149	7.07	1,960 ⁽¹⁾
銀川	海亮熙悅	788	2.19	446 ⁽¹⁾
	濱河壹號	6,506	14.13	530 ⁽¹⁾
	海茂壹號院	8,266	21.21	1,319 ⁽¹⁾
鄭州	世悅府	9,413	10.35	1,281 ⁽¹⁾
	鄭州中牟縣地塊	30,920	25.26	1,507
	滎陽市憶江南地塊-1	12,889	30.98	470
	海亮時代ONE	37,992	16.75	3,284 ⁽¹⁾
蚌埠	蚌埠海亮明珠	12,068	12.82	1,010 ⁽¹⁾
	蚌埠海亮熙園	675	0.50	1,691 ⁽¹⁾
	蚌埠海亮天御	15,281	11.32	1,680 ⁽¹⁾
蘭州	濱河一號	4,170	3.39	1,546 ⁽¹⁾
	海亮和園	676	0.78	957 ⁽¹⁾
	熙岸華府	11,067	9.68	1,293 ⁽¹⁾
廈門	廈門同安鉞灣	263,400	18.56	23,207
	融信·海上城	10,840	5.20	1,989
南京	同安2017P01地塊	78,800	3.74	31,520
	江寧2017G02地塊	95,500	9.88	12,842
	第2017G31號地塊	35,745	4.69	12,130
	第2017G36號地塊	85,000	11.83	9,464
	南京仙林2016G58地塊	226,290	13.03	24,957
	南京九龍湖第2016G73號地塊	53,700	35.17	2,515
贛州	贛州裕璽台	10,170	3.47	3,511
	海亮天城	41,812	15.57	3,602 ⁽¹⁾
天津	靜海2013-92號地塊	104,865	17.92	8,238
	津南2016-06號地塊	107,250	13.01	12,959
宣城	海亮天御	6,810	7.17	1,094 ⁽¹⁾
金華	金華2017-07地塊一	81,080	8.66	12,550
	金市土讓告字[2017]10號	27,131	4.29	8,467

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)
六安	六出2017-14號地塊	34,705	19.12	1,984
	六安海亮官邸	12,979	7.55	2,033 ⁽¹⁾
成都	金牛三號宗地	75,102	6.14	16,915
重慶	重慶巴南地塊	72,750	16.52	6,189
廣州	廣州增城地塊	58,800	5.70	14,999
龍岩	紫金山體育公園地塊	21,318	8.36	3,147
南通	悅榕墅	3,038	0.88	4,665 ⁽¹⁾
寧波	寧波奉化地塊	20,577	3.57	8,773
莆田	溪白村2017-04地塊	93,500	12.51	10,032
衢州	衢州(2017)4號地塊	76,275	9.43	10,457
紹興	紹興嵊州地塊	154,900	75.31	2,577
銅陵	銅陵瀾山府	3,653	6.28	714
西寧	海亮大都匯	17,203	17.26	1,198 ⁽¹⁾
舟山	2017-007地塊	30,626	6.87	4,324
		7,099,142.16	1,266.71	6,568
總計				

附註：

- (1) 此僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團於收購或合併後確認的公平值增加。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.66百萬元增加約166.82%至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。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合約及(iii)租賃投資物業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 止年度		變動百分比
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	29,588,530	11,113,869	166.23%
建設合約 ⁽¹⁾	559,570	178,290	213.85%
租金收入及其他	193,304	79,504	143.14%
總計	<u>30,341,404</u>	<u>11,371,663</u>	<u>166.82%</u>

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程（「招股章程」）第231至236頁「業務—安置房建設」一節。

本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,371.66百萬元增加約166.82%至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。增加主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度的772,633平方米增加約218.78%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的2,462,982平方米；
- (ii) 源自建築合同的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣178.29百萬元增加約213.85%至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；及
- (iii) 源自福州一間購物商場及上海一幢辦公大樓的租金收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣77.22百萬元增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。其他主要指酒店經營。年內，本集團來自酒店經營的收入為人民幣68.82百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業銷售產生的收益為人民幣29,588.53百萬元。下表載列截至二零一七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					
	二零一七年 本集團 所交付			二零一六年 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	10,380	437,654	23,717	—	—	—
福州	7,974	678,304	11,756	5,983	475,150	12,591
上海	3,315	165,132	20,076	2,671	114,940	23,236
漳州	1,556	242,003	6,432	834	107,211	7,779
阜陽	1,453	252,224	5,761	—	—	—
其他	4,911	687,665	7,140	1,626	75,332	21,593
總計	29,589	2,462,982	12,013	11,114	772,633	14,384

