

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公告

業績摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣5,562.1億元，較去年增長約20.7%；
- 本集團收入約為人民幣1,693.2億元，較去年增長約35.7%；
- 本集團毛利約為人民幣414.1億元，較去年增長約33.0%；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣260.3億元，較去年增長約57.1%；
- 本公司擁有人應佔每股基本盈利約為人民幣5.99元，較去年增長約58.0%；
- 本公司擁有人應佔淨資產收益率約為37.2%，較去年增長約4.3個百分點；
- 本集團於二零一九年十二月三十一日的現金餘額約為人民幣1,257.3億元；及
- 董事會擬宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息為每股人民幣1.232元，較去年增長約49.0%。

融創中國控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	169,316,010	124,745,623
銷售成本	10	(127,909,685)	(93,609,587)
毛利		41,406,325	31,136,036
其他收入及收益	11	14,187,962	11,848,091
銷售及市場推廣成本	10	(6,166,473)	(4,360,530)
行政開支	10	(8,286,551)	(7,356,570)
其他開支及虧損	12	(1,222,133)	(1,986,111)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	10	(1,894,122)	(3,485,395)
經營溢利		38,025,008	25,795,521
財務收入	13	1,183,244	806,208
財務成本	13	(4,808,250)	(2,893,493)
財務成本淨額	13	(3,625,006)	(2,087,285)
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	5	8,146,321	4,955,994
除所得稅前溢利		42,546,323	28,664,230
所得稅開支	14	(14,390,265)	(11,219,229)
年內溢利		28,156,058	17,445,001
年內其他綜合收益		—	—
年內綜合收益總額		28,156,058	17,445,001

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
歸屬於：			
— 本公司擁有人		26,027,505	16,566,535
— 永續資本證券持有人		319,010	591,179
— 其他非控股權益		1,809,543	287,287
		<u>28,156,058</u>	<u>17,445,001</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
	15		
— 每股基本盈利		<u>5.99</u>	<u>3.79</u>
— 每股攤薄盈利		<u>5.92</u>	<u>3.74</u>
股息	16	<u>5,726,051</u>	<u>3,644,638</u>

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		70,101,779	49,224,305
投資物業		26,845,510	16,195,739
使用權資產	3	14,918,041	–
無形資產	3	7,667,411	–
土地使用權及無形資產	3	–	16,020,807
遞延稅項資產		8,585,312	2,984,740
按權益法入賬的投資	5	88,994,292	65,496,826
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		15,588,783	9,872,592
應收款項	6	48,000	558,000
預付款	7	3,018,098	2,276,912
衍生金融工具		31,629	125,817
應收關聯公司款項		170,000	666,452
		<u>235,968,855</u>	<u>163,422,190</u>
流動資產			
發展中物業		426,783,378	291,913,575
持作出售的竣工物業		55,189,210	47,336,265
存貨		490,307	14,967
貿易及其他應收款項	6	47,154,324	27,392,266
合同資產		2,059,897	932,328
衍生金融工具		–	153,507
應收關聯公司款項		40,688,593	48,299,169
預付款	7	14,662,840	10,414,376
預付所得稅		7,320,149	6,449,795
受限制現金		47,787,028	44,017,011
現金及現金等價物		77,943,661	76,181,041
持有待售資產		4,401,000	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		200,000	133,500
		<u>724,680,387</u>	<u>553,237,800</u>
資產總額		<u><u>960,649,242</u></u>	<u><u>716,659,990</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		382,339	378,421
其他儲備		17,510,617	14,259,603
保留盈餘		65,180,292	42,198,205
		<u>83,073,248</u>	<u>56,836,229</u>
永續資本證券		2,789,505	5,526,772
其他非控股權益		28,231,491	10,743,568
權益總額		<u>114,094,244</u>	<u>73,106,569</u>
負債			
非流動負債			
借貸	9	186,542,102	137,363,520
衍生金融工具		14,358	79,509
租賃負債		436,848	–
遞延稅項負債		38,534,748	33,383,440
其他應付款項	8	145,727	1,474,373
		<u>225,673,783</u>	<u>172,300,842</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	147,133,931	92,786,353
合同負債		240,818,329	199,378,610
應付關聯公司款項		58,933,995	62,663,166
當期稅項負債		37,323,267	23,753,921
借貸	9	135,732,857	92,045,543
租賃負債		176,499	–
衍生金融工具		–	14,017
撥備		762,337	610,969
		<u>620,881,215</u>	<u>471,252,579</u>
負債總額		<u>846,554,998</u>	<u>643,553,421</u>
權益及負債總額		<u>960,649,242</u>	<u>716,659,990</u>

