

SUNAC 融創中國

# 2021年度報告

***ANNUAL REPORT***

融創中國控股有限公司  
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

STOCK CODE 股份代號 : 01918.HK

Sunac

# 融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA  
HOLDINGS LIMITED



Sunac China Holdings Limited (the "Company" and, together with its subsidiaries, the "Group") is a company incorporated in the Cayman Islands with limited liability, whose shares are listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the "Stock Exchange") from 2010. With the brand philosophy of "passion for perfection", the Group is committed to providing wonderful living environment and services for Chinese families through high-quality products and services and integration of high-quality resources. With a focus on its core business of real estate, the Group implements its strategic layout in Sunac Real Estate, Sunac Services, Sunac Culture & Tourism, Sunac Culture and other business segments. After 19 years of development, the Group has become a leading enterprise in China's real estate industry, and a leading culture and tourism industry operator and property owner in China, with nationwide leading capabilities in comprehensive urban development and integrated industrial operation.

融創中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於2010年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。本集團以地產為核心主業，佈局融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化等業務板塊。經過19年發展，本集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。



Relying on its high-quality land bank with an advantageous layout and leading product development capabilities, the Group's real estate development business has achieved its national layout in tier-1 cities, tier-2 cities and strong tier-3 cities in China, which are currently divided into 9 major regions for management, namely the Beijing region (including Beijing, Ji'nan and Qingdao, etc.), North China region (including Tianjin, Zhengzhou and Shenyang, etc.), Shanghai region (including Shanghai, Nanjing and Suzhou, etc.), Southeastern China region (including Hangzhou, Fuzhou and Hefei, etc.), Central China region (including Wuhan, Changsha and Nanchang, etc.), South China region (including Guangzhou, Shenzhen and Sanya, etc.), Northwestern China region (including Xi'an and Taiyuan, etc.), Cheng Yu region (including Chongqing and Chengdu, etc.) and Yun Gui region (including Kunming and Guiyang, etc.).

本集團依託優勢佈局的高質量土地儲備以及領先的產品能力，房地產物業開發業務已基本完成了中國一線、二線及強三線城市等的全國化佈局，且目前劃分為九大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及瀋陽等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)及雲貴區域(含昆明及貴陽等城市)。

**SUNAC  
CHINA  
HOLDINGS  
LIMITED**

## 目錄

公司資料	2	42	董事會報告
財務概要	4	76	獨立核數師報告
主席報告	5	79	綜合資產負債表
管理層討論與分析	8	81	綜合全面收益表
業務摘要	15	82	綜合權益變動表
董事及高級管理層履歷	18	84	綜合現金流量表
企業管治報告	24	86	綜合財務報表附註
投資者關係報告	40		

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

孫宏斌先生(主席)  
汪孟德先生(行政總裁)  
荊宏先生  
田強先生  
遲迅先生  
黃書平先生  
孫喆一先生  
商羽先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

### 首席財務官兼公司秘書

高曦先生

### 授權代表

汪孟德先生  
高曦先生

### 審核委員會

潘昭國先生(主席)  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

### 提名委員會

孫宏斌先生(主席)  
潘昭國先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

## 薪酬委員會

竺稼先生(主席)  
孫宏斌先生  
潘昭國先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

## 環境、社會及管治委員會

汪孟德先生(主席)  
潘昭國先生  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

## 香港主要營業地點

香港上環德輔道中322號  
西區電訊大廈15樓1517室

## 中國總部及主要營業地點

### 北京辦公區

中國北京市東城區東直門北大街8號  
使館壹號院4號樓  
郵編：100007

### 天津辦公區

中國天津市南開區紅旗路278號  
融創中心東區1號樓  
郵編：300381

## 開曼群島註冊辦事處

One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

# 公司資料

## 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A  
Block 3, Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1100  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號鋪

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 股份代號

香港聯交所：01918

## 本公司網址

[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)

## 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國農業銀行  
中國銀行  
中國建設銀行  
交通銀行  
中信銀行  
中國民生銀行  
浦發銀行  
招商銀行  
浙商銀行  
興業銀行  
中國光大銀行  
渤海銀行

## 財務日程表

2021年全年業績公告	2022年12月8日
暫停辦理股份過戶登記以確定出席股東週年大會資格	2023年2月4日至 2023年2月7日 (包含首尾兩日)
股東週年大會	2023年2月7日

# 財務概要

## 綜合業績

人民幣億元

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
收入 (毛虧)/毛利	<b>1,983.9</b> <b>(17.9)</b>	2,305.9 484.0	1,693.2 414.1	1,247.5 311.4	658.7 136.3
年內(虧損)/溢利 本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	<b>(420.0)</b> <b>(382.6)</b>	395.5 356.4	281.6 260.3	174.5 165.7	116.6 110.0
本公司擁有人應佔每股 基本(虧損)/盈利 (人民幣元)	<b>(8.27)</b>	7.82	5.99	3.79	2.76
現金及現金等價物 (包括受限制現金)	<b>692.0</b>	1,326.5	1,257.3	1,202.0	967.2
每股股息(人民幣元) 股息	- -	1.650 76.9	1.232 57.3	0.827 36.5	0.501 22.0

## 綜合財務狀況

人民幣億元

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
資產總額	<b>11,765.5</b>	11,084.0	9,606.5	7,166.6	6,231.0
負債總額	<b>10,518.8</b>	9,305.7	8,465.5	6,435.5	5,624.6
權益總額	<b>1,246.7</b>	1,778.3	1,141.0	731.1	606.4

# 主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二二年情況及未來展望。

## 二零二一年回顧

二零二一年下半年以來，中國房地產行業環境發生了巨大變化，諸多房企面臨著越來越大的現金流壓力。為應對極端特殊的市場環境，本公司積極採取了包括加大銷售力度、嚴控買地支出、資產處置、股權融資等必要措施，同時，本人作為本公司控股股東也為本集團提供了4.5億美元的無息借款支持，經過全公司不懈地努力，確保了本公司現金流的安全，保證了本公司運營和信用體系的基本穩定。

二零二一年，本集團全年實現收入達約人民幣1,983.9億元，受存貨減值的影響，毛虧約人民幣17.9億元，剔除存貨減值撥備影響後的毛利率約14.8%，本公司擁有人應佔虧損達約人民幣382.6億元，核心淨虧損達約人民幣253.0億元，剔除減值影響後的核心經營利潤約為人民幣125.7億元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團併表的現金餘額約人民幣692.0億元，若包含合聯營公司，現金餘額約人民幣1,608.0億元。該等現金絕大部分存放於項目層面的監管賬戶，為項目後續的正常運營、保交付工作提供了較好的保障。

二零二一年，本集團保持了銷售的穩定增長，連同其合營及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣5,973.6億元（權益銷售金額約為人民幣3,615.7億元），同比增長約3.8%，位列行業第三。本集團亦持續鞏固核心城市領先地位，於上海、武漢、杭州、北京、重慶、廣州、西安、天津、南京等20個城市的銷售金額逾百億元，其中於上海、武漢、杭州、北京、重慶5個城市的銷售金額逾人民幣300億元。

二零二一年，本集團堅守對高品質產品的追求，在89個城市完成了27.7萬戶房屋的高標準交付。本集團在成立的18年時間裡始終秉持以「家」為美好生活基點的產品理念，截至二零二一年末，共計實現了從0到200萬戶的交付成果。二零二一年，本集團持續推動產品力的創新升級，始終保持產品競爭力的行業領先地位，繼連續獲得克而瑞<sup>1</sup>、億翰智庫<sup>2</sup>的產品力TOP1之後，本集團再獲中指院<sup>3</sup>“房地產產品力優秀企業TOP1”。

二零二一年，本集團針對行業及市場變化迅速調整土地獲取節奏，自下半年起基本暫停拿地。二零二一年，本集團新增權益土地儲備約1,774萬平方米，新增權益貨值約人民幣1,944億元。於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營及聯營公司的權益土地儲備約1.60億平方米，權益土地儲備貨值預計約人民幣1.77萬億元。

二零二一年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)繼續保持高質量穩健發展，收入在大幅增長的同時，業務結構也在不斷優化。二零二一年，融創服務收入達約人民幣79.0億元，同比增長約70.9%，擁有人應佔溢利達約人民幣13.6億元，同比大幅增長約118.5%。同時，業務結構不斷優化，社區生活服務業務毛利同比增長184%，佔比增至9.3%，新增商業運營服務業務，毛利佔比5.6%，非業主增值業務的毛利佔比下降8.3個百分點。二零二一年，融創服務管理規模保持快速增長，市場拓展成為規模增長的首要方式，新增合約建築面積中通過市場拓展獲取的面積同比增長約210.8%達3,612萬平方米。截至二零二一年末，融創服務在管建築面積達約2.15億平方米，合約建築面積達約3.58億平方米，來自第三方的面積佔比約為34.6%，較去年底提升10.5個百分點。

二零二一年，本集團的冰雪板塊快速發展，新雪場佈局不斷加快，滑雪訓練中心、營地和會員等新業務實現快速成長，目前冰雪業務已發展成為全球領先的冰雪運動、教育、娛樂新消費場景全鏈條運營服務商。冰雪輕資產管理輸出模式初見成效，成功拓展了吉林北大湖雪場、承德金山嶺雪場等室外標桿雪場，同時儲備了武漢夢時代室內雪場和新疆賽里木湖等三個新的雪場，將於二零二二年由本集團的冰雪公司管理運營。

## 二零二二年情況及未來展望

進入二零二二年，隨著新冠疫情的加劇和更多上市房企債務問題的暴露，行業融資更加艱難。本集團雖然歷經不懈努力，但三月份以來銷售斷崖式下滑，同時為應對三月份及第二季度流動性需求所全力推動的資產處置、專項融資等多種資金方案亦因環境變化難以落地，使得本集團也出現了階段性的流動資金問題。

當前，國家防疫政策正在進一步優化，中央政治局會議也強調財政政策要加力提效，穩健的貨幣政策要精準有力，同時相關部委也正在全方位、系統性地密集出台支持房地產行業恢復穩定的政策，相信二零二三年中國經濟將進一步向好，房地產市場也將快速恢復穩定，這將有利於緩解當前房地產行業面臨的巨大壓力。本集團將積極把握政策機遇，通過利用保交樓專項借款、爭取銀行的保交樓配套融資，以及繼續推動資產管理公司與其他金融機構協同盤活優質項目，以支持和確保物業項目的開發建設及順利竣工交付，在實現保交付首要目標、落實好主體責任的同時，也幫助本集團在經營上逐漸恢復穩定。

# 主席報告

與此同時，本集團正在持續解決流動性壓力下的債務問題，已委任華利安諾基(中國)有限公司作為境外債務的財務顧問，及已委任中國國際金融股份有限公司及中信建投證券股份有限公司作為境內公開市場債務的財務顧問，分別協助本集團制定切實可行的境外債務整體重組方案和境內公開市場債券重組方案。本集團將與債權人保持積極溝通，努力儘快與相關債權人就境內外債務重組方案達成一致意見。

在過去一年多的時間裡，本集團面臨了成立以來前所未有的挑戰和經營壓力，本人藉此機會代表董事會向各位股東、債權人、客戶、合作方等相關各方表達最誠摯的歉意！同時，本人也代表董事會向給予本集團理解和支持的相關各方致以最衷心的感謝！向長期承受壓力並始終堅守、不斷克服困難、持續努力拼搏的管理團隊及員工致以最衷心的感謝！本集團將深刻反思過去發展中的不足和問題，吸取經驗教訓，堅決調整。相信隨著中國經濟的持續向好和政府支持行業穩定政策的密集落地，依托堅實的資產質量和多年累積的競爭優勢，本集團將再接再厲、全力以赴，盡快完成債務重組和恢復穩定經營，爭取在二零二三年回歸良性、健康發展軌道。

融創中國控股有限公司  
董事會主席  
孫宏斌

二零二二年十二月八日

註：

1. 克而瑞為上海克而瑞信息技術有限公司；
2. 億翰智庫為上海億翰商務諮詢股份有限公司；
3. 中指院為中指研究院有限公司。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 1 收入

截至二零二一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業務，只有小部分收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二一年十二月三十一日，本集團房地產物業開發業務已完成以長三角、環渤海、華南、中部和西部地區核心城市構成的全國戰略佈局，並劃分為七大區域集團進行管理，即北京集團(含北京、濟南及青島等城市)、華北集團(含天津、鄭州及西安等城市)、上海集團(含上海、南京及蘇州等城市)、西南集團(含重慶、成都及昆明等城市)、東南集團(含杭州、廈門及合肥等城市)、華中集團(含武漢、長沙及南昌等城市)及華南集團(含廣州、深圳及三亞等城市)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣1,983.9億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的收入總額約人民幣2,305.9億元減少約14.0%。

截至二零二一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合計約為人民幣3,895.3億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣3,810.1億元增加約人民幣85.2億元(約2.2%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣2,588.0億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,719.8億元減少約人民幣131.8億元(約4.8%)。

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				
	二零二一年 人民幣億元	%	二零二零年 人民幣億元	%
物業銷售收入	1,788.8	90.2%	2,188.8	94.9%
文旅城建設及運營收入	57.2	2.9%	38.8	1.7%
物業管理收入	56.4	2.8%	33.4	1.5%
其他業務收入	81.5	4.1%	44.9	1.9%
合計	1,983.9	100.0%	2,305.9	100.0%
年內已交付總建築面積(萬平方米)	1,615.1		1,818.6	

# 管理層討論與分析

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少約人民幣400.0億元(約18.3%)，物業交付總面積較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少約203.5萬平方米(約11.2%)，主要由於受二零二一年下半年房地產行業嚴峻的環境影響，本集團於部分地區的已售物業項目於截至二零二一年十二月三十一日止年度的交付面積和平均售價較截至二零二零年十二月三十一日止年度有所下降所致。

## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業發展過程中直接產生的成本。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣2,001.8億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售成本約人民幣1,821.8億元增加約人民幣180.0億元(約9.9%)。主要是由於年內計提物業減值約人民幣310.6億元，大幅高於去年。

## 3 (毛虧)/毛利

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的毛虧約為人民幣17.9億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣484.0億元減少約人民幣501.9億元。毛利的減少主要由於本集團本年度錄得的銷售收入有所降低，且毛利率下降等綜合因素所致。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率約為-0.9%，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率約21.0%明顯下降。

於截至二零二一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調整導致本年度的毛利減少了約人民幣110.2億元。剔除該等公允價值調整及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣402.9億元，毛利率約為20.3%。

於截至二零二一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約為人民幣189.4億元，毛利率約為4.9%，其中本公司擁有人應佔約人民幣109.7億元。於截至二零二零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約為人民幣734.9億元，毛利率約為19.3%，其中本公司擁有人應佔約人民幣565.0億元。

## 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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣80.4億元增加約9.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣87.7億元。本集團的行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣84.7億元減少約0.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣84.3億元。銷售及市場推廣成本增長主要由於本集團文旅城運營的業務規模持續擴大，以及物業項目佣金成本略有增長。

## 5 其他收入及收益

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣61.7億元，主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣37.0億元，及投資物業公允價值收益淨額約人民幣6.8億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收入及收益約人民幣197.9億元減少約人民幣136.2億元。主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收入及收益包含貝殼股票的公允價值收益約人民幣96.6億元，及本集團處置持有的金科地產集團股份有限公司的股份取得的出售合營公司及聯營公司收益約人民幣28.0億元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入及收益中無上述收入。

## 6 其他開支及虧損

本集團的其他開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣22.0億元增加約人民幣241.9億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣263.9億元，主要由於本集團本年度處置貝殼股票錄得投資損失、針對文旅城資產作出減值撥備，及處置地產項目錄得投資損失等綜合所致。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他開支及虧損主要包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產處置虧損約人民幣86.1億元，物業、廠房及設備、商譽(商譽減值詳見綜合財務報表附註10(A)「商譽減值測試」)及其他無形資產的減值損失約人民幣124.0億元，出售合營公司及聯營公司虧損淨額約人民幣12.5億元，及項目拆除損失約人民幣20.3億元。

## 7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認的金融資產及合同資產減值虧損淨額約為人民幣68.9億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約人民幣66.5億元，主要由於受宏觀經濟環境、行業環境、融資環境等多重不利因素疊加影響，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益等其他應收款項進一步計提了預期信用損失撥備。

## 8 經營(虧損)/溢利

鑑於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣492.4億元減少約人民幣953.4億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的經營虧損約人民幣461.0億元，主要由於：

- (i) 毛利減少約人民幣501.9億元；
- (ii) 金融資產及合同資產減值虧損淨額增加約人民幣66.5億元；及
- (iii) 其他收入及收益減少約人民幣136.2億元以及其他開支及虧損增加約人民幣241.9億元。

# 管理層討論與分析

## 9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣11.6億元增加約人民幣9.4億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0億元，同時財務收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣54.5億元減少約人民幣22.5億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣32.0億元，主要由於：

- (i) 財務成本變動原因：相比截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團總利息成本有所增加，同時本集團資本化利息佔總利息成本的比例有所下降，導致費用化利息由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣11.6億元增加約人民幣9.4億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0億元；及
- (ii) 財務收入變動原因：由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣41.6億元減少約人民幣24.8億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣16.8億元。

## 10 按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣40.0億元減少約66.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣13.3億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售錄得的毛利率較截至二零二零年十二月三十一日止年度下降，而年內計提物業減值撥備約人民幣76.4億元較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加所致。

## 11 (虧損)/溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣356.4億元減少約人民幣739.0億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣382.6億元。剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整，金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益，金融資產及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「(核心淨虧損)/核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零二零年十二月三十一日止年度的核心淨利潤約人民幣302.6億元減少約人民幣555.6億元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的核心淨虧損約人民幣253.0億元。

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(虧損)/溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣億元	二零二零年 人民幣億元
年內(虧損)/溢利	(420.0)	395.5
應佔：		
本公司擁有人	(382.6)	356.4
永續資本證券持有人	-	2.1
其他非控股權益	(37.4)	37.0
	(420.0)	395.5

## 12 現金狀況

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，本集團資金需求與應付營運所需資金、撥付發展新物業項目及償還債務有關，其資金主要來源於預售及出售物業所得款項，其次來源於股東注資、股份發行及貸款。

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,326.5億元減少至二零二一年十二月三十一日的約人民幣692.0億元，其中非受限制現金由二零二零年十二月三十一日的約人民幣987.1億元減少至二零二一年十二月三十一日的約人民幣143.4億元。

非受限制現金的減少主要由於：

- (i) 經營業務的現金流出淨額約人民幣400.5億元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額約人民幣328.7億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額約人民幣114.5億元。

目前本集團積極開展相關風險化解工作，持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

## 13 借貸及抵押品

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣3,217.1億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,882.0億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,743.4億元)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等(合計約人民幣2,543.0億元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣2,154.6億元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

# 管理層討論與分析

## 14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本負債比率約為67.0%，較於二零二零年十二月三十一日的約49.1%亦有所上升。

本年本集團資本負債比率有所波動。本集團將積極應對債務現狀，堅決銷售，釋放經營現金流，以改善資本負債比率。

## 15 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。長期借貸包括浮息借貸及定息借貸，其中浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，與所持有的浮息現金部分抵消，而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賬的負債。

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	452.2	155.3
1至5年	184.4	414.9
5年以上	33.1	109.8
小計	669.7	680.0
定息		
不足12個月	1,899.3	760.8
1至5年	594.8	1,551.3
5年以上	53.3	42.3
小計	2,547.4	2,354.4
合計	3,217.1	3,034.4

於二零二一年十二月三十一日，本集團已通過實施若干利率掉期安排以對沖所承受的利率風險。本集團會繼續關注利率風險並對其進行監控。

## **16 外匯風險**

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣16.8億元，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，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

## **17 或然負債**

### **(a) 財務擔保**

本集團就物業的若干買家的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。於二零二一年十二月三十一日，該等擔保金額約為人民幣1,567.2億元，而於二零二零年十二月三十一日的金額約為人民幣1,391.4億元。該等擔保按下列較早時間終止：(i)不動產權證書移交至買家，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。

### **(b) 訴訟**

截至本報告日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項。董事已評估上述訴訟事項對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之影響並已計入本集團綜合財務報表撥備項。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。董事認為該等訴訟均不會（個別或共同）對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況帶來重大不利影響。

# 業務摘要

## 土地儲備概覽

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司開發的物業項目共計955個，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為2.54億平方米，權益土地儲備面積約為1.60億平方米，按城市分佈的情況如下表：

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
長三角	杭州	448.33	742.63
	溫州	289.60	360.44
	上海	244.26	361.82
	無錫	223.16	370.34
	紹興	187.46	262.03
	嘉興	173.42	179.23
	徐州	147.41	203.73
	常州	124.68	176.41
	合肥	109.38	122.44
	南通	100.08	158.19
	寧波	97.33	210.13
	蘇州	90.21	214.18
	南京	90.11	217.68
	其他	360.08	751.70
小計		2,685.51	4,330.95

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
環渤海	青島	990.29	1,379.62
	天津	728.01	883.41
	濟南	448.40	697.27
	哈爾濱	258.48	383.98
	太原	240.48	378.88
	大連	215.99	223.21
	瀋陽	146.04	279.77
	北京	133.06	222.53
	石家莊	129.84	224.98
	煙台	109.17	188.47
	唐山	104.85	127.44
	長春	98.84	98.84
	廊坊	94.51	155.64
	其他	268.45	360.04
小計		<b>3,966.41</b>	<b>5,604.08</b>
華南	江門	362.13	442.63
	清遠	171.52	184.98
	海南省	160.27	268.54
	廣州	155.22	299.43
	福州	103.57	175.44
	中山	73.59	85.98
	惠州	70.64	74.07
	深圳	67.67	129.22
	肇慶	66.73	79.72
	佛山	66.48	115.13
	珠海	66.37	78.20
	其他	261.36	508.00
小計		<b>1,625.55</b>	<b>2,441.34</b>

## 業務摘要

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
西部核心城市	重慶	1,237.17	1,943.96
	眉山	686.57	1,332.70
	西安	618.05	1,117.59
	成都	585.77	771.72
	昆明	339.61	758.01
	西雙版納	323.08	378.42
	貴陽	312.57	462.74
	南寧	219.01	406.01
	桂林	211.67	402.01
	大理	148.61	249.69
	銀川	121.27	139.91
	柳州	104.41	240.16
	北海	73.90	180.30
	其他	577.22	1,237.07
小計		<b>5,558.91</b>	<b>9,620.29</b>
中部核心城市	武漢	878.17	1,454.32
	鄭州	491.68	735.55
	長沙	265.34	344.10
	南昌	113.89	158.31
	咸寧	92.63	132.32
	岳陽	82.71	168.79
	鄂州	70.34	153.27
	其他	150.35	278.28
	小計	<b>2,145.11</b>	<b>3,424.94</b>
合計		<b>15,981.49</b>	<b>25,421.60</b>

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**孫宏斌先生**，59歲，本集團創始人、本公司董事（「董事」）會（「董事會」）主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會委員。孫宏斌先生於一九九四年開始創建房地產企業，在中國房地產行業擁有近三十年豐富經驗。孫宏斌先生於一九八五年取得清華大學工程學碩士學位，彼亦於二零零零年完成美國哈佛商學院的高級管理課程。孫宏斌先生為本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁孫喆一先生之父。

**汪孟德先生**（「汪先生」），51歲，本公司執行董事、本集團行政總裁及環境、社會及管治委員會主席。汪先生亦為融創服務董事會主席兼非執行董事。汪先生在中國房地產行業擁有逾二十年經驗。彼於二零零六年加入本集團，自此之後擔任本集團的首席財務官及副總裁。彼分別自二零一一年起和二零一五年九月起擔任本集團的執行總裁和行政總裁。汪先生自二零二零年八月四日起擔任融創服務的董事會主席兼非執行董事。在加入本集團之前，汪先生於二零零三年至二零零五年擔任順馳中國控股有限公司（「順馳中國」）華東地區總經理，於二零零五年至二零零六年擔任順馳中國運營總監及財務總監，該公司從事中國房地產發展業務。汪先生於一九九七年畢業於南開大學審計專業，獲學士學位。

**荊宏先生**（「荊先生」），60歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京集團總裁。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任北京融創恒基地產有限公司總經理，負責公司全面營運。在加入本集團之前，荊先生於二零零二年十月至二零零六年在順馳中國擔任副總裁。荊先生於一九八四年畢業於北京交通大學（原稱北方交通大學），獲工程學學士學位。

**田強先生**（「田先生」），45歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海集團總裁。田先生自二零零七年加入本集團，擔任天津翔馳投資有限公司的副總經理。於二零零七年，田先生出任無錫融創地產有限公司總經理。自二零一二年擔任本集團上海區域公司總經理。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理及總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城建大學（原稱天津城市建設學院）管理工程系，獲工學學士學位。

**遲迅先生**（「遲先生」），49歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北集團總裁。遲先生在中國房地產行業擁有逾二十年經驗。彼於二零零四年加入本集團，自二零零四年至二零零五年擔任天津融創置地有限公司（「天津融創置地」）副總經理。自二零零五年起，彼擔任天津融創置地總經理。在加入本集團之前，遲先生於多家房地產公司工作，主要負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於一九九七年畢業於哈爾濱工業大學（原稱哈爾濱建築大學），獲建築學學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

**黃書平先生(「黃先生」)**，41歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華南集團總裁。黃先生自二零零七年加入本集團，前後擔任過資本運作中心總監及總經理、財務管理部副總經理及行政總裁助理。於二零一一年至二零一五年擔任本集團副總裁，自二零一二年至二零一五年擔任本集團首席財務官及公司秘書。彼自二零一五年起擔任本集團執行總裁。在加入本集團之前，黃先生於二零零五年至二零零七年，擔任順馳中國總裁助理(負責資本管理)。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。

**孫喆一先生**，32歲，本公司執行董事、本集團副總裁兼文化集團總裁。孫喆一先生於二零一四年加入本集團，曾在集團總部及不同區域公司擔任與資本市場、土地獲取及項目運營相關的不同職務。在加入本集團之前，孫喆一先生曾於雪湖資本有限合夥及昌榮傳播股份有限公司任職。孫喆一先生於二零一一年畢業於波士頓學院，取得工商管理及歷史雙學士學位。孫喆一先生是本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子。

**商羽先生(「商先生」)**，43歲，本公司執行董事兼本集團執行總裁，主要負責本集團投資發展。商先生在中國房地產行業擁近二十年經驗。彼自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零四年擔任天津融創奧城投資有限公司及重慶奧林匹克花園置業有限公司(「重慶奧林匹克花園置業」)副總經理。自二零零六年起，彼擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於天津城建大學(原稱天津城市建設學院)房地產經營管理專業，獲學士學位，並於二零零八年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

### 獨立非執行董事

**潘昭國先生(「潘先生」)**，60歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會委員。潘先生於上市企業財務、公司管治及管理方面擁有多年經驗。潘先生負責監督董事會並向其提供獨立意見。彼為華寶國際控股有限公司(其股份於聯交所主板上市)(股份代號：336)的執行董事、副總裁兼公司秘書，並分別在遠大中國控股有限公司(股份代號：2789)、重慶長安民生物流股份有限公司(股份代號：1292)、奧克斯國際控股有限公司(股份代號：2080)、三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631)、綠城服務集團有限公司(股份代號：2869)、金川集團國際資源有限公司(股份代號：2362)及兗礦能源集團股份有限公司(原稱兗州煤業股份有限公司)(股份代號：1171)擔任獨立非執行董事(該等公司的股份均於聯交所主板上市)。彼曾二零一七年六月至二零二一年十二月在宏華集團有限公司(其股份於聯交所主板上市)(股份代號：196)擔任獨立非執行董事，於二零一五年九月至二零二零年七月在泰坦智華科技有限公司(原稱啟迪國際有限公司)(其股份於聯交所主板上市)(股份代號：872)擔任獨立非執行董事，另外彼為通力電子控股有限公司(其股份曾於二零二一年三月八日前於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。潘先生為澳洲會計師公會資深註冊會計師、英國特許公司治理公會(原稱英國特許秘書及行政人員公會)、香港公司治理公會(原稱香港特許秘書公會)的資深會員及其技術諮詢小組及中國大陸關注組的成員，彼亦是香港證券及投資學會資深會員。彼擁有國際會計學碩士學位、法律學研究生文憑、法律學士學位和商業學學士學位。潘先生自二零一一年六月起擔任本公司獨立非執行董事。

**竺稼先生**(「**竺先生**」)，60歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及環境、社會及管治委員會委員。竺先生現任職貝恩投資私募股權(亞洲)有限責任公司(「**貝恩投資**」)董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩投資前，彼為Morgan Stanley Asia Limited中國業務的行政總裁。竺先生目前擔任紛美包裝有限公司(其股份於聯交所主板上市)(股份代號：468)的獨立非執行董事。竺先生也是美國納克達斯證券交易所上市的秦淮數據集團的董事。彼曾於二零零六年十一月至二零一三年五月在中視金橋國際傳媒控股有限公司(股份代號：623)、於二零零九年八月至二零一五年一月在國美電器控股有限公司(現稱國美零售)(股份代號：493)及於二零一一年八月至二零二零年六月在白馬戶外媒體有限公司(股份代號：100)分別擔任非執行董事(該等公司的股份均於聯交所主板上市)。竺先生獲得美國康奈爾大學法學博士學位、中國南京大學文學碩士學位及鄭州大學文學學士學位。竺先生是美國康奈爾大學校董及康奈爾中國顧問理事會主席。竺先生於二零零九年九月三十日起一直擔任本公司非執行董事，至二零一六年十一月二十四日起調任為獨立非執行董事。

**馬立山先生**(「**馬先生**」)，71歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會委員。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院。馬先生先後在中糧集團有限公司旗下的長城葡萄酒、福臨門食用油等若干大型中外合資企業出任董事長、執行董事、總經理等職位。馬先生自一九九六年一月於中國食品有限公司(股份代號：506)任執行董事，於一九九七年五月至二零零三年六月馬先生出任中國食品有限公司的執行董事、總經理。於二零零零年，馬先生被委任為中糧集團有限公司副總裁。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日亦為股份於聯交所主板上市的易生活控股有限公司(原稱神州資源集團有限公司)(股份代號：223)的執行董事，於二零一零年九月至二零一二年八月亦為股份於聯交所主板上市的信銘生命科技集團有限公司(原稱昊天發展集團有限公司)(股份代號：474)執行董事、行政總裁兼主席。馬先生於二零零八年五月至二零二一年十二月為股份於聯交所主板上市的銀基集團控股有限公司(股份代號：886，處於清盤中)獨立非執行董事，於二零二一年十二月三十日由獨立非執行董事轉任非執行董事。馬先生於二零一六年三月至今為股份於聯交所主板上市的上置集團有限公司(股份代號：1207)獨立非執行董事，二零一六年六月至今為股份於聯交所主板上市的築友智造科技集團有限公司(原稱中民築友科技集團有限公司)(股份代號：726)獨立非執行董事，二零一六年八月至今為股份於聯交所主板上市的華融國際金融控股有限公司(股份代號：993)獨立非執行董事。馬先生自二零零九年八月起擔任本公司獨立非執行董事。

# 董事及高級管理層履歷

**袁志剛先生**(「袁先生」)，64歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會委員。袁先生於一九九三年畢業於法國社會科學高等研究院(EHESS)，取得經濟學博士學位。袁先生現為復旦大學經濟學院教授，教育部「長江學者」特聘教授，長期擔任上海市、福建省及廣西壯族自治區多個政府決策諮詢專家。袁先生在中國宏觀經濟運行、金融體制改革、人民幣國際化、房地產等宏觀熱點問題上具有深入的研究及廣泛的影響力。袁先生現擔任上海浦東發展銀行股份有限公司(其股份於上海證券交易所主板上市)(股份代號：600000)獨立董事及上海銀行股份有限公司(「上海銀行」)(其股份於上海證券交易所主板上市)(股份代號：601229)外部監事。彼曾於二零零四年至二零一五年擔任復旦大學經濟學院院長、於二零一零年五月至二零一七年四月擔任上海銀行獨立董事、於二零一一年四月至二零一七年四月擔任寧波富達股份有限公司(其股份於上海證券交易所主板上市)(股份代號：600724)獨立董事、於二零一二年一月至二零一八年十月擔任交銀施羅德基金管理有限公司獨立非執行董事及於二零一四年五月至二零二一年一月擔任中建投信託股份有限公司獨立董事。袁先生自二零二零年十月二十二日起擔任本公司獨立非執行董事。

## 高級管理層

**王鵬先生**，41歲，本集團執行總裁兼東南集團總裁。王鵬先生自二零零四年加入本集團，於二零零四年至二零零八年擔任集團法務經理，於二零零九年至二零一一年擔任天津融創商業管理公司兼天津融創物業管理有限公司總經理。於二零一二年曾任天津融創置地的項目總經理。二零一三年起，擔任本集團杭州公司總經理。彼於二零一五年至二零一六年擔任本集團副總裁，自二零一六年起擔任本集團執行總裁。王鵬先生於二零零三年畢業於天津工業大學，獲法學學士學位。

**馬志霞女士**(「馬女士」)，49歲，本集團首席運營官、執行總裁兼地產經營運營中心總經理，統籌管理集團業務運營工作。馬女士自二零零三年加入本集團，於二零零三年至二零零五年任天津融創置地總經理，於二零零五年至二零一五年擔任本集團副總裁，於二零一五年起擔任本集團執行總裁兼首席運營官。在加入本集團之前，馬女士於一九九八年加入順馳中國，並於二零零零年至二零零三年任順馳中國附屬公司天津順馳建設有限公司副總經理。馬女士於一九九五年畢業於南開大學，獲經濟學學士學位。

**曹鴻玲女士**(「曹女士」)，47歲，本集團執行總裁。曹女士亦為融創服務執行董事兼行政總裁。曹女士在財務管理方面擁有二十多年的經驗。彼於二零零七年加入本集團，自此之後擔任本集團財務管理中心總經理、成本招採中心總經理、融資管理中心總經理，同時也先後分管過信息化管理部和審計內控部的相關工作，並於二零一五年至二零一九年擔任本集團的首席財務官。彼於二零一九年一月起擔任融創服務董事，並於二零二零年八月四日起調任為融創服務執行董事兼行政總裁。在加入本集團之前，曹女士於二零零二年擔任順馳中國附屬公司順馳地產財務部經理，於二零零六年開始擔任順馳中國財務管理部經理。曹女士於一九九八年畢業於天津財經大學會計系，獲學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