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣9,069.85百萬元增加約179.13%至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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,301.82百萬元增加約118.30%至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。

本集團的毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20.24%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的16.56%，主要是由於本集團若干下半年交付的物業的毛利率較低或為零，因彼等乃自下文「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節中披露的收購事項中購得，並使用於收購日期的公平值作為彼等於綜合財務報表的初始成本。

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)與營業部門有關的辦公室及差旅開支；(iv)物業管理費；及(v)其他。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣473.37百萬元增加約72.91%至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，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)與行政部門有關的辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)審計費；(vi)辦公室租賃開支；(vii)折舊及攤銷；及(viii)其他。

本集團的行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣477.91百萬元增加約83.37%至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，主要是由於(i)本集團新增項目及在建項目的數目增多導致行政人員人數增加及(ii)其他稅項(主要包括印花稅及土地使用稅)由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣35.31百萬元顯著增加約158.74%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣91.36百萬元。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣361.03百萬元增加約206.93%至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，主要因市值通脹及本集團的在建投資物業所致。

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)若干現金管理產品收益；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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11.67百萬元增加至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。

經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,001.30百萬元增加約124.03%至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，主要是由於可交付物業的建築面積增加。

融資收入 — 淨額

融資收入主要包括銀行存款的利息收入及外匯收益。本集團的融資收入淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣125.36百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣223.03百萬元，該增長主要是由於外匯收益增加。

除所得稅前溢利

由於上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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,569.77百萬元增加約94.17%至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。

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣866.90百萬元增加約170.33%至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。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣449.38百萬元增加約141.54%至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，而土地增值稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣417.52百萬元增加約201.32%至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。

應收關聯方款項

本集團應收關聯方款項由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣229.10百萬元，增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣3,971.79百萬元，增幅約為1,633.64%，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。

融資活動

首次公開發售所得款項用途

於二零一六年一月十三日，本公司藉全球發售按發售價每股股份5.36港元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發行337,500,000股股份(「股份」)。於二零一六年一月二十八日，本公司因超額配股權獲部分行使而按發售價每股股份5.36港元進一步發行2,348,000股股份。本公司於全球發售籌集的所得款項淨額約為1,780百萬元。

於本公告日期，本集團已按招股章程內建議分配方式的相同方式使用全部首次公開發售所得款項淨額，即(i)所得款項淨額約60%已用於本集團的物業開發項目；(ii)所得款項淨額約30%已用於擴充本集團的土地儲備；及(iii)所得款項淨額約10%已用作本集團的一般企業及營運資本用途。

配售所得款項用途

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十日的公告(「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(「配售事項」)142,452,500股現有股份(「配售股份」)籌集所得款項淨額1,199.5百萬元，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。

於配售事項完成後，本公司收取所得款項總額1,213.7百萬元，經扣除所有適用成本及相關開支後，所得款項淨額為1,199.5百萬元，即每股配售股份淨發行價格約8.42港元。

於二零一七年十二月三十一日，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配售事項所得款項淨額，其符合配售公告所披露的用途。

發行二零一八年優先票據

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

於本公告日期，本集團已按發售備忘錄內建議分配方式的相同方式動用全部來自發行合併二零一八年優先票據所得款項淨額。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十五日、二零一八年一月二十六日、二零一八年二月二日、二零一八年二月十二日、二零一八年二月十三日及二零一八年三月一日的公告，以及有關發售備忘錄。

發行二零一七年優先票據

於二零一六年十二月八日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行於二零一九年到期總本金額為175,000,000美元的優先票據（「原二零一七年優先票據」），按6.95%年利率計息，並每半年分期支付利息。其後於二零一七年二月十四日，本公司發行額外總本金額為225,000,000美元的票據（將與原二零一七年優先票據合併並組成單一系列）（「合併二零一七年優先票據」）。合併二零一七年優先票據的到期日為二零一九年十二月八日。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二零一七年優先票據。