附註

1 一般資料

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

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外，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

(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（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章的規定編製。

(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) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一九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：

- 香港財務報告準則第16號 – 租賃
- 具有反向賠償的提前還款特徵 – 對香港財務報告準則第9號的修訂
- 聯營公司及合營公司的長期權益 – 對香港會計準則第28號的修訂
- 香港財務報告準則年度改進2015-2017年週期
- 計劃的修改、縮減或結算 – 對香港會計準則第19號的修訂
- 解釋公告第23號所得稅會計處理的不確定性

由於採用香港財務報告準則第16號，本集團須改變其會計政策，並選擇追溯適用該準則，但僅確認自二零一九年一月一日起首次適用該新準則的累計影響。其披露於附註3。以上所列大部份其他修訂對先前期間確認的金額並無任何影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

本集團亦選擇提早採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號業務的定義修訂。該修訂於二零二零年一月一日或之後開始之財政年度生效。香港財務報告準則第3號之改進引入一項可選擇測試（集中度測試），以允許對已收購的一組活動及資產是否構成業務進行簡化評估。採納該修訂後，本集團選擇應用集中度測試單獨評估二零一九年進行的若干收購交易。倘滿足集中度測試，收購交易將作為資產收購列賬。香港財務報告準則第3號允許自二零一九年一月一日起未來期間應用該修訂，且對過往期間已確認之金額概無影響。

(iv) 並未採納的新訂準則及詮釋

部份已頒佈的新會計準則及詮釋無須於截至二零一九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及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

於以下日期或
之後開始的
財政年度生效

重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	二零二零年一月一日
負債的流動與非流動劃分－香港會計準則第1號修訂	二零二零年一月一日
經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號保險合同	二零二一年一月一日

3 會計政策變動

本集團自二零一九年一月一日起追溯適用香港財務報告準則第16號租賃，但是按照該準則的特定過渡條款，未重述二零一八年報告期間的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重分類及調整於二零一九年一月一日期初資產負債表內確認。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號租賃的原則歸入「經營租賃」的相關租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

(i) 所採用的實際權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴過往有關租賃是否屬虧損性質的評估以替代減值測試 – 於二零一九年一月一日並無虧損性合同
- 將於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本，及
- 當合同包含延長或終止租賃的選擇權時，於事後釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合同於首次應用日期是否屬租賃或包含租賃。反之，對於過渡日期前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃所作出的評估。

(ii) 租賃負債的計量

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	336,845
首次採用日使用承租人的增量借款利率進行折現	275,002
減：未確認為負債的短期租賃	(10,565)
加：自二零一九年一月一日起生效的租賃合同	168,725
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	<u>433,162</u>
負債項目為：	
流動租賃負債	151,304
非流動租賃負債	<u>281,858</u>
	<u>433,162</u>

(iii) 使用權資產的計量

使用權資產乃按租賃負債的等值金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。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，土地使用權重新分類至使用權資產。

(iv) 二零一九年一月一日資產負債表已確認之調整

會計政策變更影響二零一九年一月一日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 – 增加人民幣102.84億元
- 土地使用權 – 減少人民幣98.51億元
- 租賃負債 – 增加人民幣4.33億元。