**路鵬先生**(「**路先生**」)，46歲，本集團執行總裁兼文旅集團總裁，全面負責文旅集團經營管理工作。路先生亦為融創服務的非執行董事。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院，於二零零三年加入本集團，期間先後擔任融創置地副總經理、重慶奧林匹克花園置業總經理、重慶亞太商谷項目總經理、天津海河大觀項目總經理和天津泰達項目總經理、本集團產品中心及投資發展中心總經理等，先後負責打造標桿住宅項目、構建融創產品體系、投資與併購、拓展產業發展布局等核心業務領域。二零一八年以來致力於文旅行業發展，自文旅集團成立後主持操盤多項大型綜合類文旅項目，負責冰雪、主題娛樂、商業、酒店、會展等文旅集團戰略規劃工作。

**王迎佳先生**，51歲，本集團執行總裁兼華中集團總裁。王迎佳先生自二零零四年加入本集團。二零一二年起先後擔任集團發展部總監、總經理。於二零一五年起擔任本集團華中區域公司總裁。於二零一六年，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王迎佳先生在中國房地產行業積累了多年的豐富經驗。王迎佳先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。

**高曠先生**(「**高先生**」)，41歲，本集團首席財務官、副總裁、公司秘書兼資本與融資中心總經理。高先生亦為融創服務的非執行董事。高先生於二零零七年十二月加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部擔任多個職務。高先生於二零一一年起曾先後擔任本集團資本管理部經理、總監及總經理，於二零一五年起擔任公司秘書，於二零一九年兼任本集團首席財務官，於二零二零年八月四日起擔任融創服務的非執行董事。目前，高先生主要負責投資者關係、融資、戰略投資、上市合規及企業管治相關事宜。高先生於二零零八年七月畢業於中國山西財經大學並取得數量經濟學碩士學位。

**鄭甫先生**(「**鄭先生**」)，45歲，本集團副總裁兼成渝區域總裁，主要負責成渝區域全面經營管理工作。鄭先生於二零零三年加入本集團，二零一二年起先後擔任上海集團城市公司總經理、投資發展中心總經理，二零一八年至今擔任上海集團副總裁，二零二二年二月至今擔任本集團副總裁兼成渝區域總裁。加入本集團之前，鄭先生在一九九八年至今加入順馳中國擔任城市公司總經理，有豐富的項目開發，團隊管理經驗。鄭先生一九九八年畢業於天津開放大學(原稱天津廣播電視大學)財務會計專業，獲學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

朱祖星先生(「朱先生」)，49歲，本集團副總裁兼西北區域總裁，主要負責西北區域全面經營管理工作。朱先生於二零零三年加入本集團，二零一二年至二零一五年擔任華北集團研發設計中心總經理，二零一五年至二零二零年擔任華北集團西安公司總經理，二零二零年至二零二二年任華北集團副總裁，二零二二年二月至今擔任本集團副總裁兼西北區域總裁。在加入本集團之前，朱先生於設計院工作八年，具有豐富的產品設計及項目管理經驗。朱先生一九九五年畢業於合肥工業大學建築工程專業，獲學士學位。

時宇先生(「時先生」)，45歲，本集團高級副總裁兼雲貴區域總裁。時先生於二零一六年加入本集團，曾負責本集團數字科技、產品研發、品質管理、客戶關係管理的工作。時先生於二零一六年十月起擔任本集團副總裁，於二零一九年六月起擔任本集團高級副總裁，於二零二二年十月起，兼任雲貴區域總裁。在加入本集團之前，時先生於萬科集團任職超過十三年，有豐富的項目設計操作、施工管理經驗。時先生二零零三年畢業於天津大學電力系統及其自動化專業，獲碩士學位。

薛雯女士(「薛女士」)，50歲，本集團副總裁，主要負責本集團法務及行政的工作。薛女士於二零零四年加入本集團，自此後擔任本公司法律事務部、人力資源部、行政管理部總經理。薛女士在加入本集團之前，曾先後就職於中國華聯律師事務所、瑞寧律師事務所，從事執業律師工作。薛女士一九九六年畢業於中國政法大學國際經濟法專業，獲法學學士學位。薛女士為中國註冊律師協會會員。

### 董事資料變動

於二零二一年一月十五日起，袁志剛先生已辭任中建投信託股份有限公司獨立董事一職。

於二零二一年十二月一日起，潘昭國先生已辭任宏華集團有限公司(股份代號：00196.HK)獨立非執行董事一職。

於二零二一年十二月三十日起，馬立山先生由銀基集團控股有限公司(股份代號：00886.HK)獨立非執行董事轉任非執行董事。

於二零二二年六月十日起，竺稼先生已經辭任瑞思教育開曼有限公司董事一職。

自刊發本公司截至二零二一年六月三十日止期間的中期報告以來，除本年報已披露事項外，概無董事資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)13.51(B)(1)條予以披露。

# 企業管治報告

董事會知悉向股東提高企業透明度、嚴謹的風險控制以及問責的重要性並致力達到高標準的公司管治水平。董事會確信高標準、高效率的企業管治常規將帶領本公司取得更好業績，並為股東帶來長期價值。

## 企業管治常規

### 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，截至二零二一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。

### 企業管治

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二零二一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。

董事會知悉良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納企業管治及披露常規，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本公司相關高級管理層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公司營運和業務發展的情況。

於回顧年度內，本公司審核委員會執行企業管治守則條文D.3.1所規定的企業管治職能，包括：(i)制定及檢討本公司有關企業管治的政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在法律及監管規定方面的政策及實務；(iv)制定、審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及(v)檢討本公司是否遵守企業管治報告中的守則及披露。

### 董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營策略及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。此外，本公司也會為新獲委任董事於其正式委任前安排入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。回顧本年度，所有董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的適當入職及/或定期培訓。

# 企業管治報告

各董事所接受之培訓記錄由本公司的公司秘書更新及保管。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其他適用監管規定 最新發展之材料及更新	出席關於本集團業務/ 上市規則及收購守則/ 董事職責的會議情況
孫宏斌先生(主席)	√	√
汪孟德先生(行政總裁)	√	√
荊宏先生	√	√
田強先生	√	√
遲迅先生	√	√
黃書平先生	√	√
孫喆一先生	√	√
商羽先生	√	√
潘昭國先生	√	√
竺稼先生	√	√
馬立山先生	√	√
袁志剛先生	√	√

## 董事會

董事會目前由八名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監管及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事委員會，並將各種職責分派至各董事委員會，包括本公司審核委員會(「審核委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)以及環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)(統稱「董事委員會」)。董事委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務。

## 董事會組成

### 執行董事

孫宏斌先生(主席)  
汪孟德先生(行政總裁)  
荊宏先生  
田強先生  
遲迅先生  
黃書平先生  
孫喆一先生  
商羽先生

### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

各董事的履歷資料分別載於本報告第18頁至21頁，董事會成員在中國內地及香港的企業財務及管理方面擁有豐富經驗，使本集團能夠良好地進行企業管治並達至標準，從而為本公司股東帶來長遠利益。除孫喆一先生為本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生之子外，其他任何董事會成員之間並無任何關聯(包括財務、業務、家族或其他重大關聯)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事佔董事會組成的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當資質或會計或相關財務管理專業知識的規定，其中本公司獨立非執行董事潘昭國先生在會計及財務管理方面擁有適當專業知識。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認書，董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

全體董事(包括獨立非執行董事)均須根據上市規則及本公司的組織章程細則在本公司股東週年大會上輪流退任。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

本公司已根據企業管治規則A.2.1對本公司主席及行政總裁職責加以區分，本公司主席及行政總裁分別由孫宏斌先生及汪孟德先生擔任。

本公司主席孫宏斌先生負責(i)釐定本集團戰略方向；(ii)領導董事會；(iii)促進獨立非執行董事對董事會做出有效貢獻；(iv)確保建立良好企業管治常規及程序；及(v)確保董事會、本公司管理層及本公司股東間的有效溝通。

本公司行政總裁汪孟德先生負責(i)領導公司團隊實行董事會制定的戰略及計劃；及(ii)組織及管理本集團整體業務經營。

董事會將會定期審閱角色區分的有效性，以確保其適合本集團的現行情況。

## 董事會會議及股東週年大會

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已召開四次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件，此外，本公司已召開股東週年大會。已召開的董事會會議及股東週年大會的出席詳情載列如下：

董事姓名	實際出席次數/應出席會議次數	
	股東週年大會	董事會會議
<b>執行董事</b>		
孫宏斌先生(主席)	1/1	4/4
汪孟德先生(行政總裁)	1/1	4/4
荊宏先生	0/1	4/4
田強先生	0/1	4/4
遲迅先生	0/1	4/4
黃書平先生	0/1	4/4
孫喆一先生	0/1	4/4
商羽先生	1/1	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
潘昭國先生	1/1 <sup>1</sup>	4/4
竺稼先生	1/1 <sup>1</sup>	4/4
馬立山先生	1/1 <sup>1</sup>	4/4
袁志剛先生	1/1	4/4

註1： 通過電話線上出席股東週年大會。

## 董事委員會

本公司已成立審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及ESG委員會。各董事委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。董事委員會主席將於每次董事委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

### 審核委員會

審核委員會主要負責審核本公司內部控制政策及程序的完整性、檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性及審核本集團財務報表。審核委員會亦履行企業管治守則D.3.1規定的企業管治功能。審核委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及分別於二零一二年三月二十九日及二零一五年八月二十四日修訂，並已載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))，以供查閱。

審核委員會現時由四名獨立非執行董事潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生組成。潘昭國先生為審核委員會主席。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開三次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數/ 應出席會議次數
潘昭國先生(主席)	3/3
竺稼先生	3/3
馬立山先生	3/3
袁志剛先生	3/3

於二零二二年六月二十八日起，羅兵咸永道會計師事務所應本公司建議已辭任本公司核數師，審核委員會向董事會建議聘任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。審核委員會已審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司核數師酬金。

審核委員會於二零二一年進行的工作主要包括：

- (i) 審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表及截至二零二一年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表；
- (ii) 審查了本公司與外聘核數師的關係，與公司外聘核數師就其任務，包括其審計的性質和範圍及報告義務進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；

# 企業管治報告

- (iii) 審閱二零二一年的現金流及監控本集團的整體財務狀況；
- (iv) 檢討本集團風險管理及內部監控系統的適當性及成效性，並就改進本集團內部監控、信貸控制及風險管理向董事會作出建議；
- (v) 檢討及監控本集團內部審計的成效性；
- (vi) 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；
- (vii) 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜；及
- (viii) 履行企業管治守則條文D.3.1所訂明的企業管治職責。

## 提名委員會

提名委員會主要負責審閱董事會架構、規模及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，並就委任或重新委任董事向董事會提供推薦建議，物色及提名合適人選出任本公司董事會成員，以及制定及審閱有關董事會多元化政策及董事提名政策。提名委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日及二零一三年八月二十六日分別修訂，並已載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))，以供查閱。

提名委員會現時由一名執行董事孫宏斌先生以及三名獨立非執行董事潘昭國先生、馬立山先生及袁志剛先生組成。孫宏斌先生為提名委員會主席。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數/ 應出席會議次數
孫宏斌先生(主席)	2/2
潘昭國先生	2/2
馬立山先生	2/2
袁志剛先生	2/2

提名委員會於二零二一年進行的工作主要包括：

- (i) 審閱董事會架構、規模及組成；
- (ii) 評估審核獨立非執行董事的獨立性；
- (iii) 審閱本公司提名政策並就董事委任與繼任向董事會提供建議；及
- (iv) 複核並評估二零二一年度董事會成員多元化政策的實施情況。

## 提名政策

提名委員會已審閱有關提名、委任新董事及重新委任現有董事的本公司提名政策（「提名政策」）。

### 甄選準則

就委任董事會候選人或重新委任董事會現有成員作出建議時，提名委員會要考慮包括但不限於以下各項因素以評估建議人選是否合適：

- (i) 誠信；
- (ii) 於房地產、物業管理服務、文旅及文化等行業及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (iii) 承諾就本公司的業務投入足夠時間及關注；
- (iv) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗；
- (v) 有能力協助及支持管理層，並對本公司作出重要貢獻；
- (vi) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (vii) 提名委員會或董事會不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據本公司的組織章程細則及其他適用規則和規例進行。

# 企業管治報告

## 提名程序

提名委員會秘書組織召開會議，並邀請董事會成員提名的候選人(如有)參加會議及提請提名委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供其考慮。

對於委任任何董事會候選人，提名委員會應對有關人士進行充分的盡職調查，並提出建議，供董事會審議和批准。

對於重新委任董事會任何現有成員，提名委員會須提交建議供董事會考慮及作出推薦，讓候選人可於股東大會上膺選連任。

對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

## 董事會多元化政策

提名委員會已審核並推薦董事會採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，及董事會已在二零一五年八月二十五日舉行的董事會會議上採納上述政策以評估董事會組成。在審閱董事會組成時，提名委員會將考慮董事會多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選董事人選時，提名委員會在向董事會推薦前將考慮人選的品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充的其他有關標準並達致董事會多元化。根據提名委員會對截至二零二一年十二月三十一日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對公司的公司治理和業務發展需求提供足夠的多元化支持。

## 薪酬委員會

薪酬委員會主要負責就所有董事及高級管理層的薪酬政策與架構向董事會提供建議。薪酬委員會的職權範圍由董事會於二零零九年十一月二十七日採納及於二零一二年三月二十九日修訂，並已載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))，以供查閱。

薪酬委員會現時由一名執行董事孫宏斌先生以及四名獨立非執行董事竺稼先生、潘昭國先生、馬立山先生及袁志剛先生組成。竺稼先生為薪酬委員會主席。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數/ 應出席會議次數
竺稼先生(主席)	2/2
孫宏斌先生	2/2
潘昭國先生	2/2
馬立山先生	2/2
袁志剛先生	2/2

薪酬委員會已採納此薪酬批准模式：檢討管理層提出有關個別董事及高級管理層的薪酬建議之後，向董事會提出建議。董事會擁有批准經薪酬委員會提出的建議的最終權力。

薪酬委員會於二零二一年進行的工作主要包括檢討及向董事會建議董事及高級管理層截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬待遇及架構，二零二二年的薪酬政策，以及董事及高級管理層的服務合約條款。

### ESG委員會

ESG委員會主要負責支持及協助董事會對於環境、社會及管治事宜的管理。ESG委員會的職權範圍由董事會於二零二零年十二月二十八日採納，詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月三十一日的「2021年度環境、社會及管治報告」。

ESG委員會現時由一名執行董事汪孟德先生以及四名獨立非執行董事潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生組成。汪孟德先生為ESG委員會主席。

# 企業管治報告

截至二零二一年十二月三十一日止年度，ESG委員會舉行一次會議。以下是各成員年內出席會議情況：

成員姓名	實際出席次數/ 應出席會議次數
汪孟德先生(主席)	1/1
潘昭國先生	1/1
竺稼先生	1/1
馬立山先生	1/1
袁志剛先生	1/1

## 應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零二一年十二月三十一日止年度按範圍劃分之高級管理層成員之年度酬金<sup>1</sup>如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
1,000,001-3,000,000	1
3,000,001-4,500,000	4
4,500,001-8,000,000	3

註1：此節提及的年度酬金含薪金、酌情花紅、僱員供款退休福利計劃及其他福利。

## 核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的酬金分別為人民幣1,778萬元及人民幣22萬元。

## 問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及年內的經營業績及現金流量情況。董事認為綜合財務報表已遵照所有適用會計準則及規定，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第76至78頁的「獨立核數師報告」一節。

## 持續經營及緩解措施

由於本年報第76頁「獨立核數師報告」「無法作出意見的基礎－有關持續經營的多項不明朗因素」一節所述事項，本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「核數師」）並無對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表作出意見。

董事已審慎考慮本集團自二零二一年十二月三十一日起未來十八個月預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力，詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2.1(iii)。董事認為，鑑於有關計劃和措施，本集團將可為其經營活動提供足夠資金並履行於二零二一年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表是適當的。

董事會已與本集團管理層討論持續經營問題，並信納基於有關計劃和措施的成功實施，按照持續經營基礎編製綜合財務報表是適當的。

審核委員會已與董事會及本集團管理層討論持續經營問題，基於有關計劃和措施的成功實施，同意本集團管理層及董事會對本公司採用的會計處理方式採取的立場。

審核委員會亦與核數師討論並理解核數師對本集團管理層能否成功實施其計劃和措施存在不確定性的擔憂。董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場並無意見分歧。

本集團與持續經營有關的重大不確定性及緩解措施之情況載於本集團綜合財務報表附註2.1(iii)。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

本公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，在企業管治、風險管控方面，採用最佳慣例與行業標準相結合的方式，優化治理環境，提高監控水平，善用高級管理層在行業中的經驗，突出業務專長，建立標準化的內控監督體系，以此推動公司運營管理，保證資產質量，維護股東利益。

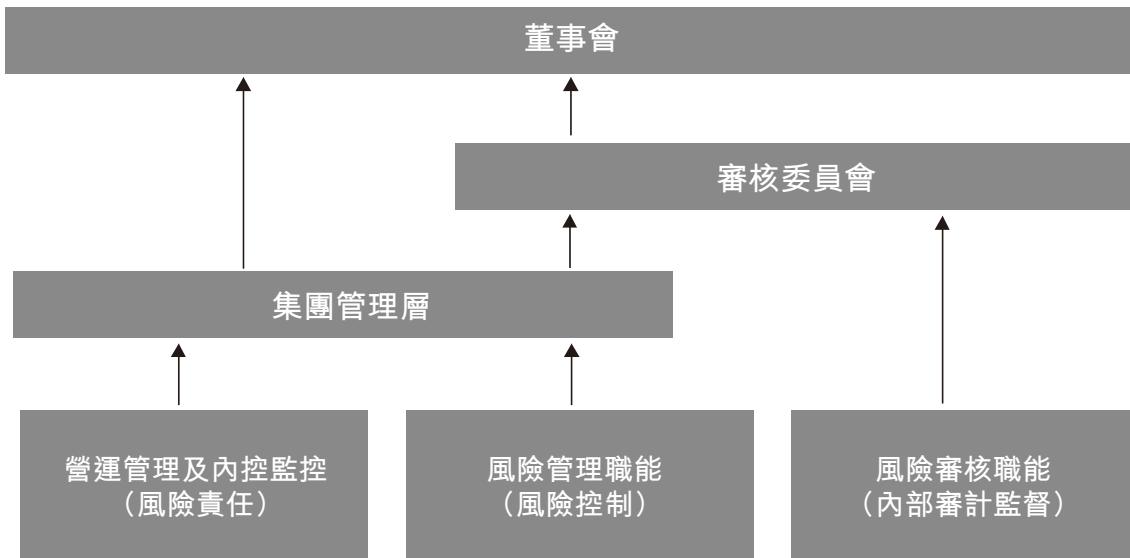
### 風險管理及內部監控責任

董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，一直致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足公司整體戰略目標的要求。董事會應監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察管理，而管理層應向董事會確認該等系統有效性。本公司建立了董事會主導，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，執行本公司的政策和程序，參與設計和運行符合公司管理要求的內部監控措施，為公司業務開展提供可靠保證，以防止出現重大經營風險與損失。然而，有關之風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

### 公司風險管理結構

公司建立了權責清晰、職能完備的審計內控體系，審計監察部門受董事會、審核委員會委派，完成全年各項審計工作，並對公司風險管理及內部監控系統的效果性提出改善性建議，每半年向董事會、審核委員會進行專題彙報。

公司風險管理結構如下：



截至二零二一年底，公司對各下設單位的審計監察工作進行垂直管理，通過管理機制的調整進一步強化對審計監察工作的獨立開展與管理<sup>1</sup>。

註1：自二零二二年六月二十三日起，公司取消了原派駐各單位的審計部門（融創服務除外），公司下屬各單位（融創服務除外）的審計監察工作，由集團審計監察部直接管理，進一步提高了審計監察工作的獨立性及管理效率。

### 風險管理程序

本公司依據集團內部審計制度對主要業務風險進行識別、評估、處理，審計監察部門為本公司制定風險評估標準，評估可能影響實現業務目標的主要風險，並根據風險的重要性水平，確定內部審計範圍和內容。業務單位同時對現有監控措施和管理方法進行評估，對經營管理中存在的潛在風險制定處理方案。

審計監察部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、離任審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升公司風險管理水平。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控檢討

董事會每年檢討本集團在上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控體系和流程做出評估與建議。

年度檢討已就截至二零二一年十二月三十一日止年度審議了(其中包括)(i)會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部監控系統以及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部監控系統(包括董事會或審核委員會(視情況而定)監察結果的程度及頻率)是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程能否適應經營管理的要求和公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕消息的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規的有效性進行了充分評估。年度審核結果基本滿意。

報告期內，本集團審計監察部門通過對經營管理中關鍵業務節點的審核和檢查，發現集團在對區域項目公司管理上，部分業務操作存在尚需改進的地方。對於年度審計發現的風險和問題，本集團管理層要求各區域項目公司提交了審計整改報告。在針對風險因素推行相應管控措施方面，已修訂和完善了本集團的管理規則，優化調整了業務運作流程，並就加強內部監控措施的有效性進行了重新驗證，藉以實現優化風險管理和內部監控流程的管理目標。

董事會通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。董事會認為本公司之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

本公司將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

## 資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾公佈定期報告及公告。本集團盡力確保準時披露資料，並保證有關資料的公正及準確，務求使股東、投資者、利益相關方及公眾能作出合理知情決定。

## 與股東的溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他權益持有人披露本公司重大發展資料。本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料均於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而各董事、每個董事會委員會的主席及委員、高級管理層及外聘核數師均盡力出席本公司股東週年大會，以回應股東查詢。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司網站（[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)）以公告形式刊載。

根據如上所述，於二零二一年五月二十七日舉行的股東週年大會由本集團創辦人、本公司董事會主席、執行董事、提名委員會主席兼薪酬委員會委員孫宏斌先生主持，本公司執行董事、行政總裁兼ESG委員會主席汪孟德先生，本公司執行董事兼本集團執行總裁商羽先生，本公司獨立非執行董事、審核委員會委員、提名委員會委員、薪酬委員會委員兼ESG委員會委員袁志剛先生，本集團首席財務官、副總裁兼公司秘書高曦先生出席了會議。本公司外聘核數師代表亦出席了會議。本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會委員、薪酬委員會委員兼ESG委員會委員潘昭國先生，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會委員兼ESG委員會委員竺稼先生，以及本公司獨立非執行董事、審核委員會委員、薪酬委員會委員、提名委員會委員兼ESG委員會委員馬立山先生通過電話線上出席了股東週年大會。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站（[www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn)），刊登有關其業務運營及發展之最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係團隊之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或一位以上股東於遞呈要求日期持有不少於十分之一的本公司已繳足股本並擁有投票權的股份，則有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可以相同方式自行召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向要求人償付。

# 企業管治報告

## 於股東大會上提呈決議案的程序

開曼群島公司法並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

## 股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時透過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創中國控股有限公司  
中國北京東城區東直門北大街8號  
使館壹號院4號樓  
郵箱：ir@sunac.com.cn

## 公司秘書

截至本報告日期，高曦先生為本公司的首席財務官、副總裁兼公司秘書。遵照上市規則第3.29條的規定，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，高曦先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

## 章程文件

於二零二一年五月二十七日，經本公司二零二一年股東週年大會審議通過，修訂及重述原有組織章程大綱及組織章程細則，以允許本公司舉行混合股東大會及電子股東大會，並使原有組織章程大綱及組織章程細則與開曼群島適用法例及上市規則的修訂保持一致及納入若干輕微修訂。有關修訂及重述詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月十五日的公告及通函，以及二零二一年五月二十七日的公告。

# 投資者關係報告

本公司投資者關係工作旨在確保股東及投資者均可及時取得全面的本公司資料，增進及加深投資者對公司的了解和認同，提高企業透明度和市場對公司的信心，一方面可使公司股東在知情的情況下行使權力，另一方面也可讓股東及投資者與公司保持通暢的溝通，建立長期、穩定的良性關係。

本公司投資者關係團隊制定了嚴謹高效的投資者關係工作制度，確保在符合上市規則條件下，通過刊發月度簡報、公告及年度報告等信息及時、準確地向資本市場傳達公司最新的銷售情況、重要交易及業務運營等相關資料，並通過電話及見面會議、電郵、公司網站等多種渠道與資本市場保持密切聯繫。

二零二一年，受到新冠肺炎疫情的影響，本公司與投資者的線下交流受到了一定的限制，但本公司仍通過線上電話和視頻會議的形式與投資者保持了緊密的溝通。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司的投資者關係團隊積極組織和參加了多家券商安排的投資者線上及線下交流會、非交易路演等活動。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織了超過300場與投資者、分析員的會議。

未來，公司投資者關係團隊將致力於更加完善與資本市場高效的溝通機制，與更多的投資者保持長期有效的溝通，加強資本市場對公司的瞭解與認可，並使公司能夠及時瞭解到資本市場對於公司經營的期望，為股東創造長期價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度有關投資者關係活動載列如下：

序號	時間	會議	地點	券商
1	12/1/2021	摩根大通線上地產交流日	線上	摩根大通
2	13/1/2021	摩根士丹利中國週期行業公司日	線上	摩根士丹利
3	14/1/2021	巴克萊2021年亞洲信貸公司交流日	線上	巴克萊
4	19/1/2021	國金證券2021年度投資策略交流會	深圳	國金證券
5	20/1/2021	瑞銀全球地產CEO峰會	線上	瑞銀
6	30/3/2021	摩根士丹利線上峰會	線上	摩根士丹利
7	8/4/2021	興業證券2021年春季策略會	廈門	興業證券
8	16/4/2021	海通證券2021年春季上市公司交流會	杭州	海通證券
9	23/4/2021	中信建投證券2021年春季港股投資峰會	深圳	中信建投
10	28/4/2021	國泰君安證券春季投資策略會	蘇州	國泰君安
11	29/4/2021	招商證券2021上市公司峰會	杭州	招商證券

# 投資者關係報告

序號	時間	會議	地點	券商
12	13/5/2021	方正證券2021年夏季策略會	上海	方正證券
13	14/5/2021	國信證券2021年中期策略會	上海	國信證券
14	1/6/2021	申萬宏源證券2021年商業地產高端論壇	上海	申萬宏源證券
15	2/6/2021	美銀美林2021新興市場論壇	線上	美銀美林
16	4/6/2021	東方證券2021年度策略會	上海	東方證券
17	7/6/2021	摩根大通全球中國投資者峰會	線上	摩根大通
18	17/6/2021	中金證券2021年下半年投資策略會	上海	中金
19	18/6/2021	興業證券2021年中期策略會	上海	興業證券
20	22/6/2021	中信里昂第六屆中港房地產和物管行業線上策略會	線上	中信里昂
21	22/6/2021	瑞信2021年線上房地產公司日	線上	瑞信
22	23/6/2021	花旗銀行亞太房地產策略會	線上	花旗銀行
23	24/6/2021	招銀國際線上房地產及物業管理企業日	線上	招銀國際
24	24/6/2021	海通證券中期策略會	北京	海通證券
25	25/6/2021	申萬宏源證券夏季策略會	成都	申萬宏源證券
26	29/6/2021	富瑞中國投資峰會	線上	富瑞
27	7/7/2021	2021年瑞銀房地產線上策略會	線上	瑞銀
28	16/9/2021	第28屆中信里昂證券旗艦投資者論壇	線上	中信里昂
29	23/9/2021	摩根大通新興市場會議	線上	摩根大通
30	20/10/2021	美銀美林亞洲信用峰會	線上	美銀美林
31	28/10/2021	野村2021年亞洲高收益公司交流會	線上	野村

# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本集團主要在中國從事物業開發、文旅城建設及運營以及物業管理服務等業務。本集團於本年度主要業務所得收益及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

## 業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績載於第81頁的本集團綜合全面收益表。

## 土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團新增土地儲備約4,170萬平方米，權益土地儲備約1,774萬平方米，土地儲備主要位於一線、二線及強三線城市等。本集團土地儲備的合理增長為本集團未來發展奠定了良好基礎。本集團土地儲備詳情載於本報告「業務摘要」一節。

## 重大投資、收購及出售事項

以下列示了本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度進行的重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的合作及處置事項：

### 與桂林彰泰實業集團有限公司(「彰泰集團」)的合作事項

於二零二一年四月十六日，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南集團」，本公司的間接全資附屬公司)與彰泰集團訂立合作框架協議，雙方擬通過組成一間合資公司(「合資公司」)的方式合作開發若干物業項目(「目標項目」)。據此，融創西南集團或其指定方先設立一家平台公司作為合資公司，彰泰集團及其關聯方通過將目標公司股權全部轉入合資公司的方式對若干目標公司進行重組，實現融創西南集團或其指定方持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方共同持有合資公司20%的股權。融創西南集團應向合資公司投入的資金總額約為人民幣99.1億元。

於二零二一年四月二十六日，融創西南集團已指定南寧融瑞房地產開發有限公司(「南寧融瑞」，本公司的全資附屬公司)設立一家平台公司(廣西彰泰融創投資開發有限公司)作為合資公司，南寧融瑞認繳註冊資本人民幣32億元。

# 董事會報告

於二零二一年五月七日，融創西南集團、南寧融瑞、彰泰集團及其全資附屬公司與合資公司就合作事項訂立正式協議，據此，南寧融瑞應向合資公司投入的資金總額由約人民幣99.1億元調減至約人民幣91.7億元，主要由於彰泰集團的經調整相關投入及已售利潤有所減少，導致南寧融瑞將提供的專項借款相應減少所致。

具體詳情請參見本公司二零二一年四月十六日及二零二一年五月七日的公告。

## 出售部分KE Holdings Inc.<sup>1</sup>(「貝殼」)上市證券

於二零二一年六月一日(紐約時間)至二零二一年十二月七日(紐約時間)期間，本集團累計出售約4,535.2萬股貝殼美國存托股票(ADS)，相當於約13,605.7萬股貝殼A類普通股，總代價約為10.84億美元。有關出售詳情請參見本公司二零二一年十月二十九日及二零二一年十二月八日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已累計出售4,652.9萬股貝殼美國存托股票(ADS)，出售總代價約為11.06億美元。

除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，本集團並未進行任何其他重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的投資、收購或出售事項。

註1： KE Holdings Inc.指根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其美國存托股票於紐約證券交易所上市(股份代號：BEKE.NYSE)。

## 合約安排

### 緒言

如本公司二零一七年一月十三日的公告及本公司二零一七年八月三十一日的通函所載，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」，本公司全資附屬公司)通過合約安排(定義見下文)完成投資樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「樂視網」)、樂融致新電子科技(天津)有限公司(原稱為樂視致新電子科技(天津)有限公司)(「樂融致新」)及樂視影業(北京)有限公司(「樂視影業」，「目標公司一」)各自的股權(其中樂視影業的股權為「目標股份一」)。

於二零一九年七月十一日，本集團通過合約安排收購北京夢之城文化有限公司(「夢之城」，「目標公司二」)75.67%的股權，於二零二零年四月十三日，本集團通過合約安排向夢之城增資，增資後持股比例為78.85%(「目標股份二」)。

於二零二零年一月十三日，本集團通過合約安排收購上海倍視文化傳媒有限公司(「上海倍視」，「目標公司三」)72%的股權(「目標股份三」)。

於二零二零年八月六日，本集團通過合約安排收購上海萌揚文化有限公司(「上海萌揚」，「目標公司四」)35%的股權(「目標股份四」)。

於二零二零年十二月十日，本集團通過合約安排與上海佳家文化傳播有限公司成立合資公司上海壹創影視文化傳媒有限公司(「上海壹創」，「目標公司五」)，本集團持有上海壹創55%的股權(「目標股份五」)。

於二零二零年十月二十二日，本集團通過合約安排與四川科幻世界雜誌社有限公司成立合資公司融創科幻影業(成都)有限公司(「融幻影業」，「目標公司六」)，本集團持有融幻影業60%的股權(「目標股份六」)。

於二零一七年一月，本公司高級管理層王鵬先生(「王先生」)與鄭甫先生(「鄭先生」，連同王先生為「登記股東」)成立了：

- (i) 天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司(「天津盈瑞」)，一家於中國成立的有限公司，由王先生及鄭先生分別擁有50%及50%的權益；及
- (ii) 天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司(「天津嘉睿」)，一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零一九年四月，天津盈瑞設立了融創未來文化娛樂(北京)有限公司(「未來文化」)，未來文化為一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零一九年十二月，天津盈瑞設立了深圳融創文化集團有限公司(「深圳融創文化」)，深圳融創文化為一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零二零年二月二十八日，未來文化設立了北京臻視未來傳媒有限公司(「臻視未來」，「目標公司七」)，臻視未來為一家於中國成立的有限公司，從事MCN及短視頻業務；未來文化持有臻視未來100%股權(「目標股份七」)。

於二零二零年二月二十八日，未來文化設立了融創未來影視文化傳媒(北京)有限公司(「融創影視」，「目標公司八」，與目標公司一至七合稱為「目標公司」)，融創影視為一家於中國成立的有限公司，從事影視投資、製作及發行業務；未來文化持有融創影視100%股權(「目標股份八」)，與目標股份一至七合稱為「目標股份」)。

於二零二零年三月，天津盈瑞設立了天津潤通企業管理有限公司(「天津潤通」)，天津潤通為一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

於二零二零年五月，本集團通過合約安排將天津嘉睿的100%股權轉讓給致新雲網企業管理(天津)有限公司(「致新雲網」)，天津嘉睿持有的樂視網及樂融致新的全部股權間接從本集團中轉出。