於本公告日期，本集團已按發售備忘錄內建議分配方式的相同方式悉數動用發行合併二零一七年優先票據的所得款項淨額，其中50,000,000美元、100,000,000美元及75,000,000美元分別用於融信•瀾天、融信•蕭山公館及融信•鉑爵項目的建設及開發。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月二十八日、二零一六年十二月二日、二零一六年十二月十二日、二零一七年二月十四日、二零一七年二月十五日及二零一七年二月二十二日的公告，以及有關發售備忘錄。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣61,564.76百萬元(二零一六年：人民幣46,760.94百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零一六年十二月三十一日的人民幣89,415.26百萬元增加約68.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣150,348.59百萬元。本集團的流動負債總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣42,654.32百萬元增加約108.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣88,783.83百萬元。本集團的流動資產總值增加主要歸因於(i)持作出售已竣工物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣7,572.77百萬元增加約25.15%至二零一七年十二月三十一日的人民幣9,477.13百萬元；(ii)開發中物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣31,614.72百萬元增加約187.53%至二零一七年十二月三十一日的人民幣90,900.27百萬元；及(iii)現金及現金等價物以及受限制現金總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣12,432.59百萬元增加約64.13%至二零一七年十二月三十一日的人民幣20,406.15百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有銀行存款(包括定期存款、受限制現金及現金及現金等價物)人民幣20,517.15百萬元(二零一六年：人民幣16,749.76百萬元)，借款總額人民幣69,453.61百萬元(二零一六年：人民幣39,417.26百萬元)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6.9%(二零一六年：約6.8%)。

於二零一七年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣10,949.66百萬元，佔本集團借款總額約15.77%。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款以其資產作抵押，有關資產人民幣68,691.9百萬元(二零一六年：人民幣30,101.6百萬元)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。若干其他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，融信集團(作為擔保人)訂立以北京銀行股份有限公司南京分行(「債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信集團同意提供擔保，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%)如期向債權人履行南京愷璟晟與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。

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。此等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。於二零一七年十二月三十一日，本集團所提供的未償擔保總額為人民幣22,704.08百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣20,216.46百萬元)。

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

流動比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.69倍(二零一六年十二月三十一日：2.10倍)。本集團的流動比率下降主要是由於合約銷售增加以及計入流動負債的借款增加。

資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為159.0%(二零一六年：98.0%)，主要是由於借款總額增加。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

除下文「管理層討論及分析—重大收購及出售」一節所披露者外，於回顧期內，本集團概無其他重大附屬公司、聯營公司及合營企業收購及出售事項。本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一二線城市收購優質地塊。於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

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

重大收購及出售

除下文披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，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的全部股權，而後者為位於中國河南省鄭州市一幅土地的土地使用權的持有人，代價為人民幣801.9百萬元。

有關該項收購之其他資料，請參閱本公司日期為二零一八年二月九日之公告。

寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項

於二零一七年七月二十七日，上海愷胤實業有限公司（「上海愷胤」）（本公司的間接全資附屬公司）與浙江海亮投資股份有限公司、馮海良先生、寧波海饒投資有限公司（「海饒投資」）、唐魯先生及浙江海亮慈善基金會各自訂立五份股權轉讓協議，內容有關上海愷胤收購寧波海亮房地產投資有限公司（「寧波海亮」）55%的股權（「寧波海亮收購事項」），總代價為人民幣2,264,023,700元（相等於2,626,267,492港元）。

同日，上海融恩房地產開發有限公司（「上海融恩」）（本公司的間接全資附屬公司）與海饒投資訂立股權轉讓協議，內容有關收購安徽海亮房地產有限公司（「安徽海亮」）55%的股權（「安徽海亮收購事項」），總代價為人民幣632,500,000元（相等於733,700,000港元）。

由於寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所載的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，該等收購構成本公司之主要交易。

於完成後，寧波海亮及安徽海亮均成為本公司的間接非全資附屬公司，且寧波海亮及安徽海亮之財務業績均已併入本集團財務報表。有關寧波海亮收購事項及安徽海亮收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月二十七日、二零一七年八月十八日及二零一七年九月二十日的公告及本公司日期為二零一七年十二月二十九日的通函。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員1,683名（二零一六年：1,115名全職僱員）。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本人民幣790.1百萬元（二零一六年：人民幣393.1百萬元）。

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。於截至二零一七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。

股息

董事會並無建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一六年：相同)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東有權出席本公司將於二零一八年六月一日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零一八年五月二十八日(星期一)至二零一八年六月一日(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，必須於二零一八年五月二十五日(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舖。

購買、出售或贖回本公司股份

截至二零一七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，彼等於截至二零一七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，於截至二零一七年十二月三十一日止整個年度，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文，惟偏離下文所述企業管治守則的守則條文A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文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及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足以平衡其權力與權限。

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」)，並訂有書面職權範圍。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監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、盧永仁先生及任煜男先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度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，本公司已維持充足公眾持股量，由公眾人士持有本公司已發行股本25%以上。

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)。本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度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，二零一八年三月二十三日

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