應用香港財務報告準則第16號後，二零一九年一月一日留存收益淨額未受影響。

(v) 出租人的會計處理

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

4 分部資料

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

執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 其他所有分部

其他分部包括物業管理、辦公室樓宇租賃以及裝修服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、利息開支及所得稅開支的利潤（釐定為分部業績）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的公允價值變動收益或虧損、衍生金融工具的公允價值變動收益或虧損、部分按權益法入賬的非核心業務投資的應佔損益及減值虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、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、持有待售資產及按權益法入賬的若干投資外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債、撥備及衍生金融工具外的所有負債。

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

本集團擁有大量客戶，單一客戶均未貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度			
	物業開發	文旅城建設 及運營	其他 所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	159,470,451	2,852,522	19,297,424	181,620,397
於某個時間點確認	114,745,997	1,120,711	–	115,866,708
隨著時間確認	44,724,454	1,731,811	19,297,424	65,753,689
分部間收入	–	–	(12,304,387)	(12,304,387)
外部客戶收入	159,470,451	2,852,522	6,993,037	169,316,010
分部毛利	<u>38,730,174</u>	<u>1,215,850</u>	<u>2,554,610</u>	<u>42,500,634</u>
金融資產及合同資產減值				
虧損淨額	(214,914)	–	–	(214,914)
銷售及市場推廣成本	(5,588,721)	(260,306)	(258,622)	(6,107,649)
行政開支	(5,614,192)	(851,011)	(1,153,348)	(7,618,551)
其他收入及收益	11,863,498	1,283,216	106,480	13,253,194
其他開支及虧損	(403,713)	(5,205)	(45,974)	(454,892)
財務收入	1,177,407	–	5,837	1,183,244
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利／(損失)				
淨額	<u>8,434,875</u>	<u>–</u>	<u>(137,048)</u>	<u>8,297,827</u>
分部業績	<u>48,384,414</u>	<u>1,382,544</u>	<u>1,071,935</u>	<u>50,838,893</u>
	於二零一九年十二月三十一日			
	物業開發	文旅城建設 及運營	其他 所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>788,834,530</u>	<u>100,117,656</u>	<u>35,400,183</u>	<u>924,352,369</u>
分部負債總額	<u>724,874,620</u>	<u>22,470,962</u>	<u>22,767,941</u>	<u>770,113,523</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	117,714,286	2,027,898	8,746,886	128,489,070
於某個時間點確認	87,761,403	704,318	–	88,465,721
隨着時間確認	29,952,883	1,323,580	8,746,886	40,023,349
分部間收入	–	–	(3,743,447)	(3,743,447)
外部客戶收入	117,714,286	2,027,898	5,003,439	124,745,623
分部毛利	<u>27,963,424</u>	<u>914,749</u>	<u>2,913,020</u>	<u>31,791,193</u>

金融資產及合同資產減

值虧損淨額	(206,924)	–	–	(206,924)
銷售及市場推廣成本	(4,062,549)	(150,980)	(76,310)	(4,289,839)
行政開支	(5,824,482)	(703,425)	(562,347)	(7,090,254)
其他收入及收益	10,275,942	240,025	21,939	10,537,906
其他開支及虧損	(665,309)	(41,284)	(8,470)	(715,063)
財務收入	806,208	–	–	806,208
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	<u>5,326,269</u>	–	–	<u>5,326,269</u>
分部業績	<u>33,612,579</u>	<u>259,085</u>	<u>2,287,832</u>	<u>36,159,496</u>

於二零一八年十二月三十一日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>605,541,049</u>	<u>78,928,979</u>	<u>15,599,444</u>	<u>700,069,472</u>
分部負債總額	<u>566,196,937</u>	<u>6,627,296</u>	<u>13,023,807</u>	<u>585,848,040</u>