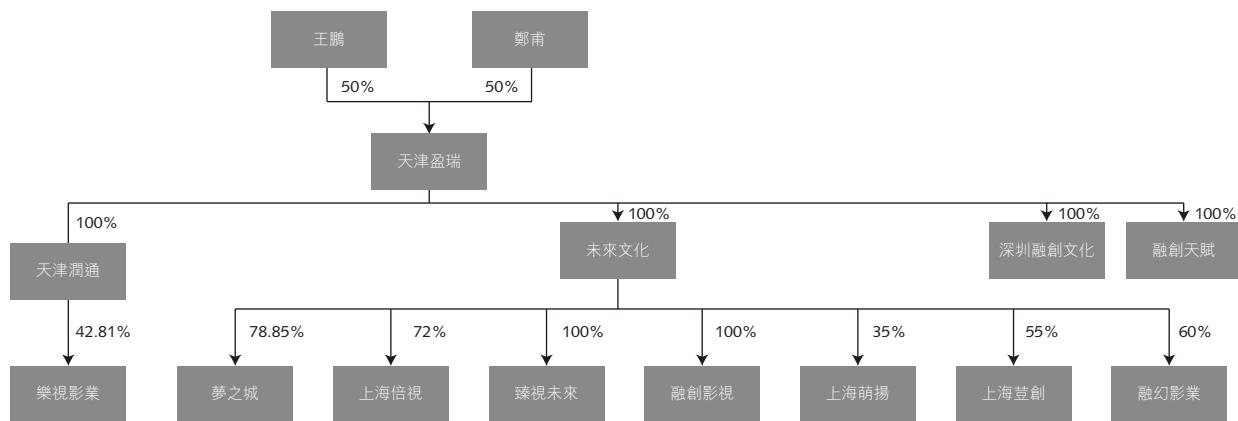
# 董事會報告

於二零二零年五月，天津潤通通過合約安排收購樂視影業42.81%的股權。

於二零二零年六月，天津盈瑞設立了融創天賦文化發展有限公司（「融創天賦」），融創天賦為一家於中國成立的有限公司，為天津盈瑞的全資附屬公司。

未來文化、深圳融創文化、融創天賦及天津潤通合稱為「目標控股公司」，本集團對於目標公司的投資合稱為「投資事項」。

於二零二一年十二月三十一日，合約安排的主要股權架構如下：



根據適用中國法律及法規，樂視影業、夢之城、上海倍視、上海萌揚、上海荳創、融幻影業、臻視未來及融創影視現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團透過合約安排進行投資事項。

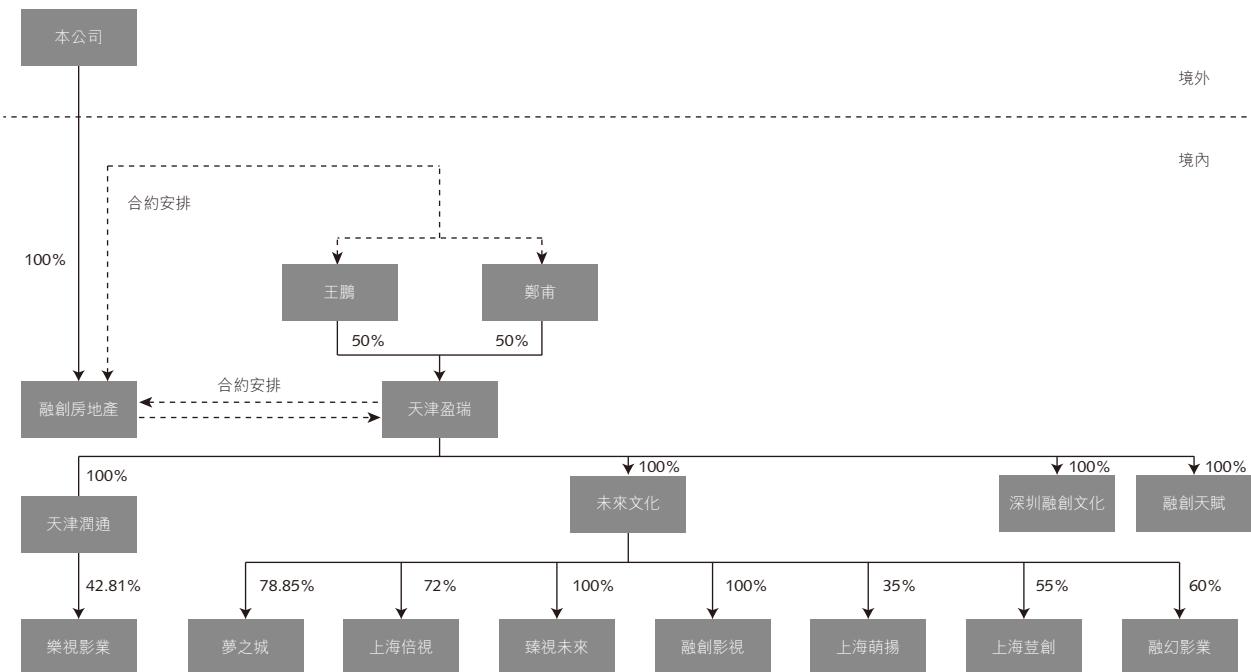
融創房地產訂立的合約安排（「合約安排」）包括：

- (i) 融創房地產與天津盈瑞訂立獨家技術諮詢及服務協議（「獨家技術諮詢及服務協議」）；
- (ii) 融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立的委託協議（「委託協議」）；
- (iii) 融創房地產、天津盈瑞及登記股東訂立的獨家購股權協議（「獨家購股權協議」）；
- (iv) 與各登記股東作為借款人訂立的借款協議（「借款協議」）；
- (v) 融創房地產與登記股東訂立的股權質押協議（「股權質押協議」）；及
- (vi) 各登記股東配偶的確認函。

註：由於本集團已於二零二零年五月將天津嘉睿100%股權轉讓給致新雲網，天津嘉睿與融創房地產曾訂立的獨家技術諮詢及服務協議、委託協議、獨家購股權協議及股權質押協議已相應終止。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，致新雲網及其最終實際控制人均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

本公司的中國法律顧問北京金誠同達律師事務所(「中國法律顧問」)認為，除下文「與投資事項有關的風險一合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行」一段所載的合約安排的若干條款外，根據中國法律及法規的條款及條文，融創房地產訂立的合約安排對各協議各訂約方具有法律約束力，可予執行。因此，董事相信除所披露者外，根據相關中國法律及法規，合約安排可予執行，且合約安排提供一項保障融創房地產取得相關目標股份經濟利益的機制。

以下簡圖說明於最後實際可行日期根據合約安排流向融創房地產的目標股份經濟利益：



#### (i) 獨家技術諮詢及服務協議

融創房地產及天津盈瑞已訂立獨家技術諮詢及服務協議，據此，天津盈瑞同意委聘融創房地產作為其獨家諮詢及服務供應商。因此，融創房地產將就(其中包括)下列方面向天津盈瑞提供建議及推薦意見：(1)有關天津盈瑞管理及經營的諮詢服務；(2)有關市場研究及營銷策略的諮詢服務；(3)有關處理器維護及網絡平台運營策略的技術諮詢服務；(4)有關軟件產品研發及系統維護的服務；(5)向天津盈瑞出租電腦及其他運營設備；(6)有關品牌推廣及管理的服務；(7)授權天津盈瑞在其業務過程中按非獨家基準使用融創房地產的所有知識產權；及(8)提供人力資源支持及相關技術人員。

# 董事會報告

根據獨家技術諮詢及服務協議，天津盈瑞將向融創房地產支付服務費，在符合中國法律法規規定的前提下，金額相等於在彌補以前年度虧損(如需要)、扣除業務經營所需的必要成本、開支及稅金等之後，天津盈瑞的所得收入(且包括天津盈瑞從其投資對象獲得的紅利、股息分配或其他任何收益或利益)，而融創房地產將有權根據實際服務範圍並參考天津盈瑞的經營狀況及擴張需要調整服務費水平。天津盈瑞將同意每季支付服務費。

獨家技術諮詢及服務協議初步為期十年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長十年，惟融創房地產於屆滿日期前90日通知天津盈瑞其將不延長年期則除外。此外，協議可(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津盈瑞的全部股權及/或所有資產後予以終止。天津盈瑞並無合約權利終止獨家技術諮詢及服務協議。

## (ii) 委託協議

融創房地產、天津盈瑞及登記股東已訂立委託協議，據此，登記股東同意訂立委託書不可撤銷地授權融創房地產指定的中國公民(須為融創房地產直接或間接股東的董事及其繼任人(惟登記股東除外)及不得為登記股東的聯繫人(定義見上市規則))('指定人士')行使彼等作為天津盈瑞股東的所有權利及權力。指定人士將就與天津盈瑞有關的所有事宜代表登記股東行事，以及在適用中國法律允許的情況下，行使彼等各自作為天津盈瑞股東的所有權利，包括(1)出席股東大會的權利；(2)在股東大會上就股東事宜(包括但不限於委任或免職天津盈瑞的董事、監事及高級管理層及天津盈瑞清盤)行使表決權的權利；(3)簽署股東大會會議記錄或決議案或其他法律文件的權利；(4)指示天津盈瑞董事或法人代表按照彼等的所有指示行事的權利；(5)向相關政府部門或監管機構提交文件的權利；(6)決定轉讓或以其他方式處置登記股東於天津盈瑞股權的權利；及(7)適用中國法律、法規及規例和天津盈瑞組織章程細則規定的其他股東權利。

委託協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產根據獨家購股權協議收購天津盈瑞的全部股權及/或所有資產後予以終止。登記股東、天津盈瑞並無合約權利終止委託協議。

### (iii) 獨家購股權協議

融創房地產、天津盈瑞及登記股東已訂立獨家購股權協議，據此，登記股東及/或天津盈瑞不可撤銷地向融創房地產或融創房地產指定人士授出獨家購股權，在中國法律法規允許的情況下，按中國法律法規允許的最低購買價購買彼等於天津盈瑞的全部或部分股權。此外，根據獨家購股權協議，登記股東及天津盈瑞不可撤銷地向融創房地產或融創房地產指定人士授出獨家購股權，在中國法律法規允許的情況下，按每份購股權的賬面淨值或中國法律法規允許的最低購買價(以較低者為準)收購天津盈瑞的全部或部分資產(包括但不限於目標控股公司的全部股權)。融創房地產可隨時行使該等購股權，直至其或其指定人士已收購天津盈瑞全部股權或資產或通過發出30日事先通知單方面終止獨家購股權協議，惟須遵守適用中國法律法規。

獨家購股權協議無固定年期，自協議日期起計，直至其(1)由融創房地產通過發出30日事先終止通知；或(2)於融創房地產或其指定人士根據獨家購股權協議收購天津盈瑞的全部股權或所有資產後予以終止。天津盈瑞、登記股東並無合約權利終止獨家購股權協議。

### (iv) 借款協議

融創房地產已與各名登記股東分別訂立借款協議，據此，融創房地產將向各名登記股東提供人民幣5,000,000元的無息借款以向天津盈瑞注資。根據借款協議的條款，借款將為期五年，自協議日期起計，而於協議屆滿後，協議年期將自動另行延長五年。於借款協議年期內，融創房地產可於借款協議內所載的若干事項發生後要求立即償還，包括登記股東從融創房地產或其聯屬公司職務上辭任或遭罷免、登記股東身故、登記股東刑事犯罪及融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利。借款到期時，登記股東僅可通過下列方式償還借款：(1)在中國法律法規允許的情況下，按照融創房地產的要求向融創房地產或融創房地產指定人士轉讓其於天津盈瑞的權益，或(2)於融創房地產行使獨家購股權協議項下的權利收購天津盈瑞的資產後，利用登記股東自天津盈瑞取得的股息或其他分派。

登記股東於借款協議項下的責任以根據相關股權質押協議以融創房地產為受益人的登記股東於天津盈瑞所持全部股權之質押為擔保。

# 董事會報告

## (v) 股權質押協議

融創房地產及登記股東已訂立股權質押協議，據此，登記股東將向融創房地產質押彼等各自於天津盈瑞的所有股權，以擔保合約安排項下所有彼等之責任及天津盈瑞及目標控股公司之責任的履行。根據協議，倘任何登記股東及/或天津盈瑞及/或目標控股公司違反合約安排項下的任何責任，融創房地產(作為承質押人)有權要求登記股東轉讓全部或部分質押股權予融創房地產及/或融創房地產所指定的任何實體或人士。此外，根據股權質押協議，登記股東各自向融創房地產承諾，(其中包括)不會轉讓其各自於天津盈瑞股權的權益，亦不會在未經融創房地產事先書面同意下就此設立任何質押。

股權質押協議無固定年期，自協議日期起計，直至(1)合約安排項下的所有相關責任已告達成；(2)合約安排項下的所有相關債務已經結清；或(3)其由融創房地產通過發出30日事先終止通知予以終止。登記股東及天津盈瑞(視情況而定)並無合約權利終止股權質押協議。

## (vi) 各登記股東配偶的確認函

各登記股東的配偶無條件並不可撤銷地同意並確認有關登記股東所簽署的合約安排項下的交易文件，並同意按照該等文件的規定處置有關登記股東持有的天津盈瑞的股權。各登記股東的配偶同時無條件和不可撤銷地同意該股權及與該股權相關的所有權益並非其與有關登記股東的夫妻共有財產，該股權及與該股權相關的所有權益屬於有關登記股東個人財產，可以按照有關交易文件的規定質押、出售或以其他方式處置，而並不需要有關配偶的同意。各登記股東的配偶承諾在任何情況下均不就該股權及與該股權相關的所有權益主張任何權利、權益或提出任何索賠或權利主張。

## 解決可能因合約安排產生的爭議的方式

根據合約安排，訂約方之間因合約安排的詮釋及實施所產生的任何爭議應首先透過協商方式解決。倘協商無效，任何訂約方均可將上述爭議提交中國國際經濟貿易仲裁委員會（「貿仲委」），以根據貿仲委的仲裁規則透過仲裁解決有關爭議。仲裁裁決將為最終定論且對所有相關訂約方均具約束力。

本公司的中國法律顧問確認，上述載於合約安排的建議爭議解決條文符合中國法律，具法定效力且對相關簽署人具約束力。然而，本公司的中國法律顧問亦認為，合約安排相關協議中載列香港及開曼群島法院獲賦予權利在仲裁庭成立前授出臨時補救措施以支持仲裁的條文或不能根據中國法律予以強制執行，請參閱下文「與投資事項有關的風險—合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行」一段。

## 重大變動

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無訂立或重續任何新的重大合約安排。合約安排及/或截至二零二一年十二月三十一日止年度採納的情況並無重大變動。

# 董事會報告

## 天津盈瑞及目標控股公司業務活動以及其對本集團的重要性

天津盈瑞及目標控股公司為就合約安排而於中國成立的合約實體（「合約實體」），由王先生及鄭先生分別擁有50%的權益。於二零二一年十二月三十一日及截至本報告刊發的最後實際可行日期，合約實體主要從事持有目標公司股權。除樂視影業、夢之城、上海倍視、臻視未來、融創影視、上海壹創、融幻影業為本公司的間接附屬公司外，對上海萌揚的投資按權益法入賬，且其經營業績以及資產及負債不會合併入本集團綜合財務報表。同時，合約實體入賬為本公司附屬公司，且其經營業績以及資產及負債合併入本集團綜合財務報表。

下表載列合約實體截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入及年內虧損以及合約實體於二零二一年十二月三十一日的資產總值及負債總額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣億元	對本集團貢獻的 概約百分比 %
收入	6.01	0.3
年內虧損	1.18	0.3
	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣億元	對本集團貢獻的 概約百分比 %
資產總值	31.85	0.3
負債總額	45.10	0.4

## 與投資事項有關的風險及本公司採取的減輕影響行動

倘中國政府發現投資事項的架構不符合適用的中國法律及法規，或倘該等法規或其詮釋於未來出現更改，投資事項可能會遭受嚴重後果，包括合約安排成為無效及融創房地產放棄於目標股份的權益。

目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，具體如下：

就樂視影業、夢之城、上海倍視、上海萌揚、上海壹創、融幻影業、臻視未來及融創影視而言，目前開展的主要業務中，電影發行、廣播電視節目製作經營業務、電影製作、從事互聯網文化活動均屬於《外商投資指導目錄》中的禁止類外商投資產業。

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》第四條的規定，對於《外商投資指導目錄》禁止外國投資者經營的產業，外國投資者不得併購從事該等產業的企業。根據《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》第三條的規定，外商投資企業境內投資比照執行《指導外商投資方向暫行規定》和《外商投資指導目錄》的規定，外商投資企業不得在禁止外商投資的領域投資。

綜上所述，本次交易所涉及的目標公司現有業務及未來擬開展的業務中有部分業務存在外資准入限制，而對於屬於《外商投資指導目錄》中禁止外商投資的領域，外國投資者或其在中國境內設立的外商投資企業均不得投資。因此，本集團將透過合約安排投資該等業務。儘管本集團於目標控股公司並無任何股權，本集團可透過融創房地產來透過與天津盈瑞及/或目標控股公司及/或登記股東的合約安排取得相關目標股份的幾乎全部經濟利益。

本公司的中國法律顧問認為(i)上述安排不會違反現行中國法律及法規；(ii)合約安排項下的協議均已合法簽署、遞交，並對簽約各方具有法律約束力，合約安排項下的協議的簽署和履行不違反現行中國法律法規及簽約各方的公司章程。除股權質押協議項下的股權質押之外，合約安排項下的各協議的簽署及生效無需取得中國政府部門的批准、許可或辦理其他法律手續。在依法完成股權質押的工商登記之後，股權質押協議項下之股權質押將具有法律效力；(iii)除有關香港及開曼群島法院有權於仲裁庭組成前授出臨時救濟以待仲裁結果裁定(參見下文「合約安排的若干條款根據中國法律或會無法

# 董事會報告

執行」分段)的若干合約安排條款外，天津盈瑞訂立的合約安排有效及具有法律約束力，及不會導致任何違反現行中國法律及法規；及(iv)天津盈瑞訂立的合約安排不存在中國合同法第52條項下無效的任何情形(包括但不限於「以合法形式掩蓋非法目的」)，在現行有效的中國法律法規體系下，不會被視為無效。然而，本公司不能保證中國政府部門日後的意見與本公司的中國法律顧問的意見一致或相似，而且中國政府部門日後有可能採用新法律法規，可能使合約安排無效。

倘中國政府或司法機關認定任何相關目標公司、天津盈瑞及目標控股公司或合約安排不符合適用法律及法規，其在處置該不合規事項時可能擁有很大酌情權，包括：

- (i) 要求合約安排無效；
- (ii) 對合約安排項下營運產生的所得款項徵收罰金及/或進行沒收；
- (iii) 撤銷目標控股公司、天津盈瑞、目標公司及/或融創房地產的營業執照或經營許可；
- (iv) 終止目標公司、天津盈瑞及/或目標控股公司及/或融創房地產的業務營運或對其實施限制或嚴苛條件；
- (v) 實施相關目標公司及/或天津盈瑞及/或目標控股公司未必能遵守或滿足的條件或規定；
- (vi) 要求相關目標公司及/或天津盈瑞及/或目標控股公司進行耗資巨大的破壞性重組；及
- (vii) 採取其他可能損害或甚至關停業務的監管或執法行動。

施加任何上述後果均可能對相關目標公司或天津盈瑞或目標控股公司開展業務的能力造成重大不利影響。此外，倘施加任何該等後果導致融創房地產失去取得相關目標股份產生的經濟利益的權利，相關目標公司的財務業績以及本集團於相關目標公司的投資事項或會受到不利影響。

**融創房地產依賴合約安排取得相關目標股份的經濟利益，這未必如直接擁有者取得的經濟利益一般有效。**

因中國對外商投資目標公司開展的業務設有法律限制(如上文所述)，本集團透過融創房地產來透過合約安排而非股權取得相關目標股份的經濟利益。

然而，在取得相關目標股份的經濟利益方面，合約安排未必如股權一般有效。例如，天津盈瑞及/或目標控股公司及/或登記股東可能違反或未能履行合約安排項下責任。倘融創房地產擁有天津盈瑞及/或目標控股公司及/或目標公司的直接所有權，融創房地產可行使該作為股東的權利以變更其董事會，從而可能實現管理及營運水平的變動，惟須受任何適用授信責任所規限。根據合約安排，融創房地產將須依賴其於合約安排項下權利來實現該等變動，或根據合約安排指定天津盈瑞及/或目標控股公司的新股東。

倘天津盈瑞及/或目標控股公司及/或登記股東違反其於合約安排項下責任或倘融創房地產因任何原因損失其於相關目標股份所得的經濟利益，融創房地產將須根據合約安排的條款對彼等提出申索。合約安排受中國法律管治，倘該等安排出現任何爭議，該等爭議將提交賈仲委仲裁，其裁決為終定論及具有約束力。此外，天津盈瑞及/或目標控股公司股東的個人責任亦或會視乎彼等於天津盈瑞及/或目標控股公司所持股權而進行法院保全措施或強制執行。中國的法律框架及體系(尤其有關仲裁程序者)不如香港或美利堅合眾國等其他司法權區成熟。因此，在中國透過仲裁、訴訟及其他法律程序執行法律權利相關方面仍存在重大不確定性，這或會限制融創房地產執行合約安排及取得相關目標股份的經濟利益的能力。倘天津盈瑞及/或目標控股公司及/或登記股東未能履行其各自於合約安排項下的責任，及融創房地產未能執行合約安排，或執行合約安排的程序遭遇重大延誤或其他障礙，本集團於相關目標公司的投資事項亦可能受到重大不利影響。

#### 合約安排的若干條款根據中國法律或會無法執行。

合約安排規定在中國根據賈仲委的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。合約安排載有條文，大意為仲裁機關或會對天津盈瑞及/或目標控股公司的股份及/或資產授出救濟、禁令救濟及/或令天津盈瑞及/或目標控股公司清盤。此外，合約安排載有條文，大意為香港及開曼群島法院於仲裁庭組成前有權授出臨時救濟，以待仲裁結果裁定。

然而，本公司的中國法律顧問已告知，合約安排所載上述條文未必可以執行。根據中國法律，倘出現爭議，仲裁機關無權授出任何禁令救濟或臨時或最終清盤令以保全天津盈瑞及/或目標控股公司的資產或任何股權。因此，雖然合約安排載有相關合約條文，但是該等救濟未必可用於融創房地產。中國法律容許仲裁機關裁定以受損害方為受益人轉讓天津盈瑞及/或目標控股公司的資產或股權。倘該不遵守該裁定，可向法院尋求強制執行措施。然而，在釐定是否採取強制執行措施時，法院未必會支持仲裁機關的裁定。根據中國法律，中國司法機關法院一般不會對天津盈瑞及/或目標控股公司授出禁令救濟或清盤令作為臨時救濟來以受損害方為受益人保全資產或股份。本公司的中國法律顧問亦認為，即使合約安排規定香港及開曼群島法院可授出及/或實施臨時救濟或支持裁決，該等臨時救濟(即使香港或開曼群島法院以受損害方為受益人如此授出)未必獲中國法院認可或執行。因此，倘天津盈瑞及/或目標控股公司及/或登記股東違反任何合約安排，融創房地產未必能及時取得充分救濟，及其於相關目標股份中的經濟利益可能會受到重大不利影響。

# 董事會報告

合約安排有可能因合併調整等因素，或因合約安排結構發生變動等，導致本集團整體未來稅負增加，本集團將持續密切關注。

## 本公司採取的減輕影響行動

鑑於上文所載風險，故本公司將會與其外聘法律顧問及顧問以及登記股東緊密合作以監察中國法律法規監管環境及發展以減輕合約安排相關風險。

此外，本集團有意於移除或放寬有關目標公司業務的外資擁有限制時解除或部分解除合約安排，惟以根據當時適用法律及本集團現行情況下本公司進行屬合理可行或明智。然而，於本報告刊發前的最後實際可行日期，有關外資擁有限制於中國仍然存續，因而合約安排於本報告刊發前的最後實際可行日期仍舊存續。

## 物業、廠房及設備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註7。

## 借貸

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團借貸詳情載於綜合財務報表附註24。

## 儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團儲備變動詳情載於綜合財務報表附註22。

## 財務概要

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務概要載於本年報第4頁。

## 股息政策及末期股息

### 股息政策

本公司股息政策（「股息政策」）的主要目標是在本集團利潤的支持下，為股東提供持續及穩定的股息，同時確保留足夠的財務資源以支持本集團的業務增長。根據相關法律、法規及本公司的章程，本公司可於股東大會以任何貨幣向本公司股東宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的金額。在決定是否建議向股東支付股息時，董事會將考慮以下因素：

- (i) 行業環境和可能對公司業務或財務產生影響的內部或外部因素；
- (ii) 公司的財務狀況、經營業績及公司的未來發展前景及計劃；
- (iii) 法定、監管或合約的限制；
- (iv) 股東利益；及
- (v) 董事會認為合適及相關的任何其他因素。

董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

### 末期股息

董事會不建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年度：每股人民幣1.65元）。

本公司股東概無訂立任何放棄或同意放棄任何股息的安排。

# 董事會報告

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年二月四日(星期六)至二零二三年二月七日(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，股東須於二零二三年二月三日(星期五)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號舖。

## 主要客戶及供貨商

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自本集團最大客戶之收益佔本年度收入總額約0.10%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度收入0.19%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自本集團最大供貨商之採購額佔本年度總採購額約19.60%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額55.08%。

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供貨商中擁有任何權益。

## 股票掛鈎協議

除本董事會報告「購股權計劃」一節所載的首次公開發售前購股權計劃、二零一一年購股權計劃及二零一四年購股權計劃外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 年內發行的債券

### (i) 優先票據

於二零二一年一月二十六日，本公司發行(i)二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據；及(ii)二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據。

於二零二一年三月二日，本公司額外發行(i)二零二四年到期的3.42億美元5.95%優先票據（與二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據合併並組成單一系列）；及(ii)二零二五年到期的2.1億美元6.5%優先票據（與二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列）。

於二零二一年七月二十日，本公司(i)發行二零二四年到期的4億美元6.8%優先票據；及(ii)額外發行二零二六年到期的1億美元6.5%優先票據（與二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列）。

上述優先票據全部已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據的詳情載於本公司刊發在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))的公告。所得款項已按計劃用於為本集團已有債務再融資。

### (ii) 公司債券

於二零二一年一月十九日，本公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）成功發行二零二五年到期的人民幣15.8億元6.8%公司債券。債券已於深圳證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二一年一月十四日至二零二一年一月二十五日於深圳證券交易所刊發的公告。

於二零二一年四月二日，融創房地產成功發行二零二五年到期的人民幣20億元7%公司債券。債券已於深圳證券交易所上市及買賣。有關發行詳情請參閱融創房地產於二零二一年三月三十日至二零二一年四月十三日於深圳證券交易所刊發的公告。

上文所提及的債券發行旨在優化本公司債務結構，支持本公司更加健康的持續發展。本年度本公司發行的前述債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註24。

## 年內配售現有股份及認購新股以及配售現有融創服務股份

### 配售現有股份及認購新股

於二零二一年十一月十三日，本公司與融創國際投資控股有限公司（「賣方」）、Morgan Stanley & Co. International plc（「配售代理」）及Citigroup Global Markets Limited（作為聯席賬簿管理人）訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股15.18港元配售3.35億股本公司股份。賣方有條件同意以配售價每股15.18港元（淨價格每股15.02港元）認購3.35億股本公司股份（「認購事項」）。按每股面值0.10港元計，認購股份的面值為3,350萬港元，按於二零二一年十一月十二日在聯交所所報收市價每股17.04港元計，認購股份的市值約為57.08億港元。認購事項所得款項總額約為50.85億港元，折合約6.53億美元。

# 董事會報告

## 配售現有融創服務股份

於二零二一年十一月十三日，融創服務投資有限公司（「融創服務投資」）及配售代理訂立一份融創服務股份配售協議，據此，配售代理同意按悉數包銷基準以每股14.75港元配售1.58億股融創服務股份。融創服務股份配售事項所得款項總額約為23.31億港元，折合約2.99億美元。

配售現有股份及認購新股以及配售現有融創服務股份合計所得款項總額約為74.16億港元（折合約9.52億美元）及所得款項淨額約73.43億港元（折合約9.42億美元）。認購事項所得款項淨額已按計劃使用，其中(1)約50%用於本公司一般運營資金；及(2)約50%用於償還貸款。配售現有股份及認購新股以及配售現有融創服務股份詳情請參閱本公司日期為二零二一年十一月十四日及二零二一年十一月十七日的公告。

## 年內提前贖回及回購部分優先票據

於二零二一年一月二十二日，本公司宣佈於二零二一年二月二十一日（「贖回日」）悉數贖回於二零二二年二月十五日到期的8億美元7.875%優先票據的未償還餘額，而贖回價則相等於該票據本金額的102.0%加上截至贖回日（但不包括該日）應計而未付的利息。本公司已根據票據的條款及契約註銷提前贖回的票據。有關贖回票據的詳情載於本公司二零二一年一月二十二日及二零二一年二月二十三日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於公開市場回購本金總額3,360萬美元的二零二四年到期的7.25%優先票據。本公司已根據票據的條款及契約註銷已回購的票據。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已於公開市場購回合計13,400,000股股份。董事會認為購回股份可以增加每股資產淨值。所有已購回股份已經註銷。有關於報告期末後購回股份的詳情如下：

購回月份	已購回 股份數目	每股價格		總代價 港元
		最高 港元	最低 （不含費用開支） 港元	
二零二一年七月	13,400,000	23.75	21.75	303,315,860

除本董事會報告「年內提前贖回及回購部分優先票據」、「股份激勵計劃」兩節披露以及上文所述外，截至二零二一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。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度的股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

## 期後事項

### 配售現有股份及認購新股

於二零二二年一月十二日，本公司、賣方及配售代理訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股10港元配售4.52億股本公司股份，賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股本公司股份（「認購事項」）。認購事項所得款項總額為45.20億港元（折合約5.80億美元）及所得款項淨額44.84億港元（折合約5.75億美元）。認購事項所得款項淨額已按計劃使用，其中(1)約50%用於本公司一般運營資金；及(2)約50%用於償還貸款。配售現有股份及認購新股詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十三日的公告。

### 董事及董事服務合約

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至本年報日期，本公司董事載列如下：

#### 執行董事

孫宏斌先生（主席）  
汪孟德先生（行政總裁）  
荊宏先生  
田強先生  
遲迅先生  
黃書平先生  
孫喆一先生  
商羽先生

#### 獨立非執行董事

潘昭國先生  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。

根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，荊宏先生、田強先生、黃書平先生及馬立山先生須於股東週年大會上輪席告退。荊宏先生、田強先生、黃書平先生及馬立山先生合資格並願意在股東週年大會上重選連任董事。提名委員會已參考本年報「企業管治報告」中「提名委員會」所載的提名政策及董事會多元化政策審閱及建議重選前述退任董事。

# 董事會報告

## 董事服務合同詳情

### 執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，為期三年。任何一方有權於任期內隨時提前不少於三個月發出書面通知終止合同。

每名執行董事有權收取由董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物福利，以及根據相關中國法律及法規提供的社會福利。八名現任執行董事的總年度薪金為人民幣1.65億元。

### 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期兩年。根據委任書應付四名現任獨立非執行董事的總年度袍金為170萬港元。

概無董事與本公司訂立特定服務合約，該合約規定本公司一年內終止委任需支付任何賠償(法定賠除外)。

### 獨立非執行董事之獨立性確認函

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，本公司認為各位獨立非執行董事：潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生仍屬獨立人士。

### 董事及五名最高薪酬人士酬金

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零二零年：四名)本公司董事，其酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註46。其餘一名(二零二零年：一名)人士之薪酬如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣萬元
薪金	<b>465.7</b>
酌情花紅	-
購股權開支	-
股份激勵開支	<b>2,325.6</b>
僱員供款退休福利計劃	9.4
其他福利	<b>15.7</b>

概無董事放棄或同意放棄截至二零二一年十二月三十一日止年度薪酬。

## **董事在重大交易、安排或合約中的重大權益**

於年末或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立與本集團業務有關且董事或其關連實體直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

## **董事於競爭業務中的權益**

於二零二一年十二月三十一日，除本集團業務外，概無本公司董事擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務權益。

## **管理合約**

年內概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

## **購買股份或債券的安排**

除「購股權計劃」及「股份激勵計劃」兩節所披露者外，年內概無向本公司董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可通過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立任何安排致使董事可獲得任何前述法人團體的有關權利。

## **控股股東遵守不競爭承諾**

孫宏斌先生及融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（涵蓋本集團全部成員公司）承諾，彼不會且將致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供貨商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及/或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco Property Holdings Company Limited的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理有限公司45%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及/或其聯繫人所持有的股份總數合共不超逾有關公司已發行股本5%，以及：

# 董事會報告

- (i) 存在某持有人(連同(如適用)其聯繫人)於任何時候持有的有關公司股權，較承諾人及/或其聯繫人持有的股權更多；及
- (ii) 承諾人於有關公司董事會的代表人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

- (i) 不會直接或間接委任有關公司的任何執行董事；及
- (ii) 尚孫宏斌先生通過天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司(現稱為「天津盈鑫信恒企業管理有限公司」)決定出售重慶亞太商谷物業管理權益或彼及/或其聯繫人獲得有關業務的任何業務投資或其他業務機會(各為「業務機會」)，彼須適時及遵循所有應用法例及法規首先將任何該等業務機會轉介予本公司，並於七日內向本公司發出有關該等業務機會的書面通知，以供本公司識別目標公司(如有涉及)及業務機會的性質、投資或收購成本並瞭解所有合理所需資料的詳情，以考慮是否把握業務機會。

契據將於最早發生以下情況時終止：(i)承諾人及/或其聯繫人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或不再作為本公司的控股股東；或(ii)本公司的股份不再於聯交所上市及買賣(本公司股份基於任何原因在聯交所暫停買賣除外)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，獨立非執行董事已檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人已向獨立非執行董事提供所有所需數據，包括(但不限於)構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱。

截至本報告日期，孫宏斌先生不再持有重慶亞太商谷物業管理有限公司任何權益。

各承諾人已承諾提供所需的全部資料以供：(i)獨立非執行董事對於彼遵守契據情況進行年度審閱；及(ii)契據的執行。各承諾人已於本年報就遵守契據每年作出聲明披露。

## 關連方交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，若干董事及彼等之親屬與若干董事及/或彼等之親屬所控制之公司，與本集團訂立的交易載於本集團綜合財務報表附註42(關連方交易)。該等關連方交易不構成上市規則第14A章所界定的本公司須予披露關連交易，也不構成上市規則14A.73界定的未能完全豁免的關連交易。