可呈報分部業績與年內溢利總額之對賬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部業績總額	50,838,893	36,159,496
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(1,679,208)	(3,278,471)
折舊及攤銷	(1,821,133)	(992,164)
財務成本	(4,808,250)	(2,893,493)
其他收入及收益	934,768	1,310,185
其他開支及虧損	(767,241)	(1,271,048)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	(151,506)	(370,275)
所得稅開支	(14,390,265)	(11,219,229)
年內溢利	<u>28,156,058</u>	<u>17,445,001</u>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	924,352,369	700,069,472
遞延稅項資產	8,585,312	2,984,740
其他資產	27,711,561	13,605,778
資產總額	<u>960,649,242</u>	<u>716,659,990</u>
分部負債總額	770,113,523	585,848,040
遞延稅項負債	38,534,748	33,383,440
其他負債	37,906,727	24,321,941
負債總額	<u>846,554,998</u>	<u>643,553,421</u>

5 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	60,049,425	40,009,448
聯營公司	28,944,867	25,487,378
	88,994,292	65,496,826

於收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	6,248,302	3,891,426
應佔聯營公司溢利	1,735,221	930,385
收購合營公司所得收益	162,798	134,183
	8,146,321	4,955,994

5.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	40,009,448	32,302,811
添置：		
－ 於成立時向合營公司注資	17,185,733	1,692,166
－ 收購合營公司	8,040,131	4,320,822
－ 額外投資至現有合營公司	2,059,983	410,208
－ 附屬公司轉變為合營公司	–	605,069
－ 業務合併收購	169,221	–
出售：		
－ 出售於合營公司的投資	(5,895,158)	(407,729)
－ 合營公司轉變為附屬公司	(1,514,622)	(1,759,026)
合營公司的減資	(2,788,050)	(476,266)
應佔合營公司溢利淨額	6,248,302	3,891,426
來自合營公司的股息	(3,465,563)	(570,033)
年末	60,049,425	40,009,448

5.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	25,487,378	26,310,410
添置：		
－ 於成立時向聯營公司注資	1,783,037	274,992
－ 收購聯營公司	758,427	202,040
－ 額外投資至現有聯營公司	28,675	2,552,371
－ 附屬公司轉變為聯營公司	263,259	–
－ 業務合併收購	3,389,160	–
出售：		
－ 出售於聯營公司的投資	–	(3,010,003)
－ 聯營公司轉變為附屬公司	(1,585,585)	(575,519)
聯營公司的減資	(1,427,786)	–
於聯營公司的投資損失撥備	(766,475)	(404,047)
應佔聯營公司溢利淨額	1,735,221	930,385
來自聯營公司的股息	(720,444)	(793,251)
年末	<u>28,944,867</u>	<u>25,487,378</u>

6 貿易及其他應收款項

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
應收建築客戶款項(i)	<u>48,000</u>	<u>558,000</u>
即期－		
客戶合同貿易應收款項(ii)	1,701,056	1,359,626
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	17,831,141	11,532,705
應收票據	75,265	26,915
應收按金	10,853,804	6,024,104
其他應收款項(iv)	17,045,590	8,755,984
	<u>47,506,856</u>	<u>27,699,334</u>
減：損失撥備	(352,532)	(307,068)
	<u>47,154,324</u>	<u>27,392,266</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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) 經考慮物業銷售合同協定的信貸條款，對主要產生自物業銷售的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,126,438	750,092
91至180天	12,517	42,911
181至365天	211,952	145,901
365天以上	350,149	420,722
	1,701,056	1,359,626

- (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。

7 預付款

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
股權交易的預付款	2,977,824	2,276,912
購置物業、廠房及設備的預付款	40,274	—
	3,018,098	2,276,912
即期－		
稅項及附加收費	2,189,970	6,295,757
獲取土地使用權的預付款項	10,202,070	2,459,932
建造成本預付款項	1,269,574	1,315,828
其他	1,001,226	342,859
	14,662,840	10,414,376