## 購股權計劃

本公司共採納了三次購股權計劃，概述如下：

- (i) 本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」），且已於本公司全球發售前向董事及僱員授出合計5,108萬股購股權，約佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的1.67%。本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。截至二零二一年十二月三十一日，首次公開發售前購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權；
- (ii) 本公司於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），並對二零一一年購股權計劃建議若干修訂，該等修訂於二零一四年三月十七日獲批准及採納。二零一一年購股權計劃期限由採納日期（二零一一年四月二十九日）起計六年，已於二零一七年四月二十八日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計9,990萬股購股權，約佔二零一一年購股權計劃採納日期已發行股份總數的3.33%。截至二零二一年十二月三十一日，二零一一年購股權計劃下沒有到期可以行使但尚未行使的購股權；及
- (iii) 本公司於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」），期限由採納日期（二零一四年五月十九日）起計五年，已於二零一九年五月十八日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計約16,637萬股購股權，約佔二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數的5%。截至二零二一年十二月三十一日，二零一四年購股權計劃下到期可以行使但尚未行使的購股權合計40,338,964股，約佔二零二一年十二月三十一日已發行總股數的0.81%。截至本報告日期，二零一四年購股權計劃下到期可以行使但尚未行使的購股權合計40,226,964股，約佔本報告日期已發行總股數的0.74%。

購股權計劃旨在激勵本集團的董事、管理層及僱員為股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。

### 二零一四年購股權計劃

二零一四年購股權計劃的主要條款及條件概述如下：

- (i) 根據本計劃就可能向參與者（即本公司、任何附屬公司或被投資實體的任何董事或管理層或董事會認為對本公司、任何附屬公司或被投資實體有所貢獻的任何僱員）授出的購股權（「二零一四年購股權」）的股份最高數目不得超過166,374,246股股份，佔於二零一四年購股權計劃採納日期已發行股份總數5%：

# 董事會報告

- (ii) 於任何十二個月期間內，根據單個合資格參與者獲授或將獲授的二零一四年購股權獲行使而發行或將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數1%，惟經股東批准則除外；
- (iii) 除非由董事會任何決議案或股東於股東大會上提前終止，二零一四年購股權計劃由二零一四年購股權計劃採納日期開始起五年期限內生效及有效；
- (iv) 認購價乃由董事會全權酌情釐定，但不得低於以下三者中的最高者：(i)於二零一四年購股權要約函件日期（「二零一四年購股權要約日期」）聯交所刊發的每日報價表所報股份的收市價；(ii)於緊接二零一四年購股權要約日期前五個營業日聯交所刊發的每日報價表所報股份的平均收市價；及(iii)股份的面值；
- (v) 授予各承授人的二零一四年購股權應按以下程序歸屬及可予行使：
  - (1) 30%該等二零一四年購股權可於二零一四年購股權要約日期起行使；
  - (2) 該等二零一四年購股權的額外30%（即至多為總額的60%）將於二零一四年購股權要約日期的首個週年日起可予行使；
  - (3) 該等二零一四年購股權的額外40%（即至多為總額的100%）將於二零一四年購股權要約日期的第二個週年日起可予行使；
- (vi) 二零一四年購股權一旦歸屬後須於二零一四年購股權要約日期起計五年期限內獲行使；
- (vii) 於相關二零一四年購股權要約日期起計5個營業日內，各承授人於接納二零一四年購股權計劃下二零一四年購股權時支付/應支付本公司1.00港元（或其等值人民幣）作為代價。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃詳情及變動如下：

授出日期	歸屬日期	歸屬比例	到期日	每股 行使價 (港元)	授出日前 的收市價 (港元)	授出數目	自授出日期 至二零二一年 十二月三十一日	自授出日期 至二零二一年 十二月三十一日	自授出日期 至二零二一年 十二月三十一日	於二零二一年 十二月三十一日	截至 二零二一年 十二月三十一日	截至 二零二一年 止年度行使日前 的加權平均 收市價(港元)
2014/6/5	2014/6/5	30%									-	-
2014/6/5	2015/6/5	30%	2019/6/4	4.07	3.96	33,267,000	31,544,600	1,363,400	359,000	-	-	-
	2016/6/5	40%										
2015/7/9	2015/7/9	30%										
2015/7/9	2016/7/9	30%	2020/7/8	7.27	6.34	33,267,000	31,452,200	900,280	914,520	-	-	-
	2017/7/9	40%										
2016/6/20	2016/6/20	30%										
2016/6/20	2017/6/20	30%	2021/6/19	4.62	4.56	39,920,000	39,178,000	590,000	152,000	-	11,496,000	28.88
	2018/6/20	40%										
2017/12/22	2017/12/22	30%										
2017/12/22	2018/12/22	30%	2022/12/21	30.25	30.25	59,920,246	16,533,282	1,595,000	1,453,000	40,338,964	602,000	31.48
	2019/12/22	40%										
<b>合計</b>				<b>166,374,246</b>	<b>118,708,082</b>	<b>4,448,680</b>	<b>2,878,520</b>	<b>40,338,964</b>	<b>12,098,000</b>			

# 董事會報告

截至二零二一年十二月三十一日止年度，二零一四年購股權計劃項下授予董事及僱員的購股權變動如下：

授出人姓名	於二零一四年 六月五日	於二零一五年 七月九日	於二零一六年 六月二十日	於二零一七年 十二月二十二日	授出數目	截至二零二一年				
						十二月三十一日 一月一日	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 尚未行使數目
						尚未行使數目	已行使數目	已註銷數目	已失效數目	尚未行使數目
<b>董事</b>										
孫宏斌先生	1,300,000	-	-	-	1,300,000	-	-	-	-	-
汪孟德先生	1,200,000	1,300,000	2,000,000	2,800,000	7,300,000	2,800,000	-	-	-	2,800,000
荆宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	2,300,000	300,000	-	-	2,000,000
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	4,400,000	1,800,000	-	-	2,600,000
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	4,800,000	2,000,000	-	-	2,800,000
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	1,830,082	-	-	-	1,830,082
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	4,000,000	1,500,000	-	-	2,500,000
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	33,060,882	6,498,000	-	754,000	25,808,882
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	53,190,964	12,098,000	-	754,000	40,338,964

## 股份激勵計劃

為激勵本集團僱員對本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，董事會於二零一八年五月八日（「採納日期」）決議採納一份股份激勵計劃（「股份激勵計劃」）。

除非經董事會決定提早終止，否則股份激勵計劃自採納日期起十年內有效。根據股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託受托人從公開市場購入本公司股份，並以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按股份激勵計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。受托人可購買的最高股份數目累計不得超過本公司於採納日期已發行股份總數的5%。

自採納日期起至二零一九年六月三十日止期間，股份激勵計劃的受托人根據股份激勵計劃規則及信托契約條款於公開市場累計購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

根據股份激勵計劃，由採納日期起至二零二一年十二月三十一日，已有5,718.5萬股股份授予選定員工，其中二零二一年授予1,637萬股股份（二零二零年度授予1,977.5萬股）。

註： 因個別選定員工離職，二零二一年實際授予的激勵股份數量自1,669萬股減少為1,637萬股。

## 董事及主要行政人員的權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據上市規則附錄十所載標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	本公司 普通股數目	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>2</sup>
孫宏斌先生	受控法團的權益 <sup>1</sup>	2,091,329,884	41.85%
	實益擁有人	19,930,000	0.40%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.34%
荊宏先生	實益擁有人	11,546,000	0.23%
	配偶權益	609,000	0.01%
田強先生	實益擁有人	6,982,000	0.14%
遲迅先生	實益擁有人	8,228,396	0.16%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.11%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.01%
商羽先生	實益擁有人	6,190,000	0.12%

註：

1. 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的企業管理有限公司(「天津標的」，原稱天津標的投資諮詢有限公司)所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信託所持有，其中70%股份由新家族信託(「新家族信託」)持有，剩餘30%股份由兩個原家族信託持有。新家族信託於2018年12月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信託的受托人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信託分別於2018年5月和6月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。天津標的全部股份由孫宏斌先生所持有。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
2. 按二零二一年十二月三十一日已發行4,996,883,911股股份的基準計算。

# 董事會報告

## (ii) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	根據購股權計劃授予的 尚未行使的購股權	根據股份激勵計劃授予的 尚未歸屬股份數目	合計	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>1</sup>
汪孟德先生	2,800,000	1,860,000	4,660,000	0.09%
荊宏先生	2,000,000	1,610,000	3,610,000	0.07%
田強先生	2,600,000	1,570,000	4,170,000	0.08%
遲迅先生	2,800,000	1,570,000	4,370,000	0.09%
黃書平先生	1,830,082	950,000	2,780,082	0.06%
孫皓一先生	–	609,000	609,000	0.01%
商羽先生	2,500,000	1,960,000	4,460,000	0.09%

註1：按二零二一年十二月三十一日已發行4,996,883,911股股份的基準計算。

## (iii) 於本公司相聯法團－融創服務股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	融創服務普通股數目	佔相聯法團權益的 概約百分比 <sup>2</sup>
孫宏斌先生	受控法團的權益 <sup>1</sup>	2,056,213,606	66.66%
	實益擁有人	1,466,472	0.05%
汪孟德先生	實益擁有人	2,157,734	0.07%
荊宏先生	實益擁有人	873,551	0.03%
	配偶權益	1,019,594	0.03%
田強先生	實益擁有人	1,850,321	0.06%
遲迅先生	實益擁有人	2,183,989	0.07%
黃書平先生	實益擁有人	1,864,092	0.06%
孫皓一先生	實益擁有人	102,895	0.003%
商羽先生	實益擁有人	2,332,592	0.08%

註：

1. 2,056,213,606股融創服務股份中：

- (i) 1,540,000,000股融創服務股份由融創服務投資所持有；
- (ii) 448,925,000股融創服務股份由融享私人信託有限公司（「融享」）所持有；
- (iii) 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
- (iv) 1,567,117股融創服務股份由天津標的所持有。

融創服務投資由融創中國全資持有。融享由融創中國全資持有，融享於二零二一年六月十一日採納一份融創服務股份的股份激勵計劃並作為該股份激勵計劃的受託人。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資及融享持有的融創服務股份中擁有權益，孫宏斌先生被視為通過融創中國、融創國際及天津標的於該2,056,213,606股融創服務股份中擁有權益。

2. 按二零二一年十二月三十一日融創服務已發行3,084,736,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於二零二一年十二月三十一日，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份中擁有5%或以上權益（誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載）：

股東名稱	權益性質/身份	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>3</sup>
融創國際	實益擁有人 <sup>1</sup>	2,042,623,884	40.88%
	股權衍生工具持有人 <sup>2</sup>	2,179,000	0.04%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 <sup>1</sup>	2,042,623,884	40.88%
	股權衍生工具持有人 <sup>2</sup>	2,179,000	0.04%

註：

- 1. 該等2,042,623,884股股份由融創國際持有，融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌先生新家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為孫宏斌新家族信託的受托人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信託，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC被視為擁有融創國際所持2,042,623,884股股份的權益。
- 2. 本公司於二零二零年十二月與一家金融機構簽訂了總回報掉期協議，截至二零二一年十二月三十一日，金融機構累計購買217.9萬股股份。根據總回報掉期協議條款，金融機構可能將股份出售予股份激勵計劃的受托人，但不會向本公司作股份實物交割。融創國際及作為孫宏斌先生新家族信託的受托人South Dakota Trust Company LLC，均被視為通過本公司擁有掉期交易中相關股份的權益。
- 3. 按二零二一年十二月三十一日已發行4,996,883,911股股份的基準計算。

# 董事會報告

除本報告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日，本公司並未獲知任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比率配售新股。

## 根據上市規則第13.21條作出的披露

如本公司於二零一九年八月二十日公告所述，於二零一九年八月二十日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、瑞士信貸銀行股份有限公司新加坡分行、興業銀行股份有限公司香港分行、恒生銀行有限公司、德意志銀行新加坡分行、摩根士丹利及安泰商業銀行股份有限公司作為貸款人(「二零一九年貸款人」)，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為融資代理人(「二零一九年融資代理人」)，訂立一份融資協議(「二零一九年融資協議」)，內容有關最高額為4億美元的定期貸款融資(「二零一九年融資」)。二零一九年融資期限為自二零一九年融資協議日期起為期36個月。根據二零一九年融資協議(其中包括)，倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再合共實益持有(無論直接或通過任何人士間接)(a)本公司百分之三十或以上的已發行股本，或(b)在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的已發行股本；(ii)孫宏斌先生、其家族成員及其家族信託不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為本公司董事會主席，則二零一九年融資代理人可依照大多數二零一九年貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消二零一九年融資並且宣佈所有未償還貸款連同應計利息及其他應付款項立即到期及應付。

如本公司於二零二一年六月二十八日公告所述，於二零二一年六月二十五日，本公司作為借款人，香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司、摩根士丹利、創興銀行有限公司及中信銀行(國際)有限公司作為貸款人(「二零二一年貸款人」)，香港上海滙豐銀行有限公司亦作為融資代理人(「二零二一年融資代理人」)，訂立一份融資協議(「二零二一年融資協議」)，內容有關最高額為3.5億美元(或其等值)的融資(「二零二一年融資」)。二零二一年融資期限為自二零二一年融資協議日期起為期36個月。根據二零二一年融資協議(其中包括)，倘(i)孫宏斌先生、其家族成員及家族信託以及其各自的聯屬人士(統稱「許可持有人」)不再合共實益持有(無論直接或通過任何人士間接)(a)本公司百分之三十或以上的已發行股本，或(b)在本公司股東大會上按可投票數至少百分之三十投票權的本公司已發行股本；(ii)許可持有人不再共同控制本公司；或(iii)孫宏斌先生不再為本公司董事會主席，二零二一年融資代理人將依照大多數二零二一年貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消二零二一年融資協議項下的融資並且宣佈所有未償還貸款連同應計利息及其他應付款項立即到期及應付。

除上文所披露者外，截至二零二零一年十二月三十一日，本公司並無其他事宜須按上市規則第13.21條之規定而披露。

## 公司企業管治

本公司採用的主要公司管治規則載於本年報企業管治報告內。

## 業務審視

有關本集團年內業務的審視、對未來業務發展的論述及本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本年報第5至7頁的「主席報告」。此外，於本年報第8至14頁的「管理層討論與分析」闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註3闡述了本集團的財務風險管理目標及政策。綜合財務報表附註44載述截至二零二一年十二月三十一日止財政年度結束以來所發生並對本集團有影響的重大事件。本集團五年的財務概要載於第4頁。有關本集團環境政策及表現，遵守有重大影響的有關法律及規則的情況，以及與僱員、客戶、供應商及主要持份者關係的討論，均載於以下「環境保護」、「遵守法律及法規」、「與權益持有人的關係」及本年報第40至41頁的「投資者關係報告」，以及本公司於二零二二年五月三十一日刊發的「2021年度環境、社會及管治報告」。

## 環境保護

本公司一直以來都將環境保護視為工作重點之一。本公司在業務營運中嚴格遵守國家及地方環境保護法律法規要求，審慎利用資源，使用可持續及環保材料，並盡最大努力減少廢棄物產生，以達到保護環境的承諾。本集團亦已根據聯交所的《環境、社會及管治報告指引》及GRI標準指引(全球報告倡議組織訂下的國際標準)，完成了內部管理系統的更新及《融創環境政策》等一系列管理制度及政策的制定，加強了本集團對環境保護的管控。

本集團將不時檢討環保工作，並將考慮在本集團之業務營運中實施進一步環保之措施及慣例，加強環境之可持續性。

## 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會已委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並定期審閱該等政策。相關員工及相關經營單位會不時獲知適用法律、規則及法規之任何變動。

# 董事會報告

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的相關規則及法規，並持有經營其業務所需的相關牌照。本集團管理層努力確保業務經營遵守適用法律及法規。

## 與權益持有人的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。

本公司為員工提供公平及安全的工作環境，提倡多元化，並根據彼等的價值及表現提供具有競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團持續為僱員提供足夠的培訓及發展資源，致使彼等知悉市場及行業最新趨勢，同時提升其表現及在其崗位上實現自我價值。

本集團深知與客戶維持良好關係的重要性，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團通過不斷與客戶交流，知悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，確保客戶投訴得以儘快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本公司通過不斷積極地與供應商及承包商溝通，確保交付過程準時及順利。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有**72,147**名僱員。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣**126.5**億元(二零二零年：人民幣**139.8**億元)。

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、企業運營效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行兩次業績考核，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，本集團亦根據海外當地法規為海外員工設有社會保險或者其他退休計劃。於二零二一年十二月三十一日，並無已沒收供款可用作削減本集團未來年度應付的供款。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於二零一零年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃，於二零一一年四月二十九日採納二零一一年購股權計劃，以及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃，並根據該等計劃授予合資格人士(包括本集團僱員)可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第**64**至**67**頁披露。此外，本公司於二零一八年五月八日採納股份激勵計劃，並根據股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員，詳情在本報告第**67**頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度在招聘員工方面並無遇到重大困難，亦無出現任何嚴重員工流失或任何重大勞資糾紛。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

## 獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之本公司所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。本公司多年來均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

# 董事會報告

## 足夠公眾持股份量

根據上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股份量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股份總數中最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於本年報日期前的最後實際可行日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股份量。

## 核數師

於二零二二年六月二十八日，羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師。自二零二二年七月八日起，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年六月三十日及二零二二年七月八日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會提議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

代表董事會  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零二二年十二月八日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

融創中國控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 無法作出意見

本核數師受聘審核列載於79至211頁的融創中國控股有限公司(「貴公司」)，及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表之附註，包括主要會計政策概要。

因為本報告中無法作出意見的基礎段內所述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表所產生累計影響，我們不對綜合財務報表作出任何意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 無法作出意見的基礎

### 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團淨虧損人民幣420.0億元，經營活動所用現金淨額為人民幣400.5億元，於二零二一年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額為人民幣245.9億元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團流動和非流動借貸分別為人民幣2,351.5億元和人民幣865.6億元，而貴集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣692.0億元。如綜合財務報表附註2.1(iii)及附註24所述，於二零二一年十二月三十一日，貴集團到期未償付借貸為人民幣12.1億元，未滿足財務指標的借貸為人民幣18.1億元，導致借貸人民幣1,583.9億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金為人民幣685.3億元，並導致借貸本金人民幣1,518.0億元可能被要求提前還款。此外，如綜合財務報表附註36(B)所述，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。這些情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。貴公司已採取多項措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，包括出具債務重組計劃(「建議重組計劃」)，載於綜合財務報表附註2.1(iii)。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功完成建議重組計劃；(ii)成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團借貸；(iii)在需要時成功獲得若干新增融資或/和其他的資金來源；(iv)與貴集團相關債權人維持持續正常業務關係；及(v)貴集團成功確保各項目的順利實施及交付，確保經營的安全性。由於上述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表所產生累積影響，我們對於就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。如果貴集團未能達到綜合財務報表所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將貴集團資產的賬面值減至可變現淨額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

# 獨立核數師報告

## 其他事項

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審核，該審計師於二零二一年三月十一日對該等報表發表無保留意見。

## 董事對綜合財務報表承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會所頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公允的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督貴集團的財務報告流程。審核委員會則須協助董事履行該職責。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》對綜合財務報表執行審計，對整體股東作出核數師報告，除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告之內容向任何人士承擔或負上任何責任。

然而，由於無法作出意見的基礎各段所述的有關持續經營的多項不確定因素之間可能相互影響及對綜合財務報表產生累積影響，我們未能就綜合財務報表作出意見。

我們獨立於貴集團及已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中其他道德要求。

立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

游淑婉  
執業證書編號：P06095

香港，二零二二年十二月八日

# 綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	<b>87,221,505</b>	85,741,042
投資物業	8	<b>30,619,994</b>	28,933,847
使用權資產	9	<b>16,811,547</b>	16,395,822
無形資產	10	<b>4,704,255</b>	9,134,838
遞延稅項資產	12	<b>27,092,067</b>	12,237,271
按權益法入賬的投資	11	<b>79,555,170</b>	86,543,135
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	<b>13,546,259</b>	27,923,387
其他應收款項	16	<b>104,904</b>	54,000
預付款	17	<b>3,498,580</b>	6,503,350
衍生金融工具	25	<b>79,049</b>	—
		<b>263,233,330</b>	273,466,692
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	<b>619,172,767</b>	504,147,025
持作出售的竣工物業	15	<b>60,583,750</b>	64,536,564
存貨		<b>835,020</b>	775,381
貿易及其他應收款項	16	<b>67,477,719</b>	61,000,686
合同成本	6	<b>6,439,589</b>	3,840,346
應收關聯公司款項	42(D)	<b>59,703,461</b>	38,928,928
預付款	17	<b>16,335,014</b>	16,842,720
預付所得稅		<b>12,556,005</b>	8,761,882
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	<b>1,015,444</b>	3,458,725
受限制現金	18	<b>54,858,788</b>	33,935,611
現金及現金等價物	19	<b>14,344,001</b>	98,710,644
		<b>913,321,558</b>	834,938,512
<b>資產總額</b>		<b>1,176,554,888</b>	1,108,405,204
<b>權益及負債</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	<b>429,113</b>	400,938
其他儲備	22	<b>25,977,044</b>	28,025,584
保留盈餘		<b>56,063,172</b>	97,200,984
		<b>82,469,329</b>	125,627,506
非控股權益		<b>42,204,917</b>	52,202,977
<b>權益總額</b>		<b>124,674,246</b>	177,830,483

於十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	24	<b>86,557,898</b>	211,831,470
衍生金融工具	25	<b>182,008</b>	196,883
租賃負債	9	<b>535,311</b>	447,794
遞延稅項負債	12	<b>26,563,862</b>	33,878,924
其他應付款項	23	<b>129,906</b>	304,205
		<b>113,968,985</b>	246,659,276
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	<b>269,323,553</b>	202,075,006
合同負債	6	<b>341,867,335</b>	273,759,529
應付關聯公司款項	42(D)	<b>37,648,739</b>	68,896,873
當期稅項負債		<b>53,454,925</b>	47,285,517
借貸	24	<b>235,147,248</b>	91,607,425
租賃負債	9	<b>197,836</b>	212,051
衍生金融工具	25	<b>36,254</b>	23,336
撥備	26	<b>235,767</b>	55,708
		<b>937,911,657</b>	683,915,445
<b>負債總額</b>		<b>1,051,880,642</b>	930,574,721
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,176,554,888</b>	1,108,405,204

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第79至211頁的財務報表已於二零二二年十二月八日獲董事會批准，並由以下代表簽署：

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

## 綜合全面收益表

		附註	截至十二月三十一日止年度	
			二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	6		<b>198,386,734</b>	230,587,337
銷售成本	27		<b>(200,179,597)</b>	(182,183,976)
 (毛虧)/毛利			 <b>(1,792,863)</b>	48,403,361
其他收入及收益	29		<b>6,174,020</b>	19,791,110
銷售及市場推廣成本	27		<b>(8,766,324)</b>	(8,044,455)
行政開支	27		<b>(8,428,019)</b>	(8,474,388)
其他開支及虧損	30		<b>(26,394,608)</b>	(2,196,658)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	27		<b>(6,890,928)</b>	(235,056)
 經營(虧損)/溢利			 <b>(46,098,722)</b>	49,243,914
財務收入	31		<b>3,196,332</b>	5,452,162
財務成本	31		<b>(2,100,002)</b>	(1,160,669)
 財務收入淨額			 <b>1,096,330</b>	4,291,493
按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額	11		<b>1,328,811</b>	4,000,018
 除所得稅前(虧損)/溢利			 <b>(43,673,581)</b>	57,535,425
所得稅抵免/(開支)	32		<b>1,673,623</b>	(17,985,996)
 年內(虧損)/溢利以及綜合(虧損)/收益總額			 <b>(41,999,958)</b>	39,549,429
 下列各項應佔的綜合(虧損)/收益總額：				
－本公司擁有人			<b>(38,264,659)</b>	35,643,778
－永續資本證券持有人			—	206,256
－其他非控股權益			<b>(3,735,299)</b>	3,699,395
			 <b>(41,999,958)</b>	39,549,429
 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)：	33			
－基本			<b>(8.27)</b>	7.82
－攤薄			<b>(8.27)</b>	7.74

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔						
	股本	其他儲備	保留盈餘	總計	永續 資本證券	非控股權益	其他 權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日的結餘	382,339	17,510,617	65,180,292	83,073,248	2,789,505	28,231,491	114,094,244
全面收入總額	—	—	35,643,778	35,643,778	206,256	3,699,395	39,549,429
於權益直接確認與擁有人的交易							
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	—	—	828,549	828,549
非控股權益出資	—	5,135,449	—	5,135,449	—	21,941,903	27,077,352
通過收購附屬公司收購資產及負債	—	—	—	—	—	2,052,482	2,052,482
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(7,404)	(7,404)
與非控股權益的交易	—	99,219	—	99,219	—	(4,960,789)	(4,861,570)
特別股息	—	(435,782)	—	(435,782)	—	435,782	—
非控股權益股息	—	—	—	—	—	(18,432)	(18,432)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(2,803,000)	—	(2,803,000)
向永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	(192,761)	—	(192,761)
僱員購股權計劃：							
－已發行股份所得款項	20,22	2,010	206,624	—	208,634	—	208,634
股份激勵計劃：							
－僱員服務價值	22	—	570,621	—	570,621	—	570,621
配售新股份所得款項	20,22	16,589	7,041,801	—	7,058,390	—	7,058,390
法定儲備	22	—	3,623,086	(3,623,086)	—	—	—
二零一九年股息	43	—	(5,726,051)	—	(5,726,051)	—	(5,726,051)
	18,599	10,514,967	(3,623,086)	6,910,480	(2,995,761)	20,272,091	24,186,810
於二零二零年十二月三十一日的結餘	400,938	28,025,584	97,200,984	125,627,506	—	52,202,977	177,830,483

## 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	400,938	28,025,584	97,200,984	125,627,506	52,202,977	177,830,483	
於二零二一年一月一日的結餘							
全面虧損總額	—	—	(38,264,659)	(38,264,659)	(3,735,299)	(41,999,958)	
於權益直接確認與擁有人的交易							
業務合併產生的非控股權益	40(B)	—	(182,500)	—	(182,500)	40,058	(142,442)
非控股權益出資		—	—	—	—	6,121,247	6,121,247
通過收購附屬公司收購資產及負債	40(D)	—	(1,122,501)	—	(1,122,501)	871,793	(250,708)
出售附屬公司	41	—	—	—	—	(13,431)	(13,431)
與非控股權益的交易	39	—	(368,496)	—	(368,496)	(12,925,723)	(13,294,219)
購回及註銷股份	20,22	(1,313)	(252,271)	—	(253,584)	—	(253,584)
非控股權益股息		—	—	—	—	(356,705)	(356,705)
直接控股股東注資		—	39,331	—	39,331	—	39,331
僱員購股權計劃：							
－已發行股份所得款項	20,22	983	50,935	—	51,918	—	51,918
股份激勵計劃：							
－僱員服務價值	22	—	499,203	—	499,203	—	499,203
配售新股份所得款項	20,22	28,505	4,108,863	—	4,137,368	—	4,137,368
法定儲備	22	—	2,189,985	(2,189,985)	—	—	—
二零二零年股息	43	—	(7,011,089)	(683,168)	(7,694,257)	—	(7,694,257)
		28,175	(2,048,540)	(2,873,153)	(4,893,518)	(6,262,761)	(11,156,279)
於二零二一年十二月三十一日的結餘		429,113	25,977,044	56,063,172	82,469,329	42,204,917	124,674,246

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營活動(所用)/所得現金	34	(26,097,731)	91,484,477
已付所得稅		(13,952,874)	(17,774,367)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(40,050,605)</b>	<b>73,710,110</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
業務合併現金流出淨額	40	(736,526)	(1,854,444)
出售附屬公司的現金流入淨額	41	1,055	827,675
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項		1,004,542	12,000,884
收購股權交易之已付代價		(6,914,133)	(19,111,908)
就潛在股權交易收取的現金墊款		859,818	863,823
於合營公司及聯營公司的投資		(9,877,917)	(13,725,347)
自合營公司及聯營公司收取的股息		175,290	5,950,698
貸款予合營公司及聯營公司		(22,447,723)	(5,642,761)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		8,531,344	16,092,865
物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業的出售所得款項		442,430	2,991,025
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(5,772,323)	(8,158,526)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(11,154,975)	(16,413,736)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收取的所得款項		11,450,869	4,648,016
已收利息		1,404,258	4,015,484
其他		168,087	288,787
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(32,865,904)</b>	<b>(17,227,465)</b>

# 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
發行普通股所得款項		4,189,286	7,267,024
就回購股份已付款項		(253,584)	—
贖回永續資本證券		—	(2,803,000)
借貸所得款項		200,190,240	179,920,172
償還借貸		(203,463,803)	(215,098,239)
衍生金融工具已付款項		(354,456)	(9,838)
已付予永續資本證券持有人的分派		—	(192,761)
已付本公司股東的股息		(7,694,257)	(5,726,051)
已付非控股權益的股息或視作分派		(5,081,119)	(6,134,502)
來自非控股權益及股權投資夥伴的貸款		34,237,889	8,268,424
向非控股權益償還貸款		(5,822,822)	(4,099,270)
與非控股權益交易的付款		(6,543,173)	(350,234)
(已付)/已收銀行借貸的保證金		(601,866)	5,695,572
非控股權益出資		6,600,705	26,746,964
租賃付款額本金部分		(180,236)	(203,790)
已付利息		(29,737,649)	(28,608,966)
來自直接控股股東及主要管理層的貸款		3,062,386	—
其他		—	(50,000)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(11,452,459)</b>	<b>(35,378,495)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		(84,368,968)	21,104,150
匯率差異的影響		98,710,644	77,943,661
		<b>2,325</b>	<b>(337,167)</b>
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>19</b>	<b>14,344,001</b>	<b>98,710,644</b>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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」)從事物業開發及投資、文旅城建設及運營、物業管理服務以及其他業務。

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One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

## 2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有所指外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹應用。財務報表乃為本集團(由本公司及其附屬公司組成)編製。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司綜合財務報表按照香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

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、衍生金融工具及以公允價值計量的投資物業除外。

#### (iii) 持續經營基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團淨虧損人民幣420.0億元，經營活動所用現金淨額為人民幣400.5億元，於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為人民幣245.9億元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動和非流動借貸分別為人民幣2,351.5億元和人民幣865.6億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限資金)為人民幣692.0億元。於二零二一年十二月三十一日，本集團到期未償付借貸為人民幣12.1億元，未滿足財務指標的借貸為人民幣18.1億元，導致借貸人民幣1,583.9億元可能被要求提前還款。截至本綜合財務報表獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金為人民幣685.3億元，並導致借貸本金人民幣1,518.0億元可能被要求提前還款。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iii) 持續經營基準(續)

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑑於上述情況，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團自二零二一年十二月三十一日起未來十八個月預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已制定以下計劃和措施：

- 本集團已與境外債權人及境內公開市場債券投資人積極磋商債務展期事宜，並已達成展期約人民幣49.7億元；本集團已委任華利安諾基(中國)有限公司作為境外債務財務顧問，及已委任中國國際金融股份有限公司及中信建投證券股份有限公司作為境內債券財務顧問，分別協助本集團制定切實可行的境外債務重組計劃(「建議境外重組計劃」)和境內公開市場債券重組計劃(「建議境內債券重組計劃」)，與建議境外重組計劃統稱為「建議重組計劃」。本集團與財務顧問一起，始終與境外債權人及境內公開市場債券投資人保持積極溝通，努力儘快與相關債權人就境外債務和境內債券重組方案達成一致意見。董事有信心取得相關債權人的支持並完成建議重組計劃；
- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜，並已達成展期約人民幣259.6億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案；董事相信，鑑於二零二二年已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團將能夠逐步完成對相關現有借款展期協議的簽署；
- 本集團將積極尋求與資產管理公司或金融機構的合作，利用自身優質資產持續有序地推進各項合作方案，取得新增融資；同時，本集團積極申請保交樓專項借款，截至該等財務報表獲批准日期，本集團已有若干項目通過地方政府審批，取得保交樓專項借款；本集團亦將適時進行資產的處置以獲得額外的資金流入；本集團將致力達成若干業務合作，尋求新增融資或額外資金流入；
- 本集團將積極面對現狀並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對在現階段尚未有明確結果的訴訟；

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iii) 持續經營基準(續)

- 本集團已調整組織架構更扁平化，減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團響應政府保交付號召，將一如既往地確保經營的安全性，重視產品與服務，持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自二零二一年十二月三十一日起至少十八個月期間的現金流量預測。他們認為，鑑於上述計劃和措施，本集團將可為其經營活動提供足夠資金並履行於二零二一年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二一年十二月三十一日的綜合財務報表是適當的。

儘管管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團是否能夠實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於以下事項：

- 成功完成建議重組計劃；
- 成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團借貸；
- 在有需要時成功獲得若干新增融資或/和其他的資金來源；
- 成功維持與本集團相關債權人的持續正常業務關係；及
- 確保經營的安全性，確保各項目的順利實施及交付。

倘本集團無法實現上述計劃和措施，且無法持續經營，則必須作出調整，即將本集團資產的賬面值減至可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重分類至流動資產和流動負債。這些調整的影響還未在綜合財務報表中予以反映。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

- 利率基準改革－第二階段－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本

本集團於二零二零年提早採納香港財務報告準則第16號修訂本－新型冠狀病毒相關租金寬減，及本集團於本年度提早採納香港財務報告準則第16號修訂本－二零二一年六月三十日後新型冠狀病毒相關租金寬減。該修訂本將香港財務報告準則第16號第46A段的可行權宜方法的可用性延長一年，以便原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的所有租金寬免應用實際可行權宜方法，前提是須符合應用可行權宜方法的其他條件。

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

#### (v) 並未採納的新訂準則及詮釋

部份已頒佈的新會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至二零二一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、修訂本及詮釋。預計該等準則、修訂本或詮釋不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對實體產生重大影響。

於以下日期或之後  
開始的財政年度生效

引用概念框架－香港財務報告準則第3號修訂本	二零二二年一月一日
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號修訂本	二零二二年一月一日
虧損合同－履行合同的成本－香港會計準則第37號修訂本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
共同控制合併的合併會計法－經修訂會計指引第5號	二零二二年一月一日
負債分類為即期或非即期－香港會計準則第1號修訂本	二零二三年一月一日
呈列財務報表－借款人對於載有按要求還款條款的 有期貸款的分類－香港詮釋第5號(二零二零年)	二零二三年一月一日
保險合同－香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
會計政策的披露－香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號 修訂本	二零二三年一月一日
會計估計的定義－香港會計準則第8號修訂本	二零二三年一月一日
與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項－香港會計準則第12號修訂本	二零二三年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產－香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團可控制一實體當通過參予該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其對實體活動的主導權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益均予抵銷。除非交易可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及綜合資產負債表中單獨呈列。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬(見下文(iv))。