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

8 貿易及其他應付款項

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項	145,727	1,474,373
即期－		
貿易應付款項(i)	55,330,723	35,933,716
未付股權收購代價	17,760,374	9,911,259
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	6,707,954	5,546,634
應付票據	11,245,291	5,650,538
物業、廠房及設備及投資物業應付款項	16,375,300	10,939,331
其他應付稅項	3,275,245	4,349,916
應付利息	4,013,493	2,901,451
工資及應付福利	3,126,948	2,033,125
其他應付款項(iii)	29,298,603	15,520,383
	147,133,931	92,786,353

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	23,229,998	13,604,385
91至180天	9,756,760	5,320,748
181至365天	10,800,372	9,037,798
365天以上	11,543,593	7,970,785
	55,330,723	35,933,716

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 其他應付款項主要包括客戶按金、客戶代收契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

9 借貸

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，		
— 銀行及其他金融機構借貸	208,422,630	156,003,354
— 優先票據	44,838,865	22,143,124
— 資產支持證券	5,668,328	2,890,353
	258,929,823	181,036,831
無抵押，		
— 銀行及其他金融機構借貸	100,000	2,089,068
— 公司債券	7,818,085	7,792,522
— 非公開發行境內公司債券	16,969,539	16,994,986
	24,887,624	26,876,576
	283,817,447	207,913,407
減：非即期借貸的即期部分	(97,275,345)	(70,549,887)
	186,542,102	137,363,520
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他金融機構借貸	37,585,012	21,169,912
— 資產支持證券	262,600	311,755
	37,847,612	21,481,667
無抵押，		
— 銀行及其他金融機構借貸	609,900	13,989
	38,457,512	21,495,656
非即期借貸的即期部分	97,275,345	70,549,887
	135,732,857	92,045,543
借貸總額	322,274,959	229,409,063

10 按性質分析的開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本	118,521,462	88,643,224
增值稅相關徵費	1,151,269	782,329
人工成本	6,832,377	5,485,416
物業減值撥備	1,069,546	360,333
金融資產及合同資產減值損失淨額	1,894,122	3,485,395
廣告及推廣成本	3,196,231	2,496,145
專業服務開支	1,104,436	906,501
折舊及攤銷	1,821,132	992,164
核數師酬金		
— 審核服務	22,000	22,000
— 非審核服務	2,700	1,550
	<u>118,521,462</u>	<u>88,643,224</u>

11 其他收入及收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
業務合併收益	4,612,713	5,346,752
利息收入	4,835,206	2,933,793
出售附屬公司收益	15,550	637,195
以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收益	780,859	888,871
衍生金融工具公允價值變動收益	50,446	332,644
投資物業公允價值變動收益	1,235,159	208,988
其他	2,658,029	1,499,848
	<u>14,187,962</u>	<u>11,848,091</u>

12 其他開支及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於聯營公司投資的減值撥備	766,475	404,047
商譽減值撥備	58,337	189,020
衍生金融工具虧損	68,426	—
重新計量過往於業務合併中持有權益的虧損	—	119,632
合同終止開支	—	498,570
其他無形資產減值撥備	—	368,431
其他	328,895	406,411
	<u>1,222,133</u>	<u>1,986,111</u>

13 財務收入及成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
利息開支	25,955,887	14,623,745
租賃負債利息	61,391	-
減：資本化財務成本	(22,087,063)	(12,936,990)
	<u>3,930,215</u>	<u>1,686,755</u>
匯兌虧損	878,035	1,206,738
	<u>4,808,250</u>	<u>2,893,493</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(1,183,244)	(806,208)
	<u>3,625,006</u>	<u>2,087,285</u>

14 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	13,696,078	10,066,909
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加	(5,103,209)	(2,304,114)
— 遞延稅項負債減少	(1,403,390)	(1,640,768)
	<u>7,189,479</u>	<u>6,122,027</u>
土地增值稅	7,200,786	5,097,202
	<u>14,390,265</u>	<u>11,219,229</u>

15 每股盈利

(i) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>26,027,505</u>	<u>16,566,535</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,433,303	4,402,505
就為股份激勵計劃而購買股份的調整(千股)	(87,891)	(26,025)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>4,345,412</u>	<u>4,376,480</u>

(ii) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>26,027,505</u>	<u>16,566,535</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,433,303	4,402,505
就為股份激勵計劃而購買股份的調整(千股)	(87,891)	(26,025)
就購股權及激勵股份調整(千股)	<u>54,139</u>	<u>55,966</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,399,551</u></u>	<u><u>4,432,446</u></u>

16 股息

於二零一九年及二零一八年已派付股息分別為人民幣36.45億元(每股人民幣0.827元)及人民幣22.01億元(每股人民幣0.501元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣1.232元(股息總額為人民幣57.26億元)，將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為截至本公告日期的已發行總股數。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣1.232元 (二零一八年：人民幣0.827元)	<u><u>5,726,051</u></u>	<u><u>3,644,638</u></u>

17 結算日後事項

(i) 根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十日，本公司訂立配售協議，據此，配售代理同意促使承配人按悉數包銷基準以每股42.80港元配售1.8692億股配售股份（「配售事項」）。配售事項所得款項總額約為80億港元（約10.28億美元）及扣除由本公司承擔的相關成本及開支後所得款項淨額約為79.58億港元（約10.23億美元）。

(ii) 發行優先票據

於二零二零年一月十日，本公司於新加坡證券交易所有限公司發行二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據。優先票據自二零二零年一月十日（包括該日）起按年利率6.5%計息，利息將由二零二零年七月十日起，每半年支付一次，即於每年一月十日及七月十日支付。

(iii) 回購部分於二零二零年七月及八月到期的優先票據

截至二零二零年三月十九日，本公司已於公開市場回購合計7,860萬美元的優先票據，分別為本金總額5,580萬美元的二零二零年七月到期的8.625%優先票據，及本金總額2,280萬美元的二零二零年八月到期的6.875%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。

(iv) 新冠肺炎疫情

二零二零年初，國內爆發新型冠狀病毒肺炎疫情「新冠肺炎疫情」後，全國各地持續實施一系列有效的預防及管控措施，截至本公告日期，防控工作取得了積極成效，形勢持續向好。

本集團一直密切關注新冠肺炎疫情的發展情況，並持續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。目前，評估仍在進行中，尚無法合理估計新冠肺炎疫情對本集團的相關影響。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團大部分收入來自銷售住宅及商業物業。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。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團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，並劃分為七大區域進行管理，即北京區域（含北京、濟南及青島等城市）、華北區域（含天津、鄭州及西安等城市）、上海區域（含上海、南京及蘇州等城市）、西南區域（含重慶、成都及昆明等城市）、東南區域（含杭州、廈門及合肥等城市）、華中區域（含武漢、長沙及南昌等城市）及華南區域（含廣州、深圳及三亞等城市）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣1,693.2億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣1,247.5億元增加35.7%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入（不包含樂視網信息技術（北京）股份有限公司、樂融致新電子科技（天津）有限公司及金科地產集團股份有限公司，下同）合計為人民幣2,936.9億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,143.3億元大幅增加人民幣793.6億元（約37.0%），其中本公司擁有人應佔人民幣2,238.9億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,638.7億元大幅增加人民幣600.2億元（約36.6%）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,594.7	94.2%	1,177.1	94.4%
文旅城建設及運營收入	28.5	1.7%	20.3	1.6%
物業管理收入及其他收入	70.0	4.1%	50.1	4.0%
合計	<u>1,693.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,247.5</u>	<u>100.0%</u>

本年度已交付總建築面積

(萬平方米)