#### (iii) 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司。該分類乃根據各投資方的合約權利及責任作分類，而非合營安排的法律架構。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。於合營公司的權益初步於綜合資產負債表按成本確認後，乃以權益會計法入賬(見下文(iv))。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

#### (iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於綜合損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。本集團於聯營公司及合營公司的投資包括收購時識別的商譽。於收購權益入賬投資中的擁有權權益後，權益入賬投資的成本與本集團應佔權益入賬投資的可識別資產及負債公允淨值之間的任何差額均入賬列作商譽。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產有減值跡象。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納政策一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述政策進行減值測試。

#### (v) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於綜合損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至綜合損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明/許可的另一權益類別內。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 綜合原則及權益會計處理(續)

#### (v) 擁有權權益變動(續)

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至綜合損益(如適用)。

### 2.3 業務合併

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購業務先前擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允價值。

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公允價值計量。本集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價、
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值

與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項廉價購買直接於綜合損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併(續)

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會貼現至其於交易日期的現值。所用的貼現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或然代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於綜合損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損於綜合損益內確認。

### 2.4 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資在獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為本公司執行董事，負責作出戰略決策。

### 2.6 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，一般於綜合損益內確認。倘匯兌盈虧符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖或屬於海外經營投資淨額之一部分，則於權益遞延確認。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在綜合損益表內的「財務成本淨額」中呈列。所有其他匯兌盈虧按淨額基準在綜合損益表內的其他收益或其他虧損中呈列。

以公允價值計量並以外幣為單位的非貨幣性項目採用公允價值確定日期的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，按公允價值計量且其變動計入損益的權益等非貨幣性資產及負債的換算差額於綜合損益內確認為公允價值損益的一部分，而分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益等非貨幣性資產的換算差額於其他全面收入內確認。

#### (iii) 集團公司

倘海外業務(全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法換算為呈列貨幣：

- 每份資產負債表內呈列的資產與負債按該結算日的收市匯率換算
- 每份損益表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非該值並非反映交易日期當日匯率累計影響的合理約數，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算)，及
- 所產生的所有匯兌差額乃確認於其他全面收入。

於綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及指定為該等投資的對沖項目的借貸及其他金融工具產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。於出售海外業務或償還組成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差額重新分類至綜合損益，作為出售損益的一部分。

因收購海外業務而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適當)。呈列為獨立資產的任何部分的賬面值於重置時終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的報告期間內自綜合損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年期內，或倘為租賃物業裝修則於以下較短租期內分配其成本(扣除其剩餘價值)：

樓宇及設備	5–40年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5–10年
租賃物業裝修	5年或租賃期間(以較短者為準)

於各報告期末均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並計入綜合損益。

### 2.8 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益或資本增值或為兩者兼得而持有但不佔用的永久業權辦公室樓宇、購物商場及商業物業。其亦包括正建設或開發供未來使用的投資物業。當符合界定為投資物業的餘下部分，以經營租賃持有的土地被分類及列賬為投資物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借貸成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。

現正建造或發展中的投資物業，按公允價值列賬。如公允價值未能可靠確定，此等建造中投資物業按成本計量，直至其公允價值能可靠地確定，或其建造已完成為止(以較早者為準)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業(續)

投資物業的公允價值反映(其中包括)現時租約租金收入及將來租約租金收入按目前市況的假設。

公允價值變動於綜合損益中呈列為其他收入或其他開支的一部分。

### 2.9 無形資產

#### (i) 商譽

商譽按附註2.3所述方式計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不會攤銷，但每年作減值測試，倘有事件或情況變化顯示商譽可能減值，則會更頻密地進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售一家實體的收益及虧損包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位(「現金產生單位」)以進行減值測試。預期將因產生商譽的業務合併而受益的該等現金產生單位或現金產生單位組別獲分配商譽。各單位或單位組別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

#### (ii) 商標及品牌

商標乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬，並以直線法按於預期可使用年期與合約規定的可使用年期兩者的較短者計算攤銷。

於業務合併中收購的品牌於收購日期按公允價值確認。品牌具有有限可使用年期，其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷於預期可使用年期(5至20年)內使用直線法計算。

#### (iii) 軟件

收購的電腦軟件程序根據收購和使用特定軟件所產生的成本撥充資本。該等成本按直線法在5至10年的估計可使用年期內攤銷。

#### (iv) 客戶關係

獨立收購的客戶關係按歷史成本列賬。在業務合併中收購的客戶關係按於收購日期的公允價值初始確認。該等客戶關係具有有限之可使用年期，且其後按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按預期可使用年期(即5至8年)以直線法計算。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，但每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示可能出現減值時，進行更頻密減值測試。其他資產於有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。就資產賬面值超出其可收回金額的金額確認減值虧損。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產將按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於各報告期末就撥回減值的可能性進行檢討。

### 2.11 投資及其他金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量者(計入其他全面收入或計入綜合損益)，及
- 及按攤銷成本計量者。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，其收益及虧損將於綜合損益或其他全面收入列賬。就未持作買賣的權益工具投資而言，此將取決於本集團是否不可撤銷地選擇於初始確認時列作按公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)的權益投資。

當且僅當其管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 確認及取消確認

定期買賣的金融資產在交易日(本集團承諾買賣該資產的日期)確認。當從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### (iii) 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公允價值(倘為並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於綜合損益支銷。

在釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付的本金及利息時，會從整體上加以考慮。

#### 債務工具

債務工具的其後計量取決於本集團管理資產的業務模式及該等資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅指支付的本金及利息，則按攤銷成本計量。從該等金融資產所得利息收入使用實際利率法計入財務收入。因終止確認產生的任何收益或虧損直接於綜合損益確認並與匯兌盈虧於其他收益/(虧損)中一併呈列。減值虧損於綜合損益表呈列為單獨項目。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟於綜合損益確認的減值收益或虧損、利息收入及外匯收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損由權益重新分類至綜合損益並於其他收益/(虧損)中確認。從該等金融資產所得利息收入使用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損乃於其他收益/(虧損)中呈列，而減值開支於綜合損益表呈列為單獨項目。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：未滿足按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的標準的資產乃按公允價值計量且其變動計入損益。其後按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的收益或虧損於其產生期間於綜合損益內確認並於其他收益/(虧損)中按淨額呈列。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### (iii) 計量(續)

##### 權益工具

本集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資的公允價值收益及虧損，於終止確認投資後，概無其後重新分類公允價值收益及虧損至綜合損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於綜合損益內確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動於綜合損益表確認為其他收益/(虧損)(按適用情況)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其公允價值的其他變動分開列報。

#### (iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務工具有關的預期信貸虧損。應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就合約資產及貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，其規定初始確認應收款項時予以確認的預計終生年期虧損。

### 2.12 抵銷金融工具

當本公司目前擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表呈報其淨額。本公司亦訂立不符合抵銷標準的安排，惟仍容許相關金額於破產或終止合約等若干情況下予以抵銷。

### 2.13 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。有關負債初步按公允價值計量，其後則按根據以下兩者中的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號金融工具預期信貸虧損模式釐定的金額，及
- 首次確認金額減根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益的原則確認的累計收入金額(如適用)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.13 財務擔保合約(續)

財務擔保的公允價值釐定為債務工具項下的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的淨現金流量的差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

如與聯營公司的貸款或其他應付款項有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部分。

### 2.14 衍生工具及對沖活動

衍生工具初始按簽訂衍生工具合約當日的公允價值確認，其後在各報告期末按公允價值重新計量。公允價值其後變動的會計處理取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，如被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目的性質。本集團訂立若干不符合對沖會計處理的衍生工具。任何不符合對沖會計處理的衍生工具的公允價值變動直接於綜合損益確認，並計入其他收入或其他開支。

當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生工具的全部公允價值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的對沖衍生工具則被分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

### 2.15 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

### 2.16 持作出售的竣工物業

於綜合資產負債表日期仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支釐定，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.17 存貨

存貨按成本或可變現淨值之較低者列賬。成本(即採購成本)按加權平均基準釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

### 2.18 貿易應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年(或倘時間較長，則於業務的正常運營週期內)追收貿易應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項按公允價值確認時，初步會以無條件代價金額確認，除非其包含重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，旨在收回合約現金流量，因此其後利用實際利率法按攤銷成本計量貿易應收款項。有關本集團貿易應收款項的會計處理的進一步資料，請參閱附註16，以及有關本集團減值政策的說明，請參閱附註2.11。

### 2.19 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動投資。

### 2.20 股本及持作僱員股份計劃的股份

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

倘任何集團公司購入本公司的權益股本(例如因股份購回或以股份為基礎的付款計劃而購入)，所支付的代價(包括任何直接所佔的增量成本(扣除所得稅後))作為庫存股從本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入本公司擁有人應佔權益。

本公司所持股份乃按庫存股披露並從出資權益中扣減。

### 2.21 永續資本工具

並無訂約責任以償還其本金額或支付任何分派的永續資本工具乃分類為權益的一部分。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政年度結束前提供予本集團的貨品及服務的尚未支付負債。倘應付款項的支付日期在一年或以內(或倘時間較長，則於業務的正常運營週期內)，則貿易及其他應付款項呈列為流動負債，否則呈列為非流動負債。貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.23 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸期間在綜合損益內確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從綜合資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為其他收入或財務成本。

倘重新協商金融負債的條款且實體發行股本工具予債權人以償清全部或部分負債(債轉股)，則按金融負債的賬面值與已發行股本工具的公允價值之間的差額計量的收益或虧損於綜合損益確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

### 2.24 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合資格資產指必須經一段長時間準備以作其預定用途或銷售的資產。

就特定借貸，因尚未用作合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

其他借貸成本在產生期內支銷。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 借貸成本(續)

借貸成本包括利息開支及外幣借貸所產生而被視為利息成本調整的匯兌差額。作為利息成本調整的匯兌盈虧包括倘實體以其功能貨幣借入資金將產生的借貸成本，與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的利率差異。該等金額乃根據以實體功能貨幣計值的類似借貸的利率進行估計。

當建造合資格資產需要超過一個會計期間時，則需要決定每個年度期間符合資本化條件的匯兌差額，惟僅限於功能貨幣借貸的假設利息金額與外幣借貸產生的實際利息之間差異。

過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

### 2.25 當期及遞延所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付的稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延稅項資產及負債變動作出調整)。

#### 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### 遞延所得稅

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時差額悉數計提撥備。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認。若遞延所得稅因於一項交易(業務合併除外)中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，且不會產生等額的應課稅及可扣減暫時差額，則亦不予入賬。遞延所得稅乃按報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率(及稅法)計算。

有關按公允價值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售完全收回釐定。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.25 當期及遞延所得稅(續)

#### 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可利用該等暫時差異及虧損時予以確認。

倘本公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差異很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘若存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

當期及遞延稅項於綜合損益中確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

### 2.26 僱員福利

#### (i) 短期責任

就僱員直至報告期末的服務確認的工資及薪金負債(預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)按結算有關負債的預期金額計量。負債於綜合資產負債表內呈列為即期僱員福利責任。

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按直至截至綜合資產負債表日期止因僱員提供服務而產生的估計年假計提撥備。僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

#### (ii) 退休福利

本集團僅實施設定提存計劃。根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 僱員福利(續)

#### (ii) 退休福利(續)

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

#### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團按以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)於本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認任何屬香港會計準則第37號範疇內及涉及離職福利付款的有關重組成本當日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現為現值。

### 2.27 以股份為基礎的付款

僱員透過本公司購股權計劃及僱員股份激勵計劃獲提供以股份為基礎補償福利，有關該等計劃的資料載於附註21。

#### (i) 僱員購股權

根據本公司僱員購股權計劃授出的購股權的公允價值確認為僱員福利開支，增加額相應計入權益。列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況(如一間實體的股份價格)
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員於指定期間留任)的影響，及
- 包括任何非歸屬條件(如留任僱員或持有股份一段特定期間的規定)的影響。

開支總額於歸屬期間(達成所有規定歸屬條件的期間)確認。於各期間末，實體會根據非市場歸屬及服務條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字(如有)的影響則於綜合損益確認，並對權益作相應調整。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.27 以股份為基礎的付款(續)

#### (i) 僱員購股權(續)

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，因此，乃就服務開始期間至授出日期期間確認開支目的估算授出日期公允價值。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。當購股權獲行使時，所獲所得款(扣除任何直接應佔的交易成本)均列入股本(及股份溢價)。

#### (ii) 本集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向為本集團工作的附屬公司僱員所授出其股本工具的購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目內的權益。

#### (iii) 僱員股份激勵計劃

根據僱員股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。受託人將以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按計劃規則歸屬予相關選定僱員為止(見附註2.20)。

根據僱員股份激勵計劃無償授予選定僱員的股份的公允價值於相關服務期間及股份歸屬期間確認為開支。公允價值乃於股份的授出日期計量並於權益內確認為以股份為基礎的付款儲備。預期歸屬的股份數目將根據非市場歸屬條件估計。有關估計於各報告期末修訂，而相關調整則於綜合損益及以股份為基礎的付款儲備中確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就該等股份確認的任何開支則於沒收生效當日撥回。

### 2.28 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務，很可能需要有資源的流出以結算義務及金額可予可靠估計時，當就法律索償、虧損合約及妥善履行責任作出撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.28 業務(續)

撥備乃於報告期末按管理層對清償當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。釐定現值使用的貼現率為反映市場當時對貨幣時間價值及該責任特定風險的評估的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.29 收入確認

#### (i) 出售物業

本集團開發及銷售住宅及商業物業。收入於物業的控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法律，資產的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約時並無產生對本集團有替代用途的資產且本集團可強制執行其權利以收回迄今已完成履約部分的款項，則資產的控制權在一段時間內轉移。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，收入確認會按合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入會在客戶獲得資產控制權的該時點確認。

完成履約責任的進度的計量是基於本集團為完成履約責任而產生的支出或投入，並參考截至報告期間未產生的合約成本佔各項合約估計總成本的比例。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權時確認。

收入按合約下的已收或應收交易價計量。

計入綜合損益的累計確認收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合約資產。當出具進度賬單或交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，因為該時點正是付款到期前僅因時間流逝而令代價成為無條件之時。

向客戶累計收取的款項超過計入綜合損益的累計確認收入的差額確認為合約負債。合約負債於本集團達成其履約責任時確認為收入。對於客戶支付款項與承諾的物業所有權轉移之間的期限超過一年的合約，承諾代價因包含重大融資成分的影響而進行調整。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.29 收入確認(續)

#### (i) 出售物業(續)

獲取合約直接應佔的銷售佣金及其他成本(倘可收回)將資本化為合約成本。

#### (ii) 物業管理服務收入

物業管理服務收入於提供服務的會計期間確認。就物業管理服務而言，本集團每月為提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。物業管理服務通常可於提供服務後及時開單。

#### (iii) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於綜合損益表中確認。

#### (iv) 酒店業務

房租、飲食銷售及其他配套服務所得的酒店收入於提供服務時確認。

#### (v) 主題公園業務

主題公園預售門票所得的收入於使用門票時確認。自年票或月票銷售所得的收入於年票或月票可供使用期間按比例確認。

#### (vi) 裝配及裝飾服務

裝配及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認。

### 2.30 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃以下項目計算得出：

- 本公司擁有人應佔利潤，不包括除普通股外的維護權益成本；
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股)的股利調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.30 每股盈利(續)

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

### 2.31 股息收入

自按公允價值計量且其變動計入損益及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產收取的股息。股息於收取付款的權利確立時於綜合損益確認為其他收入，即使以收購前溢利支付仍適用，除非股息明確指收回部分投資成本。在此情況下，倘股息與按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。然而，投資可能需相應進行減值測試。

### 2.32 租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產及相應的負債。

合約可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合約對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

每份合約的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得用作借貸抵押。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格，以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.32 租賃(續)

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以個別承租人近期收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險(近期並無第三方融資)進行調整，並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

倘個別承租人可獲得可隨時觀察到的攤銷貸款利率(通過近期融資或市場數據)且其付款情況與租賃類似，則本集團實體以該利率為起點以釐定增量借款利率。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入綜合損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵
- 初始直接費用，以及
- 復原成本。

使用權資產一般按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用壽命內予以折舊。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.32 租賃(續)

自二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號起，土地使用權重分類至使用權資產。中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。本集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。持作自用的土地使用權按成本列賬並於40年固定可使用年期以直線法攤銷。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入綜合損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月且並無購買選擇權的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公家具。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註8)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

### 2.33 股息分派

就於報告期結束之時或之前已宣派但於報告期結束時尚未分派的任何已宣派股息(已適當授權及不再由實體酌情決定)的款項作出撥備。

### 2.34 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在綜合損益表中遞延確認。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助金在綜合資產負債表中抵減得到補助資產的賬面值，並在資產的預期可使用年期以抵減折舊費用計入綜合損益。

### 2.35 利息收入

產生自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益/(虧損)淨額。

採用實際利率法計算的按攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的利息收入，作為其他收入的一部分於綜合損益表確認。

利息收入呈列為持作現金管理用途的金融資產所賺取的財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.35 利息收入(續)

利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面總額計算得出，惟後續發生信貸減值的金融資產除外。就信貸減值的金融資產而言，其利息收入是用實際利率乘以金融資產賬面淨額(經扣除虧損撥備)得出。

## 3 財務風險管理

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對本集團財務業績可能構成的不利影響。本集團使用衍生金融工具對沖若干風險敞口。

本集團風險管理主要由中央司庫部(本集團司庫)按照董事會批准的政策實施控制。本集團司庫透過與本集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會已就整體風險管理訂定明文原則，亦就若干特定範疇訂出政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及盈餘流動資金投資。

### 3.1 財務風險因素

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零二一年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元(「美元」)、港元(「港元」)、日元(「日元」)及韓元(「韓元」)計值的銀行存款、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具及借貸。

本集團使用外幣期權合同(「外幣合同」)對沖所面對的若干風險。該等外幣合同乃針對日後償還的海外銀行借貸不符合「高概率」預測交易資格因此不符合對沖會計處理(經濟對沖)要求。該等合同入帳列作持作買賣，收益/(虧損)於綜合損益內確認。由於時間價值公允價值變動導致無效的對沖關係，並無就外幣合同運用對沖會計處理。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
美元	629,966	16,850,066
港元	449,736	387,680
日元	1,898	1,248
韓元	296	—
	<b>1,081,896</b>	<b>17,238,994</b>
負債		
美元	72,439,947	64,308,801
港元	1,434,039	1,526,500
	<b>73,873,986</b>	<b>65,835,301</b>

於綜合損益確認的外匯收益淨額合計為：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入財務收入的外幣借貸匯兌收益	<b>1,679,229</b>	4,164,365
年內除所得稅前溢利內已確認的外匯收益總淨額	<b>1,679,229</b>	4,164,365

於二零二一年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後虧損將減少/增加人民幣47百萬元(二零二零年：除稅後溢利增加/減少人民幣54百萬元)。

於二零二一年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後虧損將減少/增加人民幣34.2億元(二零二零年：除稅後溢利增加/減少人民幣22.6億元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

###### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的主要利率風險來自長期借貸、租賃負債及應收關聯公司款項計息部分。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。本集團就定息借貸及應收關聯公司款項則承受公允價值利率風險。於二零二一年，本集團借貸以人民幣、美元及港元計值(二零二零年：人民幣、美元及港元)。

於二零二一年，本集團使用利率掉期合同對沖浮息風險敞口。利率掉期合同不符合對沖會計處理要求，並入賬列作持作買賣，收益/(虧損)於綜合損益內確認。

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賬的資產及負債。

人民幣百萬元	浮息					定息					合計
	不足1年	1至5年	5年以上	小計	不足1年	1至5年	5年以上	小計	不足1年	1至5年	
<b>於二零二一年</b>											
十二月三十一日	—	—	—	—	22,009	—	—	22,009	22,009	22,009	
應收關聯公司款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
借貸	45,223	18,435	3,313	66,971	189,924	59,477	5,333	254,734	321,705	321,705	
租賃負債	—	—	—	—	198	350	185	733	733	733	
<b>於二零二零年</b>											
十二月三十一日	—	—	—	—	2,620	—	—	2,620	2,620	2,620	
應收關聯公司款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
借貸	15,533	41,489	10,977	67,999	76,075	155,129	4,236	235,440	303,439	303,439	
租賃負債	—	—	—	—	212	308	140	660	660	660	

於二零二一年十二月三十一日，倘借貸的利率上升/下降100個基點而所有其他變數保持不變，則年內除稅後虧損將增加/減少人民幣**30.47**百萬元(二零二零年：除稅後溢利減少/增加人民幣**20.25**百萬元)及年內的資本化利息將增加/減少人民幣**506.61**百萬元(二零二零年：增加/減少人民幣**526.67**百萬元)。

本集團的管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各實體管理層團隊在獲得本集團管理層的中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由本集團管理層團隊每年進行重新評估。

本集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團承受的股本證券價格風險來自本集團所持於綜合資產負債表分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註13)的投資。本集團於各報告期監察該等股本證券的價格變動以管控價格風險。

本集團的若干權益投資與聯交所買賣的股本證券有關。於二零二一年十二月三十一日，倘證券價格增加/減少5%且所有其他變量維持不變，則年內除稅後虧損(二零二零年：除稅後溢利)將減少/增加人民幣0.84百萬元(二零二零年：增加/減少人民幣752百萬元)。

#### (b) 信貸風險

##### (i) 風險管理

本集團的信貸風險並無出現重大集中情況，且其信貸風險分散至大量對手方及買家。本集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為計入綜合資產負債表的現金及現金等價物、受限制現金、合同資產、貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具以及提供予關聯方的財務擔保及按揭融資擔保的總結餘。

現金交易限於高信貸質素的銀行。本集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。我們亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本集團通常就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。此等擔保之詳細披露載於附註36(A)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (ii) 金融資產減值

本集團主要有四類須遵守預期信用虧損模式的金融資產：

- 於日常業務過程中出售的物業或提供服務的貿易應收款項
- 與物業開發及銷售合同有關的合同資產
- 其他應收款項(不包括第三方貸款)
- 關聯方及第三方貸款

儘管現金及現金等價物以及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

##### 合同資產及貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用虧損，就合同資產及貿易應收款項使用整個存續期內的預期虧損撥備。

為計量預期信用虧損，合同資產及貿易應收款項已根據共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。合同資產涉及未開票的進行中項目，與相同類型合同的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損比率與合同資產的虧損比率合理相若。

預期虧損比率分別基於二零二一年或二零二零年十二月三十一日前36個月期間的銷售付款情況以及期間相關歷史信用虧損計算。歷史虧損比率經調整以反映有關影響客戶結算應收款項之能力的宏觀因素的現有或前瞻性資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

基於此，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，就合同資產及貿易應收款項釐定的虧損撥備如下：

二零二一年 十二月三十一日	即期 人民幣千元	超過90天	超過180天	超過1年	合計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
預期虧損比率	3.70%	1.77%	3.34%	16.04%	6.86%
賬面總值	1,866,228	168,035	422,643	898,363	3,355,269
虧損撥備	69,007	2,979	14,108	144,053	230,147

二零二零年 十二月三十一日	即期 人民幣千元	超過90天	超過180天	超過1年	合計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
預期虧損比率	0.07%	0.91%	3.29%	10.98%	3.72%
賬面總值	1,540,308	54,492	377,650	817,585	2,790,035
虧損撥備	1,148	494	12,406	89,755	103,803

#### 其他應收款項(不包括第三方貸款)

其他應收款項(不包括第三方貸款)(如擔保及按金)被認為具有較低信用風險，而於期內確認的虧損撥備因此以12個月預期虧損為限。管理層認為，當金融工具違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合同現金流量責任時乃屬「低信用風險」。計算預期信用虧損率時，本集團考慮其他應收款項(不包括第三方貸款)的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，於二零二一年十二月三十一日，其他應收款項(不包括第三方貸款)虧損撥備為人民幣357百萬元(二零二零年：人民幣122百萬元)。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (ii) 金融資產減值(續)

###### 關聯方及第三方貸款

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續評估信用風險有否大幅增加。本集團對比資產於報告日期及於初步確認日期的違約風險，以評估信用風險有否大幅增加。本集團會考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信用評級
- 外部信用評級(如可獲取)
- 預期將引致借款人履約能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人的其他金融工具的信用風險大幅增加
- 支持有關責任的抵押品價值或第三方擔保或信用增強工具的質素發生重大變化
- 借款人預期表現及行為的重大變化，包括同一組借款人付款狀況變化及借款人的經營業績變化。

宏觀經濟資料(如市場利率或增長率)已作為內部評級模型的一部分。

儘管有上述分析，倘涉及合同付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。

當對手方於合同款項到期後90天內仍未付款時，金融資產出現違約。

金融資產於合理預期不可收回時核銷，例如債務人無法與本公司達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於綜合損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

本集團按信貸風險將貸款分為四類，並就每個類別確定如何釐定貸款虧損撥備。

本集團預期信用虧損模型所依據的假設概述如下：

類別	本集團的類別定義	預期信用虧損撥備的確認基準
正常	客戶違約風險較低且具備強大實力應付合同現金流量需求	12個月預期虧損。對於預期於12個月內到期的資產，預期虧損按預計壽命計量
關注	貸款的信用風險顯著增加；若利息及/或本金逾期30天以上則推定信用風險顯著增加	整個存續期內預期虧損
不良	利息及/或本金逾期90天以上	整個存續期內預期虧損
核銷	不存在收回款項的合理預期	核銷資產

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (ii) 金融資產減值(續)

於貸款期限內，本集團通過及時就預期信用虧損適當計提撥備以入賬信用風險。計算預期信用虧損率時，本集團考慮各類貸款的歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於二零二一年十二月三十一日，本集團的關聯方及第三方貸款信用虧損撥備如下：

本公司的 內部信用評級	預期信用 虧損率	預期信用 虧損撥備的確認基準	違約賬面 總值估計 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元	利息收益的計算基準
正常	18.53%	12個月預期虧損	35,995,777	29,324,631	賬面總值
不良	81.85%	整個存續期內預期虧損	399,716	72,562	攤銷成本賬面值(扣除信 用撥備)

於報告期內，估計方法或假設並無重大變動。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 金融資產減值(續)

於十二月三十一日的合同資產、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	合同資產		貿易及其他應收款項		應收關聯方款項	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的年初虧損撥備 年內於綜合損益確認的 虧損撥備增加	—	358	<b>553,520</b>	352,532	<b>38,519</b>	6,779,297
過往核銷撥回	—	—	<b>4,712,416</b>	220,767	<b>2,423,228</b>	186,280
年內作為不可收回的 應收款項核銷	—	—	<b>253,959</b>	—	—	—
已撥回未動用金額	—	(358)	<b>(140,299)</b>	—	—	(6,927,058)
			<b>(255,559)</b>	(19,779)	—	—
於十二月三十一日的 年末虧損撥備	—	—	<b>5,124,037</b>	553,520	<b>2,461,747</b>	38,519

合同資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於綜合損益確認。

合同資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項的減值虧損按減值虧損淨額於經營溢利列賬。後續收回的已核銷款項計入原先所屬的項目。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (ii) 金融資產減值(續)

年內，就減值金融資產於綜合損益確認下列減值虧損或撥回：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
減值虧損		
合同資產、貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項 的虧損撥備變動	6,880,085	386,910
財務擔保的預期信用損失	10,843	—
撥回財務擔保虧損撥備	—	(151,854)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	6,890,928	235,056

上述減值虧損中，人民幣126.34百萬元(二零二零年：人民幣58.95百萬元)乃與客戶合同的應收款項有關。

##### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團亦承受按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資的信用風險。於報告期末的最高風險為該等投資的賬面值(二零二一年：人民幣18.6億元；二零二零年：人民幣26.3億元)。

##### 財務擔保

財務擔保合同的虧損撥備根據與貸款予關聯方及第三方相同的政策釐定。對於有關若干本集團物業單位買家獲授的按揭融資擔保，倘買家違約，則本集團可保留買家的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收取的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。

在此基礎上，於二零二零年十二月三十一日的財務擔保虧損撥備為人民幣55.71百萬元，而於二零二一年十二月三十一日增加至人民幣66.55百萬元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (c) 流動資金風險

本集團營運實體進行現金流預測，並由本集團財務部門合併。本集團財務部門監督本集團流動資金需求的滾動預測，以在一直保持於未提用的已承諾借貸融資額存有充足淨空從而本集團並不違反其任何借貸融資借款限額或契約(倘適用)時，確保維持充足現金以應付營運需要。該等預測已計及本集團的債項融資計劃、契約合規性、滿足內部綜合資產負債比率目標及(倘適用)外部規管或法定要求(如：貨幣限制)。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕經濟環境的重大不利變動對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當地調整和進一步放緩施工進度以保證開發待售物業的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格以加快銷售，以及發行優先票據。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

由於基本業務的動態性質，本集團中央司庫部憑藉其通過關聯方借貸安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表為本集團的財務負債分析，該等財務負債已根據合同到期日及本集團最早須支付之日劃分為相關的到期組別：

- 所有非衍生財務負債，及
- 合同到期日對於了解現金流量時間性屬必需的已結算衍生金融工具淨額及總額。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

表內披露的金額為未貼現現金流量。因貼現的影響不大，於十二個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

人民幣百萬元	不足1年	1至2年	2至5年	5年以上	合計
於二零二一年十二月三十一日					
借貸及利息付款	248,898	60,050	25,386	11,672	346,006
貿易及其他應付款項(附註23)	261,601	63	49	18	261,731
應付關聯公司款項(附註42(D))	37,649	—	—	—	37,649
衍生金融工具(附註25)	36	182	—	—	218
財務擔保合同(附註36(A))	183,710	15,229	12,788	—	211,727
租賃負債	213	137	315	372	1,037
於二零二零年十二月三十一日					
借貸及利息付款	112,578	136,124	80,891	19,234	348,827
貿易及其他應付款項(附註23)	193,065	263	22	19	193,369
應付關聯公司款項(附註42(D))	68,897	—	—	—	68,897
衍生金融工具(附註25)	23	84	113	—	220
財務擔保合同(附註36(A))	149,276	16,531	16,065	—	181,872
租賃負債	221	136	260	298	915

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零二一年及二零二零年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 資本管理

本集團的資金管理目標是

- 保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以持續為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，及
- 維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，本集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以股本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸)及租賃負債減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註24)	321,705,146	303,438,895
租賃負債(附註9)	733,147	659,845
減：受限制現金(附註18)	(54,858,788)	(33,935,611)
現金及現金等價物(附註19)	(14,344,001)	(98,710,644)
債務淨額	253,235,504	171,452,485
資本總額	377,909,750	349,282,968
資產負債比率	67.01%	49.09%

根據主要借款融資的條款，本集團須遵守以下財務契諾：

- 綜合EBITDA與綜合固定費用的固定費用覆蓋比率不得低於2比1(綜合固定費用主要包括綜合利息開支及於該期間內已派付及宣派的股息)，
- 個別附屬公司的負債/資產比率不得超過70%至90%，及
- 個別附屬公司的股權/資產比率不得低於25%至30%。

有關遵守財務契諾詳情請參閱附註2.1(iii)。

## 4 公允價值估計

### (A) 金融資產及負債

#### (i) 公允價值架構

本節闡述釐定於財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具之公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團已根據會計準則將其金融工具分為三層。各層級之說明如下表所示。

#### 經常性公允價值計量

於二零二一年十二月三十一日	附註	第1層		第2層		第3層		合計 人民幣千元		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
<b>金融資產</b>										
按公允價值計量且其變動計入										
損益的金融資產	13	20,023		45,097		14,496,583		14,561,703		
衍生金融工具	25	—		79,049		—		79,049		
<b>金融負債</b>										
衍生金融工具	25	—		218,262		—		218,262		

#### 經常性公允價值計量

於二零二零年十二月三十一日	附註	第1層		第2層		第3層		合計 人民幣千元		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
<b>金融資產</b>										
按公允價值計量且其變動計入										
損益的金融資產	13	1,690,880		663,421		29,027,811		31,382,112		
<b>金融負債</b>										
衍生金融工具	25	—		220,219		—		220,219		

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4 公允價值估計(續)

### (A) 金融資產及負債(續)

#### (i) 公允價值架構(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，期內經常性公允價值計量的第1層與第2層之間並無轉移。有關第3層計量的轉出請參閱下文(iii)。

**第1層：**在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券)的公允價值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

**第2層：**並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

**第3層：**如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券即屬此情況。

## 4 公允價值估計(續)

### (A) 金融資產及負債(續)

#### (ii) 肄定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對類似工具使用市場報價或交易商報價；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；
- 市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流模型，運用可觀察及不可觀察輸入數據包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的貼現率、貼現率、市場倍率等；
- 貨幣及利率衍生合同、領式期權合同及總回報掉期合同－期權定價模式及該等合同所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合同內含的期權－具有顯著因素(其將嚴重影響期權價值，包括債券期權的條款及條件、市場利率的波動性等)的三項式期權定價模型。

分類為第2層的金融工具包括與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合同、領式期權合同、總回報掉期合同及利率掉期衍生合同及公司債券合同內含的期權。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的第3層工具包括按公允價值計量且其變動計入損益的股本投資以及債務工具。就於非上市股本證券及債務工具的投資而言，由於該等工具並非於活躍市場內交易，故彼等的公允價值已通過使用多項適用估值技術(包括市場法等)釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4 公允價值估計(續)

### (A) 金融資產及負債(續)

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表列示截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度第3層項目的變動：

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	股權投資	債務工具	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二零年一月一日年初結餘	14,505,084	1,162,114	15,667,198
收購	539,938	6,200,217	6,740,155
收購附屬公司	—	226,136	226,136
出售	(32,721)	(3,977,298)	(4,010,019)
於損益確認的收益/(虧損)	11,388,807	(984,466)	10,404,341
二零二零年十二月三十一日年末結餘	26,401,108	2,626,703	29,027,811
收購	1,690,766	2,706,135	4,396,901
收購附屬公司	—	26,210	26,210
出售	(274,808)	(3,344,169)	(3,618,977)
轉撥至第1層	(16,144,282)	—	(16,144,282)
於損益確認的收益/(虧損)	968,577	(159,657)	808,920
二零二一年十二月三十一日年末結餘	12,641,361	1,855,222	14,496,583

\* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現收益/(虧損)

二零二一年	518,096	(172,932)	345,164
二零二零年	11,388,807	(995,417)	10,393,390

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本集團所持一間上市公司的普通股成為不受限制上市證券，故若干股權投資由公允價值架構的第3層轉撥至第1層。

## 4 公允價值估計(續)

### (A) 金融資產及負債(續)

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係(續)

下表概述有關經常性公允價值計量第3層所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值技術載於上文第(ii)項。

描述	公允價值				重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據	二零二一年	二零二零年
非上市股本證券及 收購合同內含的 遠期合同	12,641,361	26,401,108	市場法、股權價值 分配模型、 期權定價模型及 折現現金流模型	缺乏市場流通性 的貼現率 預期波動率	10%-30% 41.85%-50.06%	10%-30% 37.07%-46.98%
其他金融工具	1,855,222	2,626,703	貼現 現金流量	貼現率	3.8%-4.65%	3.85%-4.65%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 貼現率越高，公允價值越低；
- 缺乏市場流通性的貼現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括缺乏市場流通性的貼現率、預期波動率及貼現率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4 公允價值估計(續)

### (A) 金融資產及負債(續)

#### (iv) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於綜合資產負債表按公允價值計量。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，是由於應收/應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。於二零二一年十二月三十一日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非即期借貸：		
－優先票據(附註24)	49,081,294	32,843,212
－公司債券(附註24)	11,620,725	7,741,434
－非公開發行境內公司債券(附註24)	7,094,232	7,422,931

### (B) 非金融資產及負債

#### (i) 公允價值架構

本節闡述釐定於財務報表內按公允價值確認及計量的非金融資產之公允價值時所作出的判斷及估計。為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團已根據會計準則將其非金融資產及負債分為三層。各層級之說明於附註4(A)提供。

於二零二一年 十二月三十一日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
投資物業 (附註8)	—	—	30,619,994	30,619,994

於二零二零年 十二月三十一日	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
投資物業 (附註8)	—	—	28,933,847	28,933,847

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無重新分類的非金融資產及非金融負債且經常性公允價值計量的不同層級間並無轉移。

## 4 公允價值估計(續)

### (B) 非金融資產及負債(續)

#### (ii) 肇定第3層公允價值所用估值技術

於各報告期末，本集團管理層會更新其對投資物業公允價值的評估，並計及最新的獨立估值。管理層根據一系列合理的公允價值估計來釐定物業價值。

公允價值最好的證據就是活躍市場類似物業的當前價格。倘該等資料不可得，管理層會根據以下估值技術釐定公允價值：

- 收入資本化法—來自現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，不可觀察輸入數據主要包括資本化率及市場租金價格；
- 餘值估價法—用於評估開發中的投資物業價值，基於物業將根據最新開發計劃進行開發及竣工的假設確定物業市值。被估值物業的殘餘價值為市值減預計竣工成本及開發商利潤，以反映部分竣工開發項目的總價值；

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係

有關截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度與投資物業相關的第3層項目變動的進一步資料，請參閱附註8。

下表概述有關經常性公允價值計量第3層所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值技術載於上文第(ii)項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 4 公允價值估計(續)

### (B) 非金融資產及負債(續)

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係(續)

描述	公允價值				重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據	二零二一年	二零二零年
辦公室樓宇及商業物業	1,332,290	1,354,368	收入資本化法	現行市場租金； 資本化率	每月每單位 人民幣78元至 人民幣221元 資本化率：4%-6.25%	每月每單位 人民幣60元至 人民幣265元 資本化率：4%-6%
購物中心	28,720,225	20,823,000	收入資本化法	現行市場租金； 資本化率	每月每單位 人民幣45元至 人民幣635元 資本化率：4.5%-7%	每月每單位 人民幣45元至 人民幣600元 資本化率：4.5%-7%
購物中心	—	4,524,000	貼現現金流量法	現行市場租金； 貼現率； 利潤率	不適用 貼現率：8.0% 利潤率	每月每單位 人民幣86元至 人民幣265元 貼現率：55%-71%
在建工程	567,479	2,232,479	殘值法； 收入資本化法	現行市場租金； 資本化率； 開發商利潤率	每月每單位 人民幣69元至 人民幣115元 資本化率：4.5%-6.0% 開發商利潤率：15%	每月每單位 人民幣55元至 人民幣258元 資本化率：4.5%-7.0% 開發商利潤率：10%-15%

## 4 公允價值估計(續)

### (B) 非金融資產及負債(續)

#### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係(續)

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場租金價格越高，公允價值越高；
- 資本化率越高，公允價值越低；
- 貼現率越高，公允價值越低；
- 開發商利潤率越高，公允價值越低；
- 利潤率越高，公允價值越高。

#### (iv) 估值程序

於二零二一年十二月三十一日，管理層獲得對投資物業(包括辦公室樓宇、購物中心及商業物業)的獨立估值。由戴德梁行有限公司對該等樓宇進行獨立估值。

本集團使用之主要第3層輸入數據乃由以下各項得出及評估如下：

辦公室樓宇、購物中心及商業物業－市場租金價格及資本化率由獨立估值師或管理層基於可資比較交易及行業數據進行估計；

在建工程－開發商利潤率按二零二一年十二月三十一日的市況估計。預計竣工成本與本集團內部根據管理層的經驗和對市場狀況的了解制定的預算一致。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5 重要會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。管理層於應用本集團的會計政策時亦需作出判斷。

估計及判斷會持續進行評估，並根據過往經驗及其他因素(包括對實體有財務影響且認為在有關情況下屬合理的未來事件預期)。

### (A) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。於釐定中國附屬公司所得稅及未匯返盈利的預扣稅的撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則該等差額將影響作出該釐定期間的當期及遞延稅項資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

### (B) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，於釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層按其對不同稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初步入賬的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

### (C) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定的可變銷售費用、竣工成本及根據現行市況的預計銷售價格以評估此等物業的賬面值。倘有事件或情況變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。有關評估須運用判斷及估計。

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### (D) 投資物業的公允價值

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。評估投資物業的公允價值時須作出大量判斷及假設。有關判斷及假設的詳情已披露於附註4(B)。

### (E) 投資減值

當投資面臨減值，本集團根據會計政策對資產進行減值測試。倘出現事件或情況發生變化而可能導致投資賬面值超出其可收回金額，本集團會對投資進行減值檢討。投資的可收回金額按現金產生單位的公允價值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定，當中需要使用假設。公允價值減出售成本估計主要來自公開市場資料。使用價值評估中所用估計未來現金流量乃基於假設因素，如售價、銷量、毛利率及貼現率。有關評估須運用判斷及估計。

### (F) 金融資產的預期信用虧損

金融資產的預期信用虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設釐定。本集團於各報告期末基於過往記錄、現時市況及前瞻性估計，運用判斷作出該等假設並選定用於計算減值的輸入數據。關鍵假設及所用輸入數據的詳情披露於附註3.1(b)所載表格。

### (G) 收入確認

本集團已確認出售持作出售物業的收入(誠如附註2.29所披露)。當本集團的履約並無創造一項可被本集團用作替代用途之資產，並且本集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利，則隨時間確認收入；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某個時間點確認收入。該等物業因合同限制之故對本集團而言一般並無替代用途。然而，本集團是否有獲得付款之可執行權利並因此隨時間確認相關合同收入，取決於每項合同條款及適用於該合同的相關法律。為評估獲得付款權利的可執行性，本集團在必要時審查其合同條款、當地有關法律、當地監管機構的意見並獲得了法律建議，且須作出大量判斷。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### (G) 收入確認(續)

如附註36(A)所披露，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家提供按揭貸款安排而授出的按揭融資提供擔保。當相關物業所有權證由買家抵押予銀行時，相關擔保將屆滿。買家於交付物業時須根據相關中國法規繳清合同款項總額的若干百分比金額，方可獲授按揭貸款。本公司董事認為，買家實額繳付該款項可充分證明買家已承諾履行銀行貸款相關合同責任。此外，基於過往經驗，概無獲授按揭融資的買家出現重大違約而導致須提供銀行擔保。因此，董事認為物業的控制權已轉讓予買家。

### (H) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否減值。現金產生單位的可回收金額按使用價值計算法釐定，且需要運用假設。計算時使用涵蓋合理預測期內基於管理層財務估計確定的預測現金流量。

超過預測期的現金流量根據附註10所述估計增長率推斷。該等增長率與管理層對各現金產生單位經營所在行業的特定市場發展預期一致。

減值費用、關鍵假設及關鍵假設可能變動的影響披露於附註10。

### (I) 估計按公允價值計量且其變動計入損益的若干金融資產的公允價值

並非於活躍市場買賣之金融工具乃使用估值技術釐定其公允價值。本集團憑藉其判斷選擇不同方法並主要根據各報告期末出現的市況而作出假設。所用的關鍵假設及該等假設的變動之影響的詳情見附註4(A)。

### (J) 物業、廠房及設備及土地使用權的估計可收回淨值

於各報告期末，本集團評估其物業、廠房及設備及土地使用權的減值跡象，並在存在任何減值跡象時估計有關資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按公允價值減出售成本及其使用價值兩者中的較高者釐定，當中需要使用假設。公允價值減出售成本估計主要來自公開市場資料。使用價值評估中所用估計未來現金流量乃基於假設因素，如售價、銷量、毛利率及貼現率。有關評估須運用判斷及估計。減值費用及關鍵假設的詳情披露於附註7。

## 6 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
- 文旅城建設及運營
- 物業管理
- 其他所有分部

其他分部主要包括裝配及裝飾服務、影視文化投資以及辦公室樓宇租賃。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、財務成本及所得稅開支前的溢利(釐定為分部業績)計量而評估。分部業績不包括集中管理的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具的公允價值收益或虧損，以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的出售收益或虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、預付所得稅、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債及衍生金融工具外的所有負債。

本集團收入主要來自於中國市場，且本集團超過90%的非流動資產位於中國。因此並無呈列地理資料。

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	文旅城建設				
	物業開發 人民幣千元	及運營 人民幣千元	物業管理 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	178,877,717	5,722,730	7,903,674	26,118,939	218,623,060
於某個時間點確認	136,959,914	2,421,624	721,891	1,026,071	141,129,500
隨著時間確認	41,917,803	3,301,106	7,181,783	25,092,868	77,493,560
分部間收入	—	—	(2,263,970)	(17,972,356)	(20,236,326)
外部客戶收入	178,877,717	5,722,730	5,639,704	8,146,583	198,386,734
分部(毛虧)/毛利	(5,349,898)	2,467,254	1,767,708	2,171,839	1,056,903
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(6,709,590)	—	(54,652)	(126,686)	(6,890,928)
投資物業的公允價值收益/(虧損)	—	681,431	—	(6,000)	675,431
淨額	3,689,396	—	10,082	—	3,699,478
利息收入	3,051,620	—	144,712	—	3,196,332
財務收入	1,196,440	26,313	10,501	95,557	1,328,811
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					
分部業績	(20,857,452)	(10,800,457)	1,238,259	1,662,440	(28,757,210)
其他資料					
資本開支	2,624,460	11,429,203	128,081	629,325	14,811,069

	於二零二一年十二月三十一日				
	文旅城建設				
	物業開發 人民幣千元	及運營 人民幣千元	物業管理 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	937,633,192	114,325,193	10,394,377	59,913,302	1,122,266,064
按權益法入賬的投資	78,780,367	88,275	77,601	608,927	79,555,170
分部負債總額	903,054,954	27,612,092	4,180,710	36,795,837	971,643,593

## 6 分部資料(續)

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				
	文旅城建設				
	物業開發 人民幣千元	及運營 人民幣千元	物業管理 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	218,883,813	3,879,005	4,622,509	23,103,248	250,488,575
於某個時間點確認	166,641,894	1,437,110	305,210	—	168,384,214
隨著時間確認	52,241,919	2,441,895	4,317,299	23,103,248	82,104,361
分部間收入	—	—	(1,286,044)	(18,615,194)	(19,901,238)
外部客戶收入	218,883,813	3,879,005	3,336,465	4,488,054	230,587,337
分部毛利	46,161,674	1,630,198	908,281	1,507,445	50,207,598
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(220,102)	—	(14,954)	—	(235,056)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(176,250)	—	(409,638)	(585,888)
利息收入	4,479,021	—	—	—	4,479,021
財務收入	5,441,692	—	10,470	—	5,452,162
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	3,905,197	26,193	8,573	60,055	4,000,018
分部業績	50,652,110	376,432	494,532	490,133	52,013,207
其他資料					
資本開支	2,072,766	18,780,485	87,127	897,851	21,838,229

	於二零二零年十二月三十一日				
	文旅城建設				
	物業開發 人民幣千元	及運營 人民幣千元	物業管理 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	876,757,138	125,071,155	11,819,376	42,376,270	1,056,023,939
按權益法入賬的投資	85,931,973	177,632	58,263	375,267	86,543,135
分部負債總額	797,822,173	26,996,446	2,793,931	21,577,511	849,190,061

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6 分部資料(續)

可呈報分部業績與年內(虧損)/溢利總額之對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部業績總額	(28,757,210)	52,013,207
折舊及攤銷	(3,781,902)	(2,726,127)
財務成本	(2,100,002)	(1,160,669)
其他收入及收益	—	9,656,342
其他開支及虧損	(9,034,467)	(247,328)
所得稅抵免/(開支)	1,673,623	(17,985,996)
 <b>年內(虧損)/溢利</b>	 <b>(41,999,958)</b>	 <b>39,549,429</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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	1,122,266,064	1,056,023,939
遞延稅項資產	27,092,067	12,237,271
其他資產	27,196,757	40,143,994
 <b>資產總額</b>	 <b>1,176,554,888</b>	 <b>1,108,405,204</b>
 <b>分部負債總額</b>	 <b>971,643,593</b>	 <b>849,190,061</b>
遞延稅項負債	26,563,862	33,878,924
其他負債	53,673,187	47,505,736
 <b>負債總額</b>	 <b>1,051,880,642</b>	 <b>930,574,721</b>

## 6 分部資料(續)

### 與客戶合同有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合同有關的資產及負債：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合同負債	341,867,335	273,759,529

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日並無重大合同資產。

#### (i) 合同負債的重大變動

於二零二一年十二月三十一日，合同負債主要包括物業銷售所收取的款項，通常於履行合同前預先收取。年內合同負債增加主要由於透過收購附屬公司收購資產及負債所致。

#### (ii) 有關合同負債的已確認收益

收益合共約人民幣1,532.5億元於本報告期內確認，計入年初合同負債餘額。

#### (iii) 未履行銷售合同

截至二零二一年十二月三十一日，管理層預期分配至未完成履約責任的合同金額人民幣1,195.2億元，將於二零二二年之報告期內確認為收益，以及合同金額人民幣2,515.0億元將於二零二三年之報告期內或之後確認為收益。

#### (iv) 從獲取合同成本確認的資產

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合同成本	6,439,589	3,840,346

除上述所披露之合同餘額外，本集團亦已於綜合資產負債表將獲取合同直接應佔銷售佣金確認為合同成本。該等資產將作為銷售開支進行攤銷，與相關收益確認相符。年內，銷售佣金共計人民幣49.3億元確認為合同資產，且其中人民幣27.5億元已於本報告期內攤銷。管理層預期，大部分合同成本將於下一個報告期內予以確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 7 物業、廠房及設備

附註	樓宇及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零二零年一月一日</b>						
成本	52,929,256	188,790	598,781	574,699	18,120,199	72,411,725
累計折舊	(1,907,289)	(89,655)	(175,850)	(137,152)	—	(2,309,946)
帳面淨值	51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
<b>截至二零二零年十二月三十一日</b>						
止年度						
於二零二零年一月一日	51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
添置	87,754	143,323	275,478	108,253	16,316,119	16,930,927
轉撥	22,875,530	—	—	—	(22,875,530)	—
收購附屬公司	50,988	4,046	17,756	3,268	2,986,928	3,062,986
出售附屬公司	—	(234)	(265)	(4,039)	—	(4,538)
出售	(2,380,288)	(13,296)	(80,609)	(5,366)	—	(2,479,559)
折舊費用	(1,596,407)	(25,780)	(167,056)	(81,310)	—	(1,870,553)
於二零二零年十二月三十一日	70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
成本	73,456,200	300,042	775,692	644,575	14,547,716	89,724,225
累計折舊	(3,396,656)	(92,848)	(307,457)	(186,222)	—	(3,983,183)
帳面淨值	70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042
<b>截至二零二一年十二月三十一日</b>						
止年度						
於二零二一年一月一日	70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042
添置	335,805	24,649	154,938	170,919	12,121,007	12,807,318
轉撥	14,687,631	—	—	—	(14,687,631)	—
收購附屬公司	40(B) 668	103	679	122	—	1,572
出售附屬公司	41(B) —	—	(642)	(3,996)	—	(4,638)
出售	(1,108,322)	(5,165)	(31,886)	(39,572)	—	(1,184,945)
折舊費用	(2,638,182)	(32,931)	(142,688)	(111,837)	—	(2,925,638)
減值費用	(iii) (7,213,206)	—	—	—	—	(7,213,206)
於二零二一年十二月三十一日	74,123,938	193,850	448,636	473,989	11,981,092	87,221,505
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>						
成本	87,206,292	289,219	857,930	772,194	11,981,092	101,106,727
累計折舊及減值	(13,082,354)	(95,369)	(409,294)	(298,205)	—	(13,885,222)
帳面淨值	74,123,938	193,850	448,636	473,989	11,981,092	87,221,505

## 7 物業、廠房及設備(續)

折舊開支人民幣2,394百萬元、人民幣464百萬元及人民幣68百萬元(二零二零年：人民幣1,418百萬元、人民幣353百萬元及人民幣100百萬元)已分別計入「銷售成本」、「行政開支」及「銷售及市場推廣成本」。

### (I) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註37。

### (II) 合約責任

有關購置、建造或開發樓宇的合約責任披露，請參閱附註35。

### (III) 物業、廠房及設備及土地使用權減值

於二零二一年十二月三十一日，由於若干地區經濟狀況惡化，本集團管理層識別出文旅城建設及運營分部若干現金產生單位的減值跡象，並對現金產生單位的非流動資產進行減值檢討，主要針對物業、廠房及設備以及土地使用權(附註9)。該等資產歸屬的現金產生單位的可收回金額按公允價值減銷售成本與其使用價值中的較高者釐定。

用於估計相關資產的公允價值的估值模型考慮類似條件的類似資產能夠可靠取得的近期交易價格，如適用。這些資產的可收回金額所依據的公允價值為公允價值層級的第3級計量。主要假設包括每間房的價格(從人民幣352元／間到人民幣5,163元／間不等)。對於存在減值跡象的個別現金產生單元，使用價值計算方法使用基於管理層批准的覆蓋10年的財務預測的現金流量預測。因此，這些現金產生單元相關的物業、廠房及設備被減記至其可回收價值，減值虧損人民幣72.1億元確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度的「其他開支及虧損」。由於土地使用權的個別可收回價值高於其賬面價值，本年度沒有確認土地使用權的減值損失。

使用價值計算方法於10年預測期間使用的主要假設如下：

假設	文旅城建設及 運營分部之 現金產生單位
二零二一年	6.6%-33.9%
收入增長率	(125.6%)-19.5%
平穩期(虧損率)/利潤率	10.9%
稅前貼現率	

管理層基於過往表現及其對市場發展的預期釐定預算收入增長率及利潤率。貼現率使用除稅前貼現率及反映相關現金產生單位的特有風險。超過預測期的現金流量使用3%的增長率推斷，該增長率未超出現金產生單位經營所在行業的長期平均增長率。

於二零二一年十二月三十一日，減值現金產生單位的可收回金額合計為人民幣145.2億元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 8 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

附註	竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	25,724,510	1,121,000	26,845,510
添置	—	2,914,219	2,914,219
收購附屬公司	—	567,479	567,479
公允價值變動	30 (587,980)	2,092	(585,888)
轉撥至發展中物業	(632,956)	—	(632,956)
出售附屬公司	(40,517)	—	(40,517)
出售	(134,000)	—	(134,000)
轉撥	2,372,311	(2,372,311)	—
於二零二零年十二月三十一日	26,701,368	2,232,479	28,933,847
於二零二一年一月一日	26,701,368	2,232,479	28,933,847
添置	—	505,799	505,799
收購附屬公司	40(B) 47,920	—	47,920
公允價值變動	29 (114,000)	789,431	675,431
出售	(63,229)	—	(63,229)
轉撥	2,960,230	(2,960,230)	—
轉撥自持作出售的竣工物業	520,226	—	520,226
於二零二一年十二月三十一日	30,052,515	567,479	30,619,994

本集團投資物業為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

有關投資物業的公允價值計量所採用的估值技術及重大輸入數據，請參閱附註4(B)。

## 8 投資物業(續)

### (I) 於綜合損益確認的投資物業金額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租金收入	1,144,823	885,700
產生租金收入的物業的直接經營開支	(733,818)	(308,002)
於其他收益/(虧損)確認的公允價值變動(附註29及30)	675,431	(585,888)

### (II) 抵質押非流動資產

有關本集團抵質押非流動資產的資料，請參閱附註37。

### (III) 合約責任

有關購置、建造或開發投資物業的合約責任披露，請參閱附註35。

### (IV) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金每月支付。概無基於指數或利率的重大可變租賃付款。

儘管本集團於當前租賃結束時面臨剩餘價值變化，但本集團一般會訂立新的經營租約，因此有關租賃結束時剩餘價值不會立即減少。有關日後剩餘價值的預期通過物業公允價值體現。

投資物業租約的最低應收租賃付款如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	990,083	823,221
超過1年但不超過5年	1,960,896	1,735,080
超過5年	1,253,685	1,340,326
	4,204,664	3,898,627

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 9 租賃

本附註提供租賃相關資料(本集團作為承租人)。

### (I) 於綜合資產負債表確認的金額

綜合資產負債表呈列以下與租賃有關的金額：

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	使用權 資產總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日				
成本	16,621,483	962,666	22,886	17,607,035
累計攤銷	(824,075)	(376,939)	(10,199)	(1,211,213)
帳面淨值	15,797,408	585,727	12,687	16,395,822
二零二一年一月一日				
添置	1,384,397	288,300	10,920	1,683,617
轉撥至發展中物業	(400,844)	—	—	(400,844)
出售	(157,676)	(45,291)	(391)	(203,358)
折舊費用	(425,483)	(232,277)	(5,930)	(663,690)
二零二一年十二月三十一日	16,197,802	596,459	17,286	16,811,547
於二零二一年十二月三十一日				
成本	17,438,176	1,185,451	33,129	18,656,756
累計攤銷	(1,240,374)	(588,992)	(15,843)	(1,845,209)
帳面淨值	16,197,802	596,459	17,286	16,811,547

## 9 租賃(續)

### (I) 於綜合資產負債表確認的金額(續)

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
即期	197,836	212,051
非即期	535,311	447,794
租賃負債總額	733,147	659,845

折舊開支人民幣400百萬元及人民幣264百萬元(二零二零年：人民幣354百萬元及人民幣352百萬元)已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

### (II) 於綜合損益表確認的金額

綜合損益表呈列以下與租賃有關的金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
土地使用權	425,483	482,454
物業	232,277	217,576
汽車	5,930	5,976
使用權資產之折舊費用總額	663,690	706,006
利息開支(計入財務成本)	66,701	63,378
短期租賃相關開支(計入銷售成本及行政開支)	79,948	52,510
不列示為短期租賃的低價值資產租賃相關開支(計入行政開支)	1,656	366

於二零二一年，租賃現金流出總額為人民幣329百萬元(二零二零年：人民幣320百萬元)。

### (III) 本集團的租賃業務及其會計處理

本集團從中國大陸政府取得了40年產權的土地使用權。除此之外，本集團租有多處辦公室及多輛汽車。租賃合約一般為1-15年的固定期限。

每份合約的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 10 無形資產

	商譽(A) 人民幣千元	客戶關係 及商標 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於二零二零年一月一日</b>				
成本	6,652,444	1,527,975	516,425	8,696,844
累計攤銷及減值	(514,636)	(416,042)	(98,755)	(1,029,433)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,137,808</b>	<b>1,111,933</b>	<b>417,670</b>	<b>7,667,411</b>
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	6,137,808	1,111,933	417,670	7,667,411
收購附屬公司	1,319,925	195,610	54,477	1,570,012
添置	—	—	184,377	184,377
減值費用	(137,394)	—	—	(137,394)
攤銷費用	—	(81,111)	(68,457)	(149,568)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>7,320,339</b>	<b>1,226,432</b>	<b>588,067</b>	<b>9,134,838</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
成本	7,972,369	1,723,585	755,279	10,451,233
累計攤銷及減值	(652,030)	(497,153)	(167,212)	(1,316,395)
<b>賬面淨值</b>	<b>7,320,339</b>	<b>1,226,432</b>	<b>588,067</b>	<b>9,134,838</b>
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	7,320,339	1,226,432	588,067	9,134,838
收購附屬公司(附註40)	667,320	154,440	11,565	833,325
添置	—	—	113,555	113,555
減值費用	(4,591,043)	—	(593,846)	(5,184,889)
攤銷費用	—	(104,399)	(88,175)	(192,574)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>3,396,616</b>	<b>1,276,473</b>	<b>31,166</b>	<b>4,704,255</b>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
成本	8,639,689	1,878,025	880,399	11,398,113
累計攤銷及減值	(5,243,073)	(601,552)	(849,233)	(6,693,858)
<b>賬面淨值</b>	<b>3,396,616</b>	<b>1,276,473</b>	<b>31,166</b>	<b>4,704,255</b>

攤銷開支人民幣56百萬元、人民幣125百萬元及人民幣12百萬元(二零二零年：人民幣32百萬元、人民幣104百萬元及人民幣14百萬元)已分別計入「銷售成本」、「行政開支」及「銷售及市場推廣成本」。

## 10 無形資產(續)

### (A) 商譽減值測試

商譽產生自業務合併，並分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各項目組別。各項目確認為現金產生單位，且現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額乃根據使用價值法釐定。

商譽分配的分部概覽載於下文。

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城建設及運營(i)	—	4,392,488
物業開發(ii)	396,857	595,412
物業管理(iii)	1,721,146	1,053,826
其他所有分部(iv)	1,278,613	1,278,613
	<b>3,396,616</b>	<b>7,320,339</b>

- (i) 於二零一八年收購萬達文旅管理公司所得的商譽已分配至文旅城建設及運營分部。管理層根據預計可受惠於該合併協同效應的現金產生單位組別對商譽進行監控。截至二零二一年十二月三十一日止年度，商譽已悉數減值。
- (ii) 物業開發分部中分配的商譽自若干物業開發項目的業務合併產生。單個物業開發項目確認為現金產生單位。管理層按個別現金產生單位基準檢討業務表現並監察商譽。
- (iii) 物業管理的商譽主要包括收購浙江開元物業管理股份有限公司(「開元物業管理」)及其附屬公司(統稱「開元物業管理集團」)以及彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)而產生的商譽。管理層將開元物業管理集團及彰泰服務視為兩個獨立的現金產生單位組別，並按個別現金產生單位基準檢討業務表現並監察商譽。
- (iv) 其他所有分部商譽主要包括收購樂視影業(北京)有限公司、倍視傳媒科技集團有限公司、上海倍視文化傳媒有限公司及北京夢之城文化有限公司而產生的商譽。管理層按個別現金產生單位基準檢討業務表現並監察商譽。
- (v) 下表載列該等獲分配重大商譽的現金產生單位所採用的關鍵假設：

假設	文旅城建設及運營	開元物業管理集團
<b>二零二一年</b>		
收入增長率	6.6%-42.2%	8.1%-19.7%
平穩期(虧損率)/利潤率	(125.6%)-47.3%	5.9%-6.5%
永續增長率	3.0%	3.0%
除稅前貼現率	11.7%	19.1%
<b>二零二零年</b>		
收入增長率	3.7%-23.5%	9.9%-19.9%
平穩期利潤率	14%-44.5%	7.1%-7.7%
永續增長率	3.0%	3.0%
除稅前貼現率	12.2%	19.18%

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 10 無形資產(續)

### (A) 商譽減值測試(續)

管理層已釐定分配至上述各項關鍵假設的價值如下：

預測期	預測期乃根據個別現金產生單位的業務模式及當前發展階段而釐定。就文旅城建設及運營而言，預測期為報告期後的十年及平穩期自預測期第六年開始。就開元物業管理集團而言，預測期為報告期後的五年。
收入增長率	預測期的年收益增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預望。
平穩期利潤率	平穩期利潤率乃根據過往表現及管理層對未來的預期估計。
永續增長率	該比率乃用於推斷預測期以外現金流量的加權平均增長率，與管理層的預測及行業資料一致。
除稅前貼現率	反映相關分部及經營所在行業的特有風險。

除被分配至文旅城建設及運營分部及物業管理分部之商譽外，概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。用於釐定各其餘現金產生單位可收回金額的關鍵假設包括未來單位售價、收入增長率、利潤率、永續增長率、完成項目開發的估計未來成本及除稅前貼現率。於二零二一年十二月三十一日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率介乎16.4%至20.0%(二零二零年除稅前貼現率：18.1%至23.7%)。

由於若干地區經濟狀況惡化，文旅城建設及運營產生減值撥備。於二零二一年十二月三十一日，文旅城建設及運營分部可收回金額為人民幣679.0億元，其低於現金產生單位組別的賬面值，導致於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生人民幣43.9億元的商譽減值費用。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，處於房地產開發竣工階段的物業開發公司產生減值費用人民幣199百萬元。除減值項目外，於二零二一年十二月三十一日，上述現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額估計超過賬面值。有關上述現金產生單位的可收回金額對本集團屬不重大。

就文旅城建設及運營而言，倘截至二零二一年十二月三十一日使用價值計算所用預期收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額將減少人民幣47.7億元。倘截至二零二一年十二月三十一日預期稅前貼現率比管理層估計高5%，則可收回金額將減少人民幣52.2億元。

## 10 無形資產(續)

### (A) 商譽減值測試(續)

截至二零二一年十二月三十一日，倘就開元物業管理集團進行使用價值計算所使用的預期年收入增長率比管理層的估計低5%，可收回金額將比賬面值少人民幣233百萬元。截至二零二一年十二月三十一日，倘預期除稅前貼現率比管理層的估計高5%，所計算的可收回金額將比賬面值高人民幣14.6百萬元。

董事及管理層已考慮及評估其他關鍵假設可能合理發生的變動，並無發現任何可能導致本集團商譽出現重大減值的情況。

## 11 按權益法入賬的投資

於綜合資產負債表確認的金額如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	61,603,834	64,478,669
聯營公司	17,951,336	22,064,466
	<b>79,555,170</b>	<b>86,543,135</b>

於綜合收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應佔合營公司溢利，淨額	701,489	3,319,803
應佔聯營公司溢利，淨額	627,322	680,215
	<b>1,328,811</b>	<b>4,000,018</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	<b>64,478,669</b>	60,049,425
增加：		
一於合營公司新增投資	<b>12,089,792</b>	13,549,741
一附屬公司轉變為合營公司	—	382,179
一業務合併收購	—	26,099
減少：		
一合營公司的出售及減資	(4,562,702)	(2,315,564)
一資產收購交易的影響	(8,078,683)	(4,971,562)
應佔合營公司溢利淨額	<b>701,489</b>	3,319,803
來自合營公司的股息	(3,024,731)	(5,561,452)
年末	<b>61,603,834</b>	64,478,669

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。

(i) 下表列示本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的主要合營公司：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	擁有權權益百分比		主營業務
		二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	
四川省環融中軍文化旅遊開發有限公司	300	51%	51%	房地產發展
雲南實力融創文化旅遊開發有限公司	100	60%	60%	房地產發展
陝西融創麗彩文旅發展有限公司	2,000	50%	不適用	房地產發展
咸陽融創怡和置業有限公司	100	50%	50%	房地產發展
貴州宏德置業有限公司	500	55%	55%	房地產發展

本集團對相關業務決定的控制需要根據合營公司章程細則與其他股權投資夥伴取得一致同意。

上述實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.1 於合營公司的投資(續)

#### (ii) 有關合營公司的承擔

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
承擔－合營公司 為合營公司資本承擔提供資金的承擔	<b>9,819,292</b>	10,130,764

#### (iii) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列重大合營公司的財務資料概要。

	合營公司-A	
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產負債表概要</b>		
流動資產		
現金及現金等價物	<b>124,087</b>	60,041
其他流動資產	<b>11,851,858</b>	5,154,595
流動資產總額	<b>11,975,945</b>	5,214,636
非流動資產	<b>41,002</b>	20,005
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	<b>156,800</b>	—
其他流動負債	<b>10,716,686</b>	4,993,596
流動負債總額	<b>10,873,486</b>	4,993,596
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	<b>965,000</b>	—
<b>資產淨值</b>	<b>178,461</b>	241,045

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.1 於合營公司的投資(續)

#### (iii) 重大合營公司的財務資料概要(續)

	合營公司-A	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>與賬面值的對賬：</b>		
一月一日年初資產淨值	<b>241,045</b>	300,000
年內虧損	<b>(62,584)</b>	(58,955)
年未資產淨值	<b>178,461</b>	241,045
本集團應佔%	<b>51%</b>	51%
賬面值	<b>91,015</b>	122,933
收入	<b>631,997</b>	5,075
折舊及攤銷	<b>(150)</b>	(12)
利息開支	<b>(36,444)</b>	(56,339)
所得稅開支	<b>564</b>	19,612
年內虧損	<b>(62,584)</b>	(58,955)
自合營公司收取的股息	<b>—</b>	—

以上資料反映在合營公司財務報表內呈列的數額(並非本公司享有此等數額的份額)，並經就本集團與合營公司之間會計政策的差異作出調整。

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.1 於合營公司的投資(續)

(iv) 單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	<b>61,512,819</b>	64,355,736
本集團應佔除稅後溢利淨額	733,407	3,349,870
本集團應佔全面收入總額	<b>733,407</b>	3,349,870

### 11.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年初	<b>22,064,466</b>	28,944,867
增加：		
－於聯營公司新增投資	3,257,088	4,002,534
－業務合併收購	—	21,099
減少：		
－聯營公司的出售及減資	(1,293,866)	(10,208,026)
－資產收購交易的影響	(5,308,259)	—
應佔聯營公司溢利淨額	<b>627,322</b>	680,215
來自聯營公司的股息	<b>(1,395,415)</b>	(1,376,223)
年末	<b>17,951,336</b>	22,064,466