1,200.1

951.5

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加人民幣417.6億元(約35.5%)，物業交付總面積較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加248.6萬平方米(約26.1%)，此乃主要由於本集團的物業銷售業務規模不斷擴大，於多個地區的已售物業項目於截至二零一九年十二月三十一日止年度的交付面積較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加，及物業銷售平均單價亦有所上升所致。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,279.1億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣936.1億元增加人民幣343.0億元(約36.6%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積的增加所致。

3 毛利

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣414.1億元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利人民幣311.4億元增加人民幣102.7億元（約33.0%）。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值於本年度的攤銷減少了毛利人民幣72.4億元。剔除該等攤銷對毛利的影響，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣486.5億元。

此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利金額、本公司擁有人應佔毛利均取得增長。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣737.9億元，毛利率為25.1%，其中本公司擁有人應佔人民幣569.2億元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計為人民幣555.4億元，毛利率為25.9%，其中本公司擁有人應佔人民幣426.1億元。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣43.6億元增加41.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣61.7億元。本集團的行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣73.6億元增加12.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣82.9億元。銷售及市場推廣成本及行政開支增長主要由於本集團的業務規模持續擴大，物業項目數量增加導致員工成本增長。

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣118.5億元增加人民幣23.4億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣141.9億元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的其他收入及收益主要包括業務合併收益人民幣46.1億元，向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入人民幣48.4億元，及投資物業公允價值變動收益人民幣12.4億元。

6 經營溢利

鑑於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣258.0億元增加人民幣122.3億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣380.3億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣102.7億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣27.4億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加人民幣23.4億元、其他開支及虧損減少人民幣7.6億元，以及金融及合同資產減值淨額減少人民幣15.9億元。

7 財務成本

本集團的財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣28.9億元增加人民幣19.2億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣48.1億元，此乃主要由於：

- (i) 相比截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團總利息成本有所增加，其中費用化利息由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣16.9億元增加人民幣22.4億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.3億元；及
- (ii) 匯兌損失由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣12.1億元減少人民幣3.3億元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8.8億元。

8 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣49.6億元大幅增加64.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣81.5億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售確認的收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度大幅增加。

9 溢利

由於本集團毛利的大幅增加，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣165.7億元大幅增加57.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣260.3億元。剔除業務合併收益及其攤銷、金融資產及投資物業公允價值變動損益、非核心業務的資產減值損失及匯兌損益的影響後的本公司擁有人應佔溢利為人民幣270.7億元。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣億元	二零一八年 人民幣億元
年內溢利	<u>281.6</u>	<u>174.5</u>
應佔：		
本公司擁有人	260.3	165.7
永續資本證券持有人	3.2	5.9
其他非控股權益	<u>18.1</u>	<u>2.9</u>
	<u>281.6</u>	<u>174.5</u>

10 現金狀況

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

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,202.0億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣1,257.3億元，其中非受限制現金由二零一八年十二月三十一日的人民幣761.8億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣779.4億元。

非受限制現金的增加乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額人民幣272.5億元，乃本集團房地產預售收入增加所致；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣620.0億元，主要是由於本集團通過直接投資或收購股權獲取新項目，以及文旅城項目的建設支出所致；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額人民幣363.9億元，主要歸因於借貸流入淨額人民幣765.3億元、支付利息人民幣238.9億元，以及擔保銀行借貸的受限制資金增加人民幣75.9億元。

目前本集團的營運資金充裕，具有足夠的抗風險能力，並足以支持可見將來的業務增長。

11 借貸及抵押品

本集團借貸總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣2,294.1億元增加至二零一九年十二月三十一日的人民幣3,222.7億元，主要由於銷售物業開工面積增加、文旅城建設及營運等事項導致新增借貸有所增加，及因收購物業開發項目導致納入合併報表的借貸增加。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣2,967.8億元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,025.2億元)，乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業、投資物業、固定資產及使用權資產(合計為人民幣2,671.2億元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,875.3億元))及本集團若干附屬公司的股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)作出抵押或共同抵押。