附註：

(a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團所有聯營公司均於中國成立且為非上市公司。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.2 於聯營公司的投資(續)

(i) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團於以下主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 (人民百萬元)	擁有權益百分比		
		二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	主營業務
武漢融城開創投資發展有限公司	10	50%	50%	房地產發展
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39%	39%	房地產發展
北京創貿恒盈企業管理諮詢有限公司	1,400	49%	不適用	房地產發展
武漢新城國際博覽中心有限公司	500	30%	30%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展

上述實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.2 於聯營公司的投資(續)

#### (ii) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列重大聯營公司的財務資料概要。

聯營公司 - A	
二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
9,947,716	9,276,706
37,959	6,161
4,837,623	4,740,633
701,250	—
4,446,802	4,542,234

聯營公司 - A	
二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
34,659	9,226
(95,431)	(19,174)
(95,431)	(19,174)

以上資料反映在聯營公司財務報表內呈列的數額(並非本公司享有此等數額的份額)，並經就本集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 11 按權益法入賬的投資(續)

### 11.2 於聯營公司的投資(續)

#### (iii) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

聯營公司 - A		
	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
聯營公司股權持有人應佔權益	4,446,802	4,542,234
本集團應佔股權	50%	50%
於聯營公司權益	2,223,401	2,271,117
賬面值	2,223,401	2,271,117

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團於該等聯營公司的權益的總賬面值	15,727,935	19,793,349
本集團應佔除稅後溢利淨額	675,038	689,802
本集團應佔全面收入總額	675,038	689,802

## 12 遞延所得稅

### (I) 遞延稅項資產

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產：		
一將於12個月內收回	31,509,018	17,450,601
一將於超過12個月後收回	4,106,870	4,184,618
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	<u>27,402,148</u>	<u>13,265,983</u>
	<u>(4,416,951)</u>	<u>(5,213,330)</u>
遞延稅項資產淨額	<u>27,092,067</u>	<u>12,237,271</u>

年內遞延稅項資產的變動(未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷)如下：

變動	未付土地	可扣減	作稅項用途			合計 人民幣千元
	增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元	的應計開支 人民幣千元	公允價值變動 人民幣千元	
於二零二零年一月一日	5,562,655	5,534,196	1,774,530	341,740	107,345	13,320,466
計入/(扣自)綜合損益	435,468	2,418,862	(557,997)	(47,718)	544,306	2,792,921
收購附屬公司	—	549,134	—	—	—	549,134
通過收購附屬公司收購資產及負債	253,109	589,031	—	4,319	—	846,459
出售附屬公司	(13,071)	(39,569)	—	(5,739)	—	(58,379)
於二零二零年十二月三十一日	6,238,161	9,051,654	1,216,533	292,602	651,651	17,450,601
於二零二一年一月一日	<b>6,238,161</b>	<b>9,051,654</b>	<b>1,216,533</b>	<b>292,602</b>	<b>651,651</b>	<b>17,450,601</b>
計入/(扣自)綜合損益	448,020	3,503,356	8,130,523	165,471	(108,022)	12,139,348
通過收購附屬公司收購資產及負債	5,304	1,927,046	8,749	—	—	1,941,099
出售附屬公司(附註41(B))	—	(22,030)	—	—	—	(22,030)
於二零二一年十二月三十一日	<b>6,691,485</b>	<b>14,460,026</b>	<b>9,355,805</b>	<b>458,073</b>	<b>543,629</b>	<b>31,509,018</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 12 遲延所得稅(續)

### (II) 遲延稅項負債

#### 遞延稅項負債：

一 將於12個月內結算  
 二 將於超過12個月後結算  
 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債

#### 遞延稅項負債淨額

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
30,980,813	39,092,254	
5,217,122	7,485,344	
25,763,691	31,606,910	
(4,416,951)	(5,213,330)	
<b>26,563,862</b>	<b>33,878,924</b>	

年內遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收管轄區結餘內的抵銷)如下：

變動	遞延土地 增值稅		遞延企業所得稅					
	收購事項公 允價值盈餘 人民幣千元	收購事項公 允價值盈餘 人民幣千元	公允 價值變動 人民幣千元	預付 土地增值稅 人民幣千元	可分配溢利 股息稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	中國實體 合計 人民幣千元	
於二零二零年一月一日	21,292,992	17,519,714	971,888	1,393,166	1,587,420	504,722	43,269,902	
(計入)/扣自綜合損益	—	(2,787,178)	1,998,693	31,310	546,217	449,551	238,593	
轉撥至應付稅項	(3,721,959)	—	—	—	—	—	(3,721,959)	
收購附屬公司	—	60,716	—	—	—	—	60,716	
通過收購附屬公司收購資產及負債	—	—	—	216,448	—	5,814	222,262	
出售資產	—	(974,868)	—	—	—	—	(974,868)	
出售附屬公司	—	(2,392)	—	—	—	—	(2,392)	
於二零二零年十二月三十一日	17,571,033	13,815,992	2,970,581	1,640,924	2,133,637	960,087	39,092,254	
於二零二一年一月一日	17,571,033	13,815,992	2,970,581	1,640,924	2,133,637	960,087	39,092,254	
(計入)/扣自綜合損益	—	(2,921,057)	(2,075,734)	422,732	(497,846)	649,810	(4,422,095)	
轉撥至應付稅項	(3,958,974)	—	—	—	—	—	(3,958,974)	
收購附屬公司(附註40(B))	—	27,132	—	—	—	—	27,132	
通過收購附屬公司收購資產及負債	—	—	—	242,496	—	—	242,496	
於二零二一年十二月三十一日	13,612,059	10,922,067	894,847	2,306,152	1,635,791	1,609,897	30,980,813	

## 13 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
上市股本證券	20,023	17,384,681
非上市股本證券	12,686,458	11,370,728
債券	1,855,222	2,626,703
	<b>14,561,703</b>	31,382,112

有關用於釐定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值的方法及假設的資料，請參閱綜合財務報表附註4(A)。

### (A) 於綜合損益確認的款項

年內，下述收益於綜合損益確認：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值(虧損)/收益 (附註29及30)	(133,349)	9,656,342
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 (虧損)/收益(附註29及30)	(8,613,479)	136,362
來自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息	<b>235,416</b>	288,787

## 14 發展中物業

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	418,227,686	333,721,133
建築成本及資本化開支	140,409,588	110,769,268
資本化財務成本	82,658,916	61,245,093
減：可變現淨值虧損撥備	<b>641,296,190</b> (22,123,423)	505,735,494 (1,588,469)
	<b>619,172,767</b>	504,147,025
包括：將於12個月內竣工	213,651,294	165,561,224
將於12個月後竣工	405,521,473	338,585,801
	<b>619,172,767</b>	504,147,025

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 14 發展中物業(續)

發展中物業均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣640.5億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零二一年十二月三十一日，發展中物業中包括履約成本人民幣1,778.9億元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，發展中物業之撇銷為人民幣205.4億元。該等金額計入綜合全面收益表中的銷售成本。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註37。

## 15 持作出售的竣工物業

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業 減：可變現淨值虧損撥備	72,032,449 (11,448,699)	67,417,740 (2,881,176)
	<b>60,583,750</b>	<b>64,536,564</b>

持作出售的竣工物業均位於中國。

從去年結轉的履約成本人民幣134.9億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零二一年十二月三十一日，持作出售的竣工物業包括履約成本人民幣212.5億元。

撇銷至持作出售的竣工物業為人民幣105.2億元。該等金額計入綜合全面收益表中的銷售成本。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註37。

## 16 貿易及其他應收款項

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
租賃應收款項	54,904	—
應收建築客戶款項(i)	48,000	48,000
其他應收款項(iv)	2,000	6,000
	<b>104,904</b>	54,000
即期—		
客戶合同貿易應收款項(ii)	3,355,269	2,790,035
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	33,957,944	32,804,732
應收票據	64,163	29,734
應收按金	9,944,787	9,470,270
其他應收款項(iv)	25,279,593	16,459,435
	<b>72,601,756</b>	61,554,206
減：虧損撥備(vi)	(5,124,037)	(553,520)
	<b>67,477,719</b>	61,000,686

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

附註：

- (i) 該結餘每年按8%計息，並須於五年內償還。
- (ii) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的對價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。物業管理服務收入乃根據相關物業協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,866,228	1,540,308
91至180天	168,035	54,492
181至365天	422,643	377,650
365天以上	898,363	817,585
	<b>3,355,269</b>	2,790,035

- (iii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還日期。
- (iv) 其他應收款項主要包括出售股權產生的應收款項、獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 16 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

### (v) 貿易及其他應收款項的公允價值

由於流動應收款屬短期性質，其賬面值與其公允價值相若。對於非流動應收款，公允價值與其賬面值差異不大。

### (vi) 減值及風險敞口

#### 貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，根據所有貿易應收款項存續期預期損失確認虧損撥備。於二零二一年十二月三十一日，已就貿易應收款項總額作出撥備人民幣230.15百萬元(二零二零年：人民幣103.80百萬元)(附註3.1(b))。

#### 其他應收款項

所有其他應收款項(除向第三方提供貸款)均被認為具有較低信貸風險，因此期內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

有關本集團的信貸風險、外匯風險及利率風險敞口的資料，請參閱附註3.1。

## 17 預付款

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	3,466,015	6,458,240
購置物業、廠房及設備的預付款	32,565	45,110
	3,498,580	6,503,350
即期—		
獲取土地使用權的預付款	7,331,929	11,039,614
預付增值稅及其他徵稅	6,045,159	3,613,616
建造成本預付款	1,371,507	1,218,431
其他	1,586,419	971,059
	16,335,014	16,842,720

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

## 18 受限制現金

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金(i)	<b>31,960,747</b>	12,229,948
銀行貸款擔保按金	<b>18,453,924</b>	18,387,886
銀行承兌擔保按金	<b>1,640,443</b>	1,724,091
按揭擔保按金	<b>737,476</b>	480,063
其他	<b>2,066,198</b>	1,113,623
	<b>54,858,788</b>	33,935,611

附註：

- (i) 在本公司的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並根據項目開發若干進度里程碑解除。該存款可於獲得相關政府部門批准時用以支付相關物業項目的建造成本及其他到期債務。

## 19 現金及現金等價物

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
手頭現金及活期存款：		
以人民幣計值	<b>14,172,558</b>	98,312,739
以港元計值	<b>87,518</b>	123,888
以美元計值	<b>81,731</b>	272,769
以日元計值	<b>1,898</b>	1,248
以韓元計值	<b>296</b>	—
	<b>14,344,001</b>	98,710,644

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 20 股本

	股本		
	普通股數目 (千股)	相等於 千港元	人民幣千元
<b>法定：</b>			
於二零二零年一月一日、二零二零年及 二零二一年十二月三十一日，每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
<b>已發行及悉數繳足：</b>			
於二零二零年一月一日	4,451,929	445,194	382,339
配售新股份所得款項	186,920	18,692	16,589
行使僱員購股權所發行股份((ii)，附註21)	24,337	2,434	2,010
於二零二零年十二月三十一日	4,663,186	466,320	400,938
配售新股份所得款項(i)	335,000	33,500	28,505
行使僱員購股權所發行股份((ii)，附註21)	12,098	1,210	983
購回及註銷股份(iii)	(13,400)	(1,340)	(1,313)
於二零二一年十二月三十一日	<b>4,996,884</b>	<b>499,690</b>	<b>429,113</b>

附註：

- (i) 於二零二一年十一月十三日，本公司訂立一份配售及認購協議，以每股15.18港元發行335,000,000股配售股份。該配售所得款項淨額經扣除相關費用約為50.4億港元(相當於約人民幣41.4億元)。
- (ii) 本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)(附註21(A)(i))及於二零一四年五月十九日採納新購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)(附註21(A)(ii))。
- (iii) 於二零二一年七月，本公司從公開市場購回13,400,000股本公司普通股，總代價為303.32百萬港元(相當於人民幣253.58百萬元)(不包括開支)。本公司所有已購回股份於二零二一年八月十日予以註銷。

## 21 以股份為基礎的付款

### (A) 購股權計劃

#### (i) 二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日(「二零一一年購股權計劃採納日期」)舉行的股東週年大會上批准及採納。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據二零一一年購股權計劃授出。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。一經歸屬後，二零一一年購股權將於二零一一年購股權計劃採納日期或二零一一年購股權計劃採納日期的最近週年日起計六年期間內可獲行使。

#### (ii) 二零一四年購股權計劃

二零一四年購股權計劃已經本公司股東於二零一四年五月十九日(「二零一四年購股權計劃採納日期」)舉行的股東週年大會上批准及採納。可授出的購股權(「二零一四年購股權」)涉及的最高股份數目不應超過166,374,246股，即二零一四年購股權計劃採納日期的已發行股份總數的5%。購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬：於授出當日歸屬30%，於二零一四年購股權計劃採納日期第一個週年日歸屬30%及於第二個週年日歸屬40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(a)於授出日期聯交所每日報價表所報的股份收市價；(b)於緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(c)本公司的股份面值。一經歸屬後，二零一四年購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期或二零一四年購股權計劃採納日期的最近週年日起計五年期限內可獲行使。

截至二零二一年十二月三十一日止年度概無有關於綜合損益內確認的授予董事及僱員的購股權的開支(二零二零年：零)(附註28)。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21 以股份為基礎的付款(續)

### (A) 購股權計劃(續)

#### (ii) 二零一四年購股權計劃(續)

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零二一年		二零二零年
	平均價	購股權	平均價
	每股港元	(千股)	每股港元
年初	<b>24.68</b>	<b>53,191</b>	20.20
已授出	—	—	—
已行使*	<b>5.90</b>	<b>(12,098)</b>	10.41
已到期	<b>30.25</b>	<b>(754)</b>	—
已放棄	—	—	—
年末	<b>30.25</b>	<b>40,339</b>	24.68
			<b>53,191</b>

\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使目的加權平均股價為28.79港元。

於二零二一年十二月三十一日，二零一四年購股權計劃中的40,339,000股股份(二零二零年十二月三十一日：二零一四年購股權計劃中的53,191,000股股份可獲行使)可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

到期日	行使價 每份購股權 港元	購股權數目(千份)	二零二一年		二零二零年
			二零二一年	二零二零年	
二零一八年四月二十八日	2.33	—	—	—	—
二零一九年四月二十八日	6.32	—	—	—	—
二零一九年六月五日	4.07	—	—	—	—
二零二零年七月九日	7.27	—	—	—	—
二零二一年六月二十日	4.62	—	—	11,496	—
二零二二年十二月二十二日	30.25	<b>40,339</b>	<b>40,339</b>	41,695	—
			<b>40,339</b>	<b>53,191</b>	

## 21 以股份為基礎的付款(續)

### (B) 股份激勵計劃

本公司董事會已於二零一八年五月八日批准股份激勵計劃，可據此向合資格僱員授出股份，現金代價為零（「股份激勵計劃」）。根據有關股份激勵計劃的規則，本公司根據股份激勵計劃委託受托人從公開市場購入現有普通股。委托人將以信托形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬予選定僱員為止。

下表呈列委託人持有的股份因根據股份激勵計劃發行股票而變動的情況。向僱員發行的股份按先入先出原則確認。

詳情	股份數目 (千股)	相等於 千港元	人民幣千元
二零二零年一月一日期初結餘	94,653	2,481,457	2,180,871
購買股份激勵計劃股份	—	—	—
僱員股份計劃發行	(6,249)	(185,762)	(164,077)
於二零二零年十二月三十一日的結餘	88,404	2,295,695	2,016,794
購買股份激勵計劃股份	—	—	—
僱員股份計劃發行	(12,080)	(311,049)	(274,747)
於二零二一年十二月三十一日的結餘	76,324	1,984,646	1,742,047

截至二零二一年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃有關的16,690,000股股份已向合資格僱員授出，現金代價為零。其中，於授出當日歸屬30%，於授出日期第一個週年日歸屬30%，及於授出日期第二個週年日歸屬其餘40%。合資格僱員不會就該等股份獲得任何股息，亦無相關表決權，直至歸屬日期後一年（「等待期」）。

於授出日期的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於等待期內不會就其權益獲取的預期股息的現值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21 以股份為基礎的付款(續)

### (B) 股份激勵計劃(續)

下表列示於報告期期初及期末的已授出且尚未行使的股份：

	獎勵股份數目 (千股)	二零二一年	二零二零年
於一月一日	22,032	14,350	
年內授出	16,690	19,775	
年內歸屬	(18,716)	(12,028)	
年內沒收	(1,073)	(65)	
於十二月三十一日	<b>18,933</b>	22,032	
期末尚未行使的遞延股份的加權平均合約期限	<b>0.925年</b>	1.127年	

截至二零二一年十二月三十一日止年度，於綜合損益內確認的授予僱員的股份激勵計劃的開支總額為人民幣465.51百萬元。

### (C) 一間附屬公司之股份激勵計劃

於二零二一年六月十一日，本集團全資附屬公司融享私人信託有限公司(「融享」)的唯一董事決議採納股份激勵計劃(「融創服務股份激勵計劃」)，以認可若干合資格僱員為本集團之上市附屬公司融創服務控股有限公司(「融創服務」)作出的貢獻並給予激勵，以挽留彼等為本集團的持續發展而奮鬥。於二零二一年六月十一日，融享就融創服務股份激勵計劃以信託形式持有462,000,000股股份，佔融創服務已發行股份的14.89%。

根據融創服務股份激勵計劃的相關規則，本公司委任融享為信託的受託人及融享將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬並轉讓至相關選定僱員為止。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，融創服務股份激勵計劃有關的6,475,000股股份已向本集團的合資格僱員授出，現金代價為零。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於損益內確認的授予僱員的融創服務股份激勵計劃的開支總額為人民幣33.69百萬元。

## 22 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
於二零二零年一月一日		5,437,780	1,338,957	10,733,880	17,510,617
非控股權益注資		—	—	5,135,449	5,135,449
與非控股權益的交易		—	—	99,219	99,219
僱員購股權計劃：					
－行使僱員購股權		206,624	—	—	206,624
股份激勵計劃					
－僱員服務價值	28	—	570,621	—	570,621
配售新股份所得款項		7,041,801	—	—	7,041,801
特別股息		—	—	(435,782)	(435,782)
法定儲備	(i)	—	—	3,623,086	3,623,086
二零一九年股息	43	(5,726,051)	—	—	(5,726,051)
於二零二零年十二月三十一日		6,960,154	1,909,578	19,155,852	28,025,584
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
於二零二一年一月一日		6,960,154	1,909,578	19,155,852	28,025,584
業務合併時收購附屬公司	40(A)	—	—	(182,500)	(182,500)
通過收購附屬公司收購資產及負債	40(D)	—	—	(1,122,501)	(1,122,501)
與非控股權益的交易	39	—	—	(368,496)	(368,496)
僱員購股權計劃：					
－已發行股份所得款項		50,935	—	—	50,935
股份激勵計劃					
－僱員服務價值	28	—	499,203	—	499,203
配售新股份所得款項	20(i)	4,108,863	—	—	4,108,863
購回及註銷股份	20(iii)	(252,271)	—	—	(252,271)
法定儲備	(i)	—	—	2,189,985	2,189,985
控股股東注資		—	—	39,331	39,331
二零二零年股息	43	(7,011,089)	—	—	(7,011,089)
於二零二一年十二月三十一日		3,856,592	2,408,781	19,711,671	25,977,044

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22 儲備(續)

### (i) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定儲備，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本儲備僅能用於彌補虧損、擴充實體生產運營或增加實體資本。於權益持有人的一項決議案獲批准後，實體可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

## 23 貿易及其他應付款項

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
收購權益投資的未付代價	—	169,624
其他應付款項(iv)	129,906	134,581
	129,906	304,205
即期—		
貿易應付款項(i)	95,951,743	100,532,085
應付票據	39,271,758	22,765,780
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	36,269,544	13,630,355
收購權益投資的未付代價	11,689,193	7,108,469
其他應付稅項	6,166,548	5,203,316
應付利息	5,174,922	3,865,838
工資及應付福利	1,556,368	3,807,306
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,305,001	—
其他應付款項(iv)	71,938,476	45,161,857
	269,323,553	202,075,006

## 23 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	35,886,336	43,914,917
91至180天	8,953,762	17,504,436
181至365天	22,649,962	17,375,621
365天以上	28,461,683	21,737,111
	<b>95,951,743</b>	<b>100,532,085</b>

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押且無固定償還日期。
- (iii) 本集團向若干附屬公司的非控股股東提供若干認沽期權，非控股股東有權隨時向本集團出售其於相關附屬公司持有的餘下股權。金融負債乃行使認沽期權時收購餘下股權的贖回金額的現值，已確認並計入其他應付款項。
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣17,558百萬元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣13,848百萬元)。應付餘額主要包括客戶按金、代收客戶契稅及維修基金、潛在股權投資項目墊付現金以及應付股權投資夥伴款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24 借貸

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押		
– 銀行及其他機構借貸	<b>224,968,774</b>	214,597,482
– 優先票據(A)	<b>49,081,294</b>	47,072,708
	<b>274,050,068</b>	261,670,190
無抵押		
– 銀行及其他機構借貸	<b>14,079,985</b>	1,949,050
– 公司債券(B)	<b>11,620,725</b>	11,265,506
– 非公開發行境內公司債券(C)	<b>7,094,232</b>	15,391,031
	<b>32,794,942</b>	28,605,587
減：非即期借貸的即期部分(D)	<b>306,845,010</b> <b>(220,287,112)</b>	290,275,777 (78,444,307)
	<b>86,557,898</b>	211,831,470
<b>即期</b>		
有抵押		
– 銀行及其他機構借貸	<b>14,149,304</b>	12,668,110
無抵押		
– 銀行及其他機構借貸	<b>710,832</b>	495,008
非即期借貸的即期部分(D)	<b>14,860,136</b> <b>220,287,112</b>	13,163,118 78,444,307
	<b>235,147,248</b>	91,607,425
<b>借貸總額</b>	<b>321,705,146</b>	303,438,895

## 24 借貸(續)

### (A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。於二零二一年十二月三十一日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	年期	本金 百萬美元	利率
二零一七年八月八日	5年	600	7.950%
二零一八年四月十九日	5年	443	8.350%
二零一九年三月二十六日	4年	200	8.350%
二零一九年四月十一日	4.5年	742	7.950%
二零一九年六月十四日	3年	600	7.250%
二零一九年十一月一日	4.25年	616	7.500%
二零二零年一月十日	5年	531	6.500%
二零二零年七月九日	3年	600	6.500%
二零二零年七月九日	5年	400	7.000%
二零二零年八月三日	4年	500	6.650%
二零二零年十二月一日	3.75年	120	6.650%
二零二零年十二月一日	4.75年	200	7.000%
二零二一年一月二十六日	3.3年	600	5.950%
二零二一年一月二十六日	5年	500	6.500%
二零二一年三月二日	3.3年	342	5.950%
二零二一年三月二日	3.86年	210	6.500%
二零二一年七月二十日	3.25年	400	6.800%
二零二一年七月二十日	4.5年	100	6.500%
			7,704

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24 借貸(續)

### (A) 優先票據(續)

根據優先票據的條款，於贖回當日或之後，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期(不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。贖回價如下所示：

本金	贖回時間點	贖回價	償常提前贖回補償溢價*
600,000,000美元	二零二零年八月八日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.95% 100%+償常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103.98% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二零年八月八日至十二月三十一日	103.98%	
	二零二零年及之後	101.99%	
443,000,000美元	二零二一年四月十九日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	108.35% 100%+償常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的104.175% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二一年四月十九日至十二月三十一日	104.175%	
	二零二二年及之後	102.0875%	
200,000,000美元	二零二一年四月十九日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	108.35% 100%+償常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的104.175% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二一年四月十九日至十二月三十一日	104.175%	
	二零二二年及之後	102.0875%	
742,000,000美元	二零二一年十月十一日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.95% 100%+償常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103.975% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二一年十月十一日至十二月三十一日	103.975%	
	二零二二年及之後	101.988%	
600,000,000美元	二零二一年六月十四日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.25% 100%+償常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103.625% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二一年六月十四日或之後	103.625%	

## 24 借貸(續)

### (A) 優先票據(續)

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
616,000,000美元	二零二二年二月一日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.50% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二二年二月一日至十二月三十一日	103%	
	二零二三年及之後	101%	
531,000,000美元	二零二三年一月十日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.50% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年一月十日至十二月三十一日	103%	
	二零二四年及之後	101%	
600,000,000美元	二零二二年七月九日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.50% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的102% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二二年七月九日或之後	102%	
400,000,000美元	二零二三年七月九日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.0% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年七月九日至十二月三十一日	103%	
	二零二四年及之後	101%	
500,000,000美元	二零二二年八月三日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.65% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二二年八月三日至十二月三十一日	103%	
	二零二三年及之後	101%	

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24 借貸(續)

### (A) 優先票據(續)

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
120,000,000美元	二零二二年八月三日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.65% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二二年八月三日至十二月三十一日	103%	
	二零二三年及之後	101%	
200,000,000美元	二零二三年七月九日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	107.0% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年七月九日至十二月三十一日	103%	
	二零二四年及之後	101%	
600,000,000美元	二零二三年一月二十六日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	105.95% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的102% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年一月二十六日或之後	102%	
500,000,000美元	二零二四年一月二十六日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.5% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二四年一月二十六日至 二零二五年一月二十五日	103%	
	二零二五年一月二十六日或之後	101%	
342,000,000美元	二零二三年一月二十六日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	105.95% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的102% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年一月二十六日或之後	102%	

## 24 借貸(續)

### (A) 優先票據(續)

本金	贖回時間點	贖回價	慣常提前贖回補償溢價*
210,000,000美元	二零二三年一月十日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.5% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年一月十日至二零二四年一月九日	103%	
	二零二四年一月十日或之後	101%	
400,000,000美元	二零二三年十月二十日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.80% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的102% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二三年十月二十日或之後	102%	
100,000,000美元	二零二四年一月二十六日之前 －贖回至35% －贖回全部而並非部分	106.5% 100%+慣常提前 贖回補償溢價	本金的1%與本金的103% 加利息之現值超出本金部分的 較高者
	二零二四年一月二十六日至 二零二五年一月二十五日	103%	
	二零二五年一月二十六日或之後	101%	

\* 本金加利息之現值超出本金部分指自贖回日期起至上述表格所載首次贖回時間點之日期止期間，本金加累計未付利息之現值超出於贖回當時之本金的部分。

提早贖回選擇權被視為與主合約並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零二一年十二月三十一日屬不重大。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24 借貸(續)

### (B) 公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所發行公司債券(「公司債券」)，每年派息一次。發行在外的公司債券詳請載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年八月十六日	801,394	6.80%	7年
二零二零年四月一日	4,000,000	4.78%	4年
二零二零年五月二十七日	3,300,000	5.60%	5年
二零二一年一月十九日	1,549,300	6.80%	4年
二零二一年四月二日	2,000,000	7.00%	4年
			11,650,694

所有公司債券，發行人可選擇在第二、第三或第五年末提高票息率，而投資者有權賣回債券。

公司債券的包銷費用按發行額的0.3%至0.6%計算。

公司債券所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並分別於發行日期及二零二一年十二月三十一日按公允價值確認(附註25)。

### (C) 非公開發行境內公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所非公開發行境內公司債券(「非公開發行債券」)。發行在外的非公開發行債券詳情列示如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	年期
二零一六年一月二十二日	3,142,480	6.80%	7年
二零一六年六月十三日	1,440,000	7.00%	6年
二零二零年六月十日	1,000,000	6.50%	3年
二零二零年九月十一日	1,267,000	6.48%	3年
二零二一年六月二十九日	280,000	7.00%	4年
			7,129,480

除二零二零年六月十日發行的債券外，所有其他非公開發行債券，發行人均可選擇於第一、第二、第三或第五年終時提高票息率及投資者均可選擇售回債券。

所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，並於發行日期及二零二一年十二月三十一日按公允價值確認(附註25)。

## 24 借貸(續)

### (D) 短期借貸

於二零二一年十二月三十一日，借貸即期部分包含優先票據人民幣490.8億元及銀行及其他機構借貸人民幣1,123.3億元，此乃由各種觸發事件引起，包括到期未償付借貸合共人民幣12.1億元，未滿足若干財務指標的借貸合共人民幣18.1億元，導致借貸合共人民幣1,583.9億元可能被要求提前還款。於二零二一年十二月三十一日，該等借貸已相應重新分類為流動負債。

截至本綜合財務報表獲批准日期，儘管本集團已成功重續若干即期及非即期借貸人民幣309.3億元，本集團到期未償付借貸本金合共為人民幣685.3億元，並導致借貸本金合共人民幣1,518.0億元可能被要求提前還款。

### (E) 長期借貸

(i) 本集團於二零二一年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	55,831,737	124,647,214
2至5年	22,080,549	71,970,794
5年以上	8,645,612	15,213,462
	<b>86,557,898</b>	<b>211,831,470</b>

截至二零二一年十二月三十一日止年度的加權平均利率為每年7.49% (二零二零年：8.28%)。

(ii) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量。所需的公允價值披露詳情如下。

銀行及其他機構借貸的賬面值約為其公允價值。於二零二一年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣328.4億元及公司債券的公允價值為人民幣77.4億元，此乃按於綜合結算日交易的優先票據及債券的市價計算。非公開發行債券於二零二一年十二月三十一日的公允價值為人民幣74.2億元，此乃按於綜合結算日交易的活躍市價計算。優先票據及公司債券的公允價值屬公允價值層級的第1級，非公開發行債券的公允價值屬公允價值層級的第2級。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 24 借貸(續)

### (E) 長期借貸(續)

(iii) 本集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合約重新定價日期如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	17,663,457	20,111,640
7至12個月	36,651,935	40,537,096
12個月以上	12,655,193	7,350,264
	<b>66,970,585</b>	<b>67,999,000</b>

(iv) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣2,882.0億元(二零二零年：人民幣2,743.4億元)乃分別由本集團的若干流動資產、非流動資產及若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。有關抵質押資產的詳細資料，請參閱附註37。

### (F) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	250,918,487	237,809,623
美元	69,352,620	64,102,772
港元	1,434,039	1,526,500
	<b>321,705,146</b>	<b>303,438,895</b>

## 25 衍生金融工具

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金融資產		
— 領式期權合同(i)	79,049	—
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權(附註24)	—	14,189
— 利息及貨幣掉期合約	22,511	72,437
— 貨幣衍生合約(ii)	195,751	133,593

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為綜合損益。有關釐定衍生工具公允價值所用方法及假設的資料，請參閱附註4(A)。

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司與若干投資銀行簽署兩份領式期權合同。該等合同的相關股份為一間上市公司所發行的5,051,000股股份，而有關結算日為二零二四年九月十六日。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為700百萬美元(二零二零年：1,000百萬美元)，結算日期介乎於二零二二年六月二十一日至二零二三年七月三十一日。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

## 26 撥備

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
訴訟撥備(附註36(B))	169,216	—
就抵押進行財務擔保的撥備(i)	30,718	47,753
對提供予合營公司及聯營公司財務擔保的撥備(i)	35,833	7,955
	<b>235,767</b>	<b>55,708</b>

- (i) 有關財務擔保撥備計算的詳情載於附註3.1(b)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 27 按性質分析的開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	152,234,565	168,573,083
增值稅相關徵費	1,208,605	1,043,373
人工成本(附註28)	7,468,384	7,591,589
物業減值撥備	31,062,431	3,180,072
金融資產及合同資產減值虧損淨額(附註3.1(b))	6,890,928	235,056
廣告及推廣成本	4,353,128	4,397,741
專業服務開支	1,178,519	872,251
折舊及攤銷	3,781,902	2,726,127
核數師酬金(i)		
－審核服務	20,610	22,000
－非審核服務	1,660	2,000

(i) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，就審核服務及非審核服務已付/應付香港立信德豪會計師事務所有限公司的核數師酬金分別為人民幣17.78百萬元和人民幣220,000元。

## 28 僱員福利開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資及薪金	5,495,073	6,097,112
退休金成本	1,057,128	562,990
員工福利	416,980	360,866
授予董事及僱員的股份激勵(附註22)	499,203	570,621
	7,468,384	7,591,589

年內本集團五名最高薪人士包括四名(二零二零年：五名)董事，彼等的酬金反映於附註46所示之分析內。年內應付其餘一名人士之薪酬如下：

	二零二一年 人民幣千元
薪金	4,657
股份激勵開支	23,256
僱員供款退休福利計劃	94
其他福利	157
	28,164

## 29 其他收入及收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入(i)	3,699,478	4,479,021
投資物業公允價值收益淨額(附註8)	675,431	—
出售合營公司及聯營公司收益	51,731	2,578,243
出售附屬公司收益	783	—
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益淨額	—	9,656,342
業務合併收益	—	616,384
其他	1,746,597	2,461,120
	<b>6,174,020</b>	<b>19,791,110</b>

(I) 利息收入的詳情如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入(附註42)	3,335,248	3,626,495
其他利息收入	364,230	852,526
	<b>3,699,478</b>	<b>4,479,021</b>

## 30 其他開支及虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產虧損	8,613,479	—
物業、廠房及設備減值撥備	7,213,206	—
商譽及其他無形資產減值撥備	5,184,889	137,394
項目拆除損失(i)	2,033,807	—
出售合營公司及聯營公司虧損	1,248,573	—
捐贈	467,980	452,174
衍生金融工具虧損	287,639	247,328
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損淨額	133,349	—
出售附屬公司虧損	9,494	32,504
投資物業公允價值虧損淨額(附註8)	—	585,888
其他	1,202,192	741,370
	<b>26,394,608</b>	<b>2,196,658</b>

(i) 於二零二一年九月，本集團一家附屬公司與昆明市晉寧區土地儲備中心簽訂土地使用權的返還補償協議，因此確認項目拆除損失人民幣20.3億元。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31 財務收入及成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務成本：		
借貸利息開支	31,122,930	28,898,895
租賃負債利息開支	66,701	63,378
減：資本化財務成本	<u>(29,089,629)</u>	<u>(27,801,604)</u>
	<u>2,100,002</u>	<u>1,160,669</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(1,517,103)	(1,287,797)
匯兌收益淨額	<u>(1,679,229)</u>	<u>(4,164,365)</u>
	<u>(3,196,332)</u>	<u>(5,452,162)</u>
	<u>(1,096,330)</u>	<u>(4,291,493)</u>

二零二一年用於釐定符合資本化條件的利息支出的年資本化率為7.12%（二零二零年：8.16%）。

## 32 所得稅(抵免)/開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	10,752,537	13,405,071
遞延所得稅		
－遞延稅項資產增加(附註12)	(12,139,348)	(2,792,921)
－遞延稅項負債(減少)/增加(附註12)	<u>(4,422,095)</u>	<u>238,593</u>
	<u>(5,808,906)</u>	<u>10,850,743</u>
土地增值稅	<u>4,135,283</u>	<u>7,135,253</u>
	<u>(1,673,623)</u>	<u>17,985,996</u>

## 32 所得稅(抵免)/開支(續)

### (A) 企業所得稅

本集團除稅前(虧損)/溢利的稅項與使用綜合實體(虧損)/溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(43,673,581)	57,535,425
按中國稅率25%(二零二零年：25%)計算的所得稅	<b>(10,918,395)</b>	14,383,856
海外稅率差額	681,664	(1,423,563)
稅率變動差額	(176,289)	(488,907)
土地增值稅	(1,033,821)	(1,783,813)
計算應課稅收入時不可扣稅/(毋須課稅)金額的稅務影響：		
一業務招待費	60,868	57,005
一員工福利	27,156	18,888
一罰金	1,508	5,554
一業務合併的收益	—	(154,096)
一出售聯營公司收益	—	451,701
一其他	(67,174)	221,071
按權益法入賬的應佔投資溢利的股份影響	(332,203)	(1,000,005)
未確認遞延稅項資產的稅項暫時差額	3,964,781	—
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	784,263	80,504
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(55,399)	(63,669)
核銷過往年度確認遞延所得稅資產的稅項時間差異	1,751,981	—
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	(497,846)	546,217
	(5,808,906)	10,850,743

年內估計應課稅溢利已按16.5%(二零二零年：16.5%)的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬維京群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

所得稅(抵免)/開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至二零二一年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25%(二零二零年：25%)。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 32 所得稅(抵免)/開支(續)

### (B) 稅項虧損

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損	4,264,600	1,598,470
潛在稅項利益	1,066,150	399,616

根據中國稅法及法規，倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過可扣抵期間應課稅溢利變現，則可認為遞延稅項資產。由於本集團估計相關附屬公司於未來可扣抵期間將無充足稅項收入以動用可扣抵稅項溢利，因此，本集團並未就累計虧損人民幣4,265百萬元(二零二零年：人民幣1,598百萬元)確認遞延稅項資產人民幣1,066百萬元(二零二零年：人民幣400百萬元)。該等累計虧損中，於二零二一年十二月三十一日，金額人民幣280百萬元、人民幣567百萬元、人民幣168百萬元、人民幣113百萬元及人民幣3,137百萬元將分別於二零二二年、二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年到期。

### (C) 未確認暫時差額

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
未確認遞延稅項資產的暫時差額	26,164,073	10,304,950
未確認遞延稅項資產	6,541,018	2,576,238

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有可能扣減暫時差額人民幣261.6億元(二零二零年：人民幣103.1億元)，對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

### (D) 遷延土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

### 33 每股(虧損)/盈利

#### (A) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份(附註21)。

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(38,264,659)	35,643,778
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,704,582	4,646,371
就股份激勵計劃購回股份調整(千股)	(79,363)	(89,981)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	4,625,219	4,556,390

#### (B) 攤薄

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於購股權及激勵股份導致的潛在普通股轉換為普通股不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	35,643,778
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,646,371
就股份激勵計劃購回股份調整(千股)	(89,981)
就購股權及激勵股份調整(千股)	46,935
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	4,603,325

本公司有兩類潛在攤薄普通股：

- (i) 購股權－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。
- (ii) 激勵股份－根據股份激勵計劃授出的股份數目扣除就等同於未攤銷公允價值的款項按公允價值(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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 34 現金流量資料

### (A) 經營活動(所用)/所得現金

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利		(43,673,581)	57,535,425
就下列各項作出調整：			
一財務成本		28,313,452	21,808,627
一業務合併收益淨額		—	(616,384)
一出售附屬公司虧損淨額		8,711	32,504
一利息收入	29	(3,699,478)	(4,479,021)
一出售合營公司及聯營公司的虧損/(收益)淨額		1,196,842	(2,578,243)
一出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 虧損/(收益)淨額		8,613,479	(136,362)
一以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值虧損/(收益)淨額	29,30	133,349	(9,656,342)
一衍生金融工具的公允價值變動及開支		273,450	247,328
一投資物業公允價值(收益)/虧損淨額	29,30	(675,431)	585,888
一物業、廠房及設備減值撥備	30	7,213,206	—
一商譽及其他無形資產減值撥備	30	5,184,889	137,394
一金融資產及合同資產的減值虧損淨額		6,890,928	235,056
一無形資產攤銷	10	192,574	149,568
一折舊	7,9	3,589,328	2,576,559
一出售物業、廠房及設備的虧損		307,867	164,413
一應佔合營公司及聯營公司溢利	11	(1,328,811)	(4,000,018)
一僱員服務價值	28	499,203	570,621
一來自以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的股息		(168,087)	(288,787)
一訴訟撥備		169,216	—
營運資金變動			
一受限制現金		(18,303,582)	10,934,065
一發展中物業及持作出售的竣工物業淨額		(11,458,293)	(17,040,726)
一存貨		(58,860)	(167,786)
一貿易及其他應收款項及預付款		4,930,619	3,372,860
一合同成本		(2,184,727)	(1,780,449)
一合同負債		6,373,185	(19,139,737)
一貿易及其他應付款項		18,453,712	45,288,774
一應付/收關聯公司款項淨額		(36,890,891)	7,729,250
經營活動(所用)/所得現金		(26,097,731)	91,484,477

### (B) 非現金投資及融資活動

披露於其他附註的非現金投資及融資活動主要為：

- 收購及出售使用權資產(附註9)
- 根據股份激勵計劃授予僱員無現金代價的股份(附註21)。

## 34 現金流量資料(續)

### (C) 債務淨額對賬

本節載列債務淨額分析及所呈列各期間債務淨額變動。

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及現金等價物	19	<b>14,344,001</b>	98,710,644
借貸－於一年內償還	24	<b>(235,147,248)</b>	(91,607,425)
借貸－於一年後償還	24	<b>(86,557,898)</b>	(211,831,470)
租賃負債	9	<b>(733,147)</b>	(659,845)
<b>債務淨額</b>		<b>(308,094,292)</b>	(205,388,096)
現金及現金等價物	19	<b>14,344,001</b>	98,710,644
債務總額－固定利率	3	<b>(255,467,708)</b>	(236,099,740)
債務總額－浮動利率	3	<b>(66,970,585)</b>	(67,999,000)
<b>債務淨額</b>		<b>(308,094,292)</b>	(205,388,096)

	其他資產		融資活動產生的負債				
	現金 人民幣千元	到期借貸 人民幣千元	於一年內		於一年後		合計 人民幣千元
			到期借貸 人民幣千元	租賃 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二零年一月一日的債務淨額	77,943,661	(135,732,857)	(186,542,102)	(613,347)	(322,888,306)	(244,944,645)	
現金流量	22,130,919	43,819,366	(29,513,981)	203,790	14,509,175	36,640,094	
業務合併引起的變動	(1,854,444)	(10,004)	(288,858)	(19,690)	(318,552)	(2,172,996)	
出售附屬公司引起的變動	827,675	316,070	—	—	316,070	1,143,745	
收購租賃	—	—	—	(230,598)	(230,598)	(230,598)	
外匯調整	(337,167)	—	4,513,471	—	4,513,471	4,176,304	
於二零二零年十二月三十一日的債務淨額	98,710,644	(91,607,425)	(211,831,470)	(659,845)	(304,098,740)	(205,388,096)	
現金流量	(83,633,497)	(143,522,923)	123,596,668	180,236	(19,746,019)	(103,379,516)	
業務合併引起的變動(附註40)	(736,526)	(16,900)	—	—	(16,900)	(753,426)	
出售附屬公司引起的變動(附註41)	1,055	—	—	—	—	1,055	
收購租賃	—	—	—	(253,538)	(253,538)	(253,538)	
外匯調整	2,325	—	1,676,904	—	1,676,904	1,679,229	
於二零二一年十二月三十一日的債務淨額	14,344,001	(235,147,248)	(86,557,898)	(733,147)	(322,438,293)	(308,094,292)	

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 35 承擔

(A) 於綜合資產負債表日期，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
一發展中物業及持作出售的竣工物業	<b>200,463,293</b>	147,779,020
一物業、廠房及設備	<b>5,875,619</b>	16,687,239
一投資物業	<b>622,468</b>	612,701
一使用權資產	—	58,972
	<b>206,961,380</b>	165,137,932

(B) 股權投資

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>923,611</b>	1,478,349

## 36 或然負債

(A) 財務擔保

本集團按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	<b>156,716,554</b>	139,137,672

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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。

## 36 或然負債(續)

### (A) 財務擔保(續)

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小。

此外，本集團已聯同股權投資夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣550.1億元(二零二零年：人民幣427.3億元)的擔保。

### (B) 訴訟

直至綜合財務報表獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項。董事已評估上述訴訟事項對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之影響並已計入本集團綜合財務報表撥備項。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。董事認為該等訴訟均不會(個別或共同)對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況帶來重大不利影響。

## 37 抵質押資產

就流動及非流動借款抵質押資產的賬面值如下：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動－</b>		
發展中物業	<b>151,487,178</b>	140,235,399
持作出售的竣工物業	<b>11,292,352</b>	9,433,178
受限制現金	<b>8,539,690</b>	6,068,690
<b>抵質押流動資產總額</b>	<b>171,319,220</b>	155,737,267
<b>非流動－</b>		
物業、廠房及設備	<b>57,969,260</b>	32,806,555
投資物業	<b>18,463,292</b>	19,761,660
使用權資產	<b>6,551,675</b>	7,152,715
<b>抵質押非流動資產總額</b>	<b>82,984,227</b>	59,720,930

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38 金融工具(按類別)

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
－貿易及其他應收款項	<b>67,582,623</b>	61,054,686
－受限制現金	<b>54,858,788</b>	33,935,611
－現金及現金等價物	<b>14,344,001</b>	98,710,644
－應收關聯公司款項	<b>59,703,461</b>	38,928,928
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>14,561,703</b>	31,382,112
以公允價值計量且其變動計入損益的衍生金融工具	<b>79,049</b>	—
	<b>211,129,625</b>	264,011,981
按攤銷成本列賬的金融負債		
－借貸	<b>321,705,146</b>	303,438,895
－應付關聯公司款項	<b>37,648,739</b>	68,896,873
－貿易及其他應付款項	<b>261,730,543</b>	193,368,589
－租賃負債	<b>733,147</b>	659,845
以公允價值計量且其變動計入損益的衍生金融工具	<b>218,262</b>	220,219
	<b>622,035,837</b>	566,584,421

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

附註3討論了本集團承受的與金融工具相關的各種風險。於報告期末承受的最大信貸風險為上述各類金融資產的賬面值。

## 39 與非控股權益的交易

於二零二一年十一月十三日，融創服務訂立一份配售及認購協議，以每股14.75港元的價格發行1.58億股配售股份。該配售所得款項淨額約為人民幣1,913百萬元，並產生非控股權益增加人民幣515百萬元。

除上述交易外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已透過與非控股權益進行的若干交易收購其非全資擁有附屬公司的額外股權並向其非控股股東出售部分股權，導致非控股權益淨減少人民幣134.4億元及本公司擁有人應佔資產淨值淨減少人民幣17.7億元。現金付款的總代價淨額為人民幣152.1億元。

## 40 業務合併

### (A) 收購附屬公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，新附屬公司主要收購事項概述如下：

	彰泰服務 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	合計 人民幣千元
收購現金付款的代價	730,000	53,000	783,000
減：已收購可識別資產及已承擔負債的公允價值淨額	(135,387)	19,707	(115,680)
收購新附屬公司產生的商譽	594,613	72,707	667,320

附註：

(i) 收購彰泰服務

於二零二一年五月，融創服務的全資附屬公司融創服務投資(二)有限公司與彰泰服務的原股東泰興控股有限公司(作為賣方)及泰濤控股有限公司訂立收購協議，以收購彰泰服務80%的股權，總對價為人民幣7.3億元(「該對價」)。交易完成後，彰泰服務成為融創服務間接持股80%的附屬公司。

彰泰服務為於開曼群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。彰泰服務間接持有廣西彰泰物業服務集團有限公司100%的股權，該公司是一家位於廣西壯族自治區的綜合性物業管理服務提供商。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40 業務合併(續)

### (A) 收購附屬公司(續)

附註：(續)

#### (i) 收購彰泰服務(續)

此外，該收購協議亦訂明，彰泰服務的原股東獲認沽期權擔保，據此，彼等可選擇於收購事項完成日期後向本集團出售彼等所持有彰泰服務剩餘20%的股權。剩餘股權轉讓對價為：該對價/80% \*20%+年化率10%利息—已分配利潤(如有)及對應利息。已確認一項金融負債(相當於行使認沽期權後收購剩餘股權的贖回金額現值)並計入其他應付款項。認沽期權的初始金額為人民幣182.5百萬元。

#### (ii) 收購其他公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團自第三方收購若干物業管理公司的股權，總對價為人民幣53.0百萬元。該等交易完成後，該等實體成為本集團的附屬公司。

上述收購事項產生商譽人民幣667.32百萬元並於收購日期釐定，為收購對價與被收購方可識別資產淨值的公允價值的差額。

獨立估值師已進行估值，以釐定所識別資產(包括投資物業、品牌及客戶關係)的公允價值。估值方法主要包括收入資本化法、特許權費節省法及多期超額收益法。釐定所收購資產的公允價值的主要假設包括收入增長率、市場租金價格、利潤率、資本化率及折現率。

## 40 業務合併(續)

(B) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值以及現金及現金等價物影響概述如下：

	彭泰服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>(1) 可識別淨資產公允價值</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	784	788	1,572
投資物業	47,920	—	47,920
無形資產	143,005	23,000	166,005
<b>流動資產</b>			
存貨	807	256	1,063
貿易應收款項	51,867	4,753	56,620
預付款項、押金及其他應收款項	233,103	25,585	258,688
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	26,210	—	26,210
現金及現金等價物	15,597	3,113	18,710
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	21,382	5,750	27,132
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	258,924	36,275	295,199
合同負債	67,963	11,727	79,690
當期所得稅負債	—	2,129	2,129
借貸	—	16,900	16,900
<b>資產/(負債)淨值</b>	<b>171,024</b>	<b>(15,286)</b>	<b>155,738</b>
減：非控股權益	(35,637)	(4,421)	(40,058)
<b>所收購資產/(負債)淨值的公允價值</b>	<b>135,387</b>	<b>(19,707)</b>	<b>115,680</b>
<b>(2) 現金影響</b>			
本期以現金結算的代價	(730,000)	(25,236)	(755,236)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	15,597	3,113	18,710
<b>收購的現金淨額影響</b>	<b>(714,403)</b>	<b>(22,123)</b>	<b>(736,526)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40 業務合併(續)

(C) 自收購日期以來附屬公司的收入及利潤款項計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表，概述如下：

	彰泰服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入	287,683	57,296	344,979
淨利潤	90,425	12,654	103,079

倘收購於二零二一年一月一日發生，則本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及淨虧損將分別為人民幣1,985.2億元及人民幣419.7億元。

該等金額採用附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司之間會計政策的差異；及
- 假設自二零二一年一月一日起應用無形資產的公允價值調整而計提的額外攤銷，連同其後稅務影響。

## (D) 收購資產

於二零二一年五月，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南集團」)(本集團的全資附屬公司)與桂林彰泰實業集團有限公司(「彰泰集團」)訂立合作協議(「合作協議」)，合作開發多個房地產開發項目(「目標項目」)。根據該協議，南寧融瑞房地產開發有限公司(「南寧融瑞」)，融創西南集團的一家附屬公司，設立廣西彰泰融創投資開發有限公司(「廣西彰泰融創」)作為平台公司，實繳資本總額為人民幣32億元。彰泰集團及其關聯方隨後對目標項目進行重組，將彰泰集團或其關聯方持有的目標項目全部股權轉讓予廣西彰泰融創。有關重組完成後，廣西彰泰融創成為由本集團擁有80%股權的附屬公司。本集團就取得目標項目的股權所撥付的代價為人民幣33.3億元。融創西南集團同意在完成目標項目受讓的前提下，向廣西彰泰融創提供一筆專項借款，用於支付彰泰集團或其關聯方在合作協議簽署前為取得目標項目提供的投入(「相關投入」)。

此外，合作協議亦規定，作為廣西彰泰融創的非控股權益，彰泰集團獲提供認沽期權，據此彰泰集團有權向本集團轉讓其於廣西彰泰融創剩餘股權，有關股權交易代價為剩餘股權對應註冊資本及資本公積，加上(i)相關投入除以80%再乘以20%及相關年化率10%，或(ii)廣西彰泰融創的目標項目及新項目銷售備考未分配溢利的20%抵減已分配利潤(如有)。

## 40 業務合併(續)

### (D) 收購資產(續)

除與彰泰集團的上述交易外，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向第三方收購多家房地產開發公司的股權，總代價為人民幣107億元。該等交易完成後，該等實體成為本集團的附屬公司。

本集團選擇採用集中測試以單獨評估上述收購交易。由於所收購總資產的公允價值幾乎均集中在發展中物業及持作出售的竣工物業，因此符合集中測試的要求，該等收購交易已作為資產收購入賬。

## 41 出售附屬公司

### (A) 出售所產生財務影響概述如下：

	合計 人民幣千元
已收或應收現金代價	5,846
減：被出售附屬公司的賬面值	<u>(14,557)</u>
出售附屬公司虧損淨額	<u>(8,711)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 41 出售附屬公司(續)

(B) 本集團於出售日期擁有的股權賬面值概述如下：

	合計 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	4,638
遞延稅項資產	22,030
<b>流動資產</b>	
存貨	284
貿易及其他應收款項	50,109
預付款	672,830
現金及現金等價物	2,791
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	(186,363)
預收客戶的所得款項	(11)
應付關聯公司款項	(509,025)
當期所得稅負債	(29,295)
<hr/>	
<b>資產淨值</b>	<b>27,988</b>
減：非控股權益	(13,431)
<hr/>	
<b>本集團所有權益的賬面值</b>	<b>14,557</b>

(C) 上述交易中出售所產生現金影響概述如下：

	合計 人民幣千元
<hr/>	
截至二零二一年十二月三十一日已收現金代價	3,846
已出售附屬公司現金	(2,791)
<hr/>	
<b>淨現金影響</b>	<b>1,055</b>

## 42 關連方交易

### (A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱/姓名	與本公司的關係
融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)	本公司直接控股股東
孫宏斌先生	本公司最終控股人士及本公司董事會主席

### (B) 關連方交易

除於綜合財務報表其他章節披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中訂立：

#### (i) (支付予)/已收關連方的現金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金 來自合營公司及聯營公司的已收現金	(132,164,428) 84,299,424	(74,342,013) 95,394,371
	(47,865,004)	21,052,358

#### (ii) 提供服務及利息收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
交易性質 合營公司： －利息收入 －裝配及裝飾服務 －物業管理服務	2,732,970 4,963,438 958,427	3,580,804 2,406,928 674,986
聯營公司 －利息收入 －裝配及裝飾服務 －物業管理服務	602,278 115,725 97,205	45,691 120,439 49,622

利息收入乃根據未收款項於附註42(D)規定之利率計算。

物業管理費及裝配及裝飾收入按各自合約的費率收取。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 42 關連方交易(續)

### (C) 主要管理層的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	72,395	182,755
股份激勵計劃	213,944	261,158
	<b>286,339</b>	<b>443,913</b>

### (D) 關連方結餘

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
一免息款項	29,370,352	31,341,580
一計息款項	18,798,643	1,853,306
一應收利息	2,237,717	533,963
一貿易應收款項	5,105,124	2,505,352
	<b>55,511,836</b>	<b>36,234,201</b>
減：虧損撥備(附註3.1(b))	(2,249,045)	(34,589)
	<b>53,262,791</b>	<b>36,199,612</b>
應收聯營公司款項		
一免息款項	2,055,554	1,791,552
一計息款項	4,103,120	770,829
一應收利息	332,777	77,601
一貿易應收款項	161,921	93,264
	<b>6,653,372</b>	<b>2,733,246</b>
減：虧損撥備(附註3.1(b))	(212,702)	(3,930)
	<b>6,440,670</b>	<b>2,729,316</b>
應付合營公司款項		
應付聯營公司款項	30,131,152	63,373,133
應付直接控股股東及主要管理層款項	4,455,201	5,523,740
	<b>3,062,386</b>	<b>—</b>
	<b>37,648,739</b>	<b>68,896,873</b>

## 42 關連方交易(續)

### (D) 關連方結餘(續)

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，按2%至16%年利率(二零二零年：3.52%至16%)計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，來自直接控股股東的貸款450百萬美元(相當於約人民幣2,867百萬元)為無抵押及免息。根據貸款協議，最終償還日期為動用日期後六十個月，及倘貸款人給予借款人合理事前通知，可要求於最終償還日期前悉數償還或部分償還任何貸款。

來自主要管理層的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

## 43 股息

於二零二一年及二零二零年已派付股息分別為人民幣76.9億元(每股人民幣1.650元)及人民幣57.3億元(每股人民幣1.232元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無建議宣派任何末期股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣零元(二零二零年：人民幣1.650元)	—	7,694,257

## 44 結算日後事項

### (A) 配售現有股份及認購新股

於二零二二年一月十二日，本公司訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表融創國際(「賣方」)按悉數包銷基準以每股10港元配售4.52億股配售股份，及賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股認購股份(「認購事項」)。配售股份及認購股份分別佔本公司當時已發行股本的約9.05%，及經認購事項擴大後本公司已發行股本的約8.30%。認購事項所得款項總額為45.20億港元，折合約5.80億美元。

### (B) 清盤呈請及其最新進展

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。截至本報告日期，本公司預期該清盤呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 45 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司投資		25,368,794	28,855,661
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		45,343	368,133
衍生金融工具		79,049	—
		25,493,186	29,223,794
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		53,836,135	41,393,682
其他應收款項		108,688	4,098
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	295,288
現金及現金等價物		89,873	506,562
		54,034,696	42,199,630
<b>資產總額</b>		79,527,882	71,423,424
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		429,113	400,938
其他儲備	(A)	7,648,032	10,286,080
累計虧損	(A)	(1,481,838)	(10,176,843)
<b>權益總額</b>		6,595,307	510,175
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		182,008	182,694
借貸		—	48,215,625
		182,008	48,398,319
<b>流動負債</b>			
借貸		61,397,842	7,188,621
衍生金融工具		36,254	23,336
其他應付款項		1,350,320	1,342,605
應付附屬公司款項		9,966,151	13,960,368
		72,750,567	22,514,930
<b>負債總額</b>		72,932,575	70,913,249
<b>權益及負債總額</b>		79,527,882	71,423,424

本公司資產負債表已於二零二二年十二月八日由董事會批准並由以下代表簽署。

孫宏斌  
董事

汪孟德  
董事

## 45 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

### (A) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零二零年</b>					
十二月三十一日止年度					
於二零二零年一月一日	5,437,780	1,338,957	1,416,348	(11,586,822)	(3,393,737)
年內溢利	—	—	—	1,409,979	1,409,979
僱員購股權計劃：					
－已發行股份所得款項	206,624	—	—	—	206,624
股份激勵計劃：					
－僱員服務價值	—	570,621	—	—	570,621
配售新股份所得款項	7,041,801	—	—	—	7,041,801
二零一九年股息	(5,726,051)	—	—	—	(5,726,051)
於二零二零年十二月三十一日	6,960,154	1,909,578	1,416,348	(10,176,843)	109,237
<b>截至二零二一年</b>					
十二月三十一日止年度					
於二零二一年一月一日	6,960,154	1,909,578	1,416,348	(10,176,843)	109,237
年內溢利	—	—	—	9,378,173	9,378,173
僱員購股權計劃：					
－已發行股份所得款項	50,935	—	—	—	50,935
股份激勵計劃：					
－僱員服務價值	—	465,514	—	—	465,514
購回及註銷股份	(252,271)	—	—	—	(252,271)
配售新股份所得款項	4,108,863	—	—	—	4,108,863
二零二零年股息	(7,011,089)	—	—	(683,168)	(7,694,257)
於二零二一年十二月三十一日	3,856,592	2,375,092	1,416,348	(1,481,838)	6,166,194

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 46 董事福利及權益

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	袍金	薪金	酌情花紅	股份激勵	僱員供款	其他福利 人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	開支(i) 人民幣千元	退休福利計劃 人民幣千元		
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度：</b>							
董事：							
孫宏斌	—	6,993	—	—	—	—	
汪孟德	—	5,425	—	23,415	36	57	
荊宏	—	4,635	—	19,094	72	106	
田強	—	4,798	—	18,935	146	184	
遲迅	—	5,304	—	18,935	93	149	
黃書平	—	3,846	—	11,627	35	69	
孫喆一	—	3,557	—	7,778	59	61	
商羽	—	4,622	—	24,825	77	94	
潘昭國	374	—	—	—	—	—	
竺稼	374	—	—	—	—	—	
馬立山	332	—	—	—	—	—	
袁志剛	332	—	—	—	—	—	

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

董事：						
孫宏斌	—	8,000	11,200	—	—	—
汪孟德	—	6,293	8,604	24,552	6	57
荊宏	—	5,990	8,000	24,552	40	95
田強	—	6,000	8,000	23,677	16	152
遲迅	—	5,890	8,000	23,677	6	57
黃書平	—	4,860	4,000	14,252	5	61
孫喆一	—	2,900	1,800	7,958	8	32
商羽	—	5,500	11,000	27,630	7	80
潘昭國	379	—	—	—	—	—
竺稼	379	—	—	—	—	—
馬立山	337	—	—	—	—	—
袁志剛	84	—	—	—	—	—
李勤	281	—	—	—	—	—

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日，累計1,492萬股激勵股份已授予七名執行董事，其中165萬股激勵股份(佔11%)已於二零二零年三月三十一日解除鎖定，314萬股激勵股份(佔21%)已於二零二一年三月三十一日解除鎖定，503萬股激勵股份已於二零二二年三月三十一日解除鎖定(佔34%)及餘下510萬股激勵股份(佔34%)將於未來年度解除鎖定。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就授予該等激勵股份而於本年綜合損益內確認的開支金額為人民幣124.61百萬元。

## 46 董事福利及權益(續)

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或最高行政人員提供住房津貼、董事離職補償、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付或應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司事務而支付或應收其他服務的酬金。

於年末或年內任何時間，本公司並無訂立任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接於其中擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

## 47 附屬公司

本集團於二零二一年十二月三十一日之主要附屬公司載列如下。除非另有所指，否則其擁有僅包括本集團直接持有之普通股之股本及所持擁有權權益比例等於本集團持有之投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。董事認為，完整載列所有附屬公司詳情所佔用之篇幅將過於冗長，故下表僅載列於二零二一年十二月三十一日對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司詳情。

名稱	註冊成立/已發行及繳足		持有股權		主要業務及經營地點	
	收購日期	股本/註冊資本面值	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	主要業務及經營地點
			直接	間接		
<b>於英屬處女群島註冊成立的有限公司：</b>						
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	— 於英屬處女群島進行投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	— 於英屬處女群島進行投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	—	100%	— 於英屬處女群島進行投資控股
融創綠城投資控股有限公司	二零一三年四月二十五日	人民幣3,277百萬元	100%	—	100%	— 於英屬處女群島進行投資控股
優勢有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	100% 於英屬處女群島進行投資控股
<b>於香港註冊成立的有限公司：</b>						
領泰(香港)投資有限公司	二零一八年六月十九日	333.33百萬美元	—	55%	—	55% 於香港進行投資控股
創盛(香港)投資有限公司	二零一九年八月一日	210.21百萬美元	—	100%	—	100% 於香港進行投資控股
<b>於中國註冊成立的有限責任公司：</b>						
上海新富港房地產發展有限公司**	二零一三年七月十七日	人民幣2,500百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
無錫融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣4,212百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
上海融創房地產開發集團有限公司	二零一四年十二月十八日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 47 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及繳足 股本/註冊資本面值	持有股權		主要業務及經營地點	
			二零二一年 十二月三十一日		二零二零年 十二月三十一日	
			直接	間接	直接	間接
<b>於中國註冊成立的有限責任公司：(續)</b>						
上海驥遠投資控股有限公司	二零一六年五月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
合肥萬達城投資有限公司	二零一七年八月三日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
融創鑫恆投資集團有限公司	二零一三年八月二十七日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
東方影都融創投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣3,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
青島融創遊艇產業投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
濟南萬達城建設有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
北京融創建投房地產集團有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
青島嘉凱城房地產開發有限公司	二零一六年十二月三十一日	人民幣1,623百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
南昌萬達城投資有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
融創房地產集團有限公司	二零零三年一月三十一日	人民幣15,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
哈爾濱萬達城投資有限公司	二零一七年八月二日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
融創華北發展集團有限公司	二零零三年二月二十五日	人民幣2,222百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
鄭州市融創美盛房地產開發有限公司	二零一六年三月十七日	人民幣820百萬元	—	70%	—	70% 於中國內地進行房地產發展
天津融耀置業發展有限公司	二零一三年三月七日	人民幣500百萬元	—	54%	—	54% 於中國內地進行房地產發展
廣州萬達文化旅遊城投資有限公司	二零一七年八月三十一日	人民幣8,163百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
深圳融創房地產集團有限公司	二零一五年三月九日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
重慶萬達城投資有限公司	二零一八年三月三十日	人民幣3,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
成都國嘉志得置業有限公司**	二零一五年十月二十二日	人民幣1,375百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
成都融創文旅城投資有限公司	二零一七年九月五日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
昆明融創城投資有限公司	二零一七年十一月十日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
桂林融創城投資有限公司	二零一七年八月二十八日	人民幣1,500百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	二零一七年八月四日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
哈爾濱銳銳商業管理有限公司	二零一七年八月二十一日	人民幣1,200百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行文化及旅遊城建設及經營

## 47 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及繳足 股本/註冊資本面值	持有股權		主要業務及經營地點	
			二零二一年 十二月三十一日 直接	間接	二零二零年 十二月三十一日 直接	間接
<b>於中國註冊成立的有限責任公司：(續)</b>						
融創(深圳)文化旅遊運營管理有限公司	二零一八年十月二十五日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行文化及旅遊城建設及經營
天津融創元浩置業有限公司	二零一六年二月二十五日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
天津融創其澳置業有限公司**	二零一九年五月二十一日	人民幣2,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
大連達連房地產開發有限公司*	二零一九年六月十二日	人民幣2,682百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
石家莊市巨邦房地產開發有限公司	二零一九年十二月四日	人民幣600百萬元	—	54%	—	54% 於中國內地進行房地產發展
泛海建設控股有限公司	二零一九年三月十五日	人民幣9,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
融創西南房地產開發(集團)有限公司	二零零三年四月二十四日	人民幣1,000百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行投資控股
貴陽觀山湖大數據科技產業園建設有限公司	二零一七年五月十一日	人民幣1,410百萬元	—	51%	—	51% 於中國內地進行房地產發展
武漢星海原投房地產開發有限公司	二零一六年二月二日	人民幣200百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
環球融創會展文旅集團有限公司	二零一九年十二月十九日	人民幣604百萬元	—	70%	—	70% 於中國內地進行房地產發展
成都時代環球實業有限公司	二零一九年十二月十九日	人民幣100百萬元	—	70%	—	70% 於中國內地進行房地產發展
大連融創頤騰房地產開發有限公司	二零一七年十二月六日	人民幣903百萬元	—	100%	—	100% 於中國內地進行房地產發展
天津星繩投資有限公司	二零二一年七月一日	人民幣3,490百萬元	—	100%	—	75% 於中國內地進行房地產發展
河南中之祥置業有限公司	二零二一年五月二十六日	人民幣100百萬元	—	100%	—	51% 於中國內地進行房地產發展
貴州融創東裕房地產開發有限公司	二零二一年九月九日	人民幣30百萬元	—	100%	—	— 於中國內地進行房地產發展

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 47 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 收購日期	已發行及繳足 股本/註冊資本面值	持有股權		主要業務及經營地點
			二零二一年 十二月三十一日 直接	二零二一年 十二月三十一日 間接	
<b>於中國註冊成立的有限責任公司：(續)</b>					
武漢會昌置業投資有限公司	二零二一年三月四日	人民幣29百萬元	—	100%	— 69% 於中國內地進行房地產發展
廣州融合房地產有限公司	二零二一年六月二十一日	人民幣100百萬元	—	51%	— — 於中國內地進行房地產發展
上海民投置業有限公司	二零二一年一月一日	人民幣5百萬元	—	100%	— 11% 於中國內地進行房地產發展
義烏恒臻置業有限公司	二零二一年五月二十日	人民幣100百萬元	—	36%	— — 於中國內地進行房地產發展
張家口融創泰合房地產開發有限公司	二零二一年六月一日	人民幣20百萬元	—	78%	— 60% 於中國內地進行房地產發展
山西融創恒基置業有限公司	二零二一年七月一日	人民幣10百萬元	—	100%	— 55% 於中國內地進行房地產發展
山西融創基業房地產開發有限公司	二零二一年七月一日	人民幣10百萬元	—	70%	— 55% 於中國內地進行房地產發展
青島融創邦晟投資有限公司**	二零二一年七月一日	183百萬美元	—	100%	— 54% 於中國內地進行房地產發展
青島融創建晟投資有限公司**	二零二一年七月一日	484百萬美元	—	100%	— 59% 於中國內地進行房地產發展
武漢融景臻遠房地產開發有限公司	二零二一年十二月三十一日	人民幣1百萬元	—	100%	— 51% 於中國內地進行房地產發展
武漢融璟房地產開發有限公司**	二零二一年十二月三十一日	972百萬美元	—	100%	— 84% 於中國內地進行房地產發展

\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

\*\* 根據中國法律註冊為中外合資企業

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事認為並無附屬公司擁有本集團重大的非控股權益。



<http://www.sunac.com.cn/>