12 負債比率

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。於二零一九年十二月三十一日,本集團的債務淨額與資產總額比率為20.5%,較於二零一八年十二月三十一日的15.2%有所上升。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零一九年十二月三十一日,本集團的資本負債比率為63.3%,較於二零一八年十二月三十一日的59.9%有所上升。

雖然本集團負債比率短期內有所波動,但本集團資產負債結構得到不斷優化,資產負債比率(按負債總額除以資產總額計算)已實現連續三年穩步下降,且保持了充裕的流動性。此外本集團於二零二零年將繼續堅決銷售,釋放經營現金流,並對土地投資持審慎態度,繼續保持流動性的充裕及負債比率長期下降的趨勢。

13 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	235.8	187.8
1至5年	366.2	385.2
5年以上	129.4	25.9
小計	731.4	598.9

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣億元
--	----------------------------	----------------------------

定息		
不足12個月	1,121.6	732.7
1至5年	1,362.3	953.8
5年以上	7.4	8.7
小計	<u>2,491.3</u>	<u>1,695.2</u>
合計	<u><u>3,222.7</u></u>	<u><u>2,294.1</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，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掉期產品並考慮再融資及調整融資結構等方式，每月對利率風險進行監控。

14 外匯風險

由於本集團的所有營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，隨着市場匯率波動，本集團錄得匯兌損失人民幣8.8億元，但本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

15 或然負債

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。截至二零一九年十二月三十一日，該等擔保金額為人民幣1,205.0億元，而截至二零一八年十二月三十一日的金額為人民幣886.0億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

業務回顧與展望

二零一九年回顧

二零一九年，政府堅持「房住不炒」的政策總基調，落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制。房地產市場在春節後迎來短暫的小陽春後逐漸變冷，隨着下半年銷售壓力的逐漸增大，房價也承受了一定的下行壓力，但全年的銷售金額依舊保持了平穩增長。

本集團整體經營業績依然保持了穩健增長的態勢。二零一九年，本集團收入達約人民幣1,693.2億元，同比增長35.7%；毛利達人民幣414.1億元，同比增長約33.0%；本公司擁有人應佔溢利創歷史新高達到人民幣260.3億元，同比增長約57.1%；本公司擁有人應佔每股基本盈利達人民幣5.99元，同比增長約58.0%；建議每股股息達人民幣1.232元，同比增長約49.0%。本集團繼續保持了充裕的流動性，賬面現金達人民幣1,257.3億元。

二零一九年，在充足高質量的可售資源及市場領先的高品質產品能力的支持下，本集團銷售實現穩步增長，全年合同銷售金額約人民幣5,562.1億元，同比增長約20.7%，位列行業第四名。同時，本集團秉承一貫的城市深耕戰略，在越來越多的核心城市擁有領先市場地位，二零一九年，本集團有43個城市的銷售金額排名進入當地市場前十，較二零一八年增加6個城市，有3個城市的銷售金額超300億元，17個城市銷售金額超100億元。

二零一九年，本集團繼續發揮良好的周期把握能力、收併購市場的優勢品牌口碑，以及與眾多優質合作夥伴深度合作，進一步鞏固了土地儲備的競爭優勢。截至本公告日期，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備¹約2.39億平方米，土地儲備¹貨值預計約人民幣3.07萬億元，其中超82%位於一二線城市，平均土地成本約4,306元/平方米，充足高質量的土地儲備將有力地支持本集團未來的銷售表現和長期的穩健發展。

註：

1. 指確權土地儲備，數據截至二零一九年十二月三十一日，另包括二零二零年一月至本公告日期新獲取的土地。

二零一九年，本集團繼續堅持產品和服務領先戰略，繼續鞏固了本集團打造高品質產品和提供優質服務的優勢。行業領先的產品品質和產品綜合能力受到高度認可，位列克而瑞「2019年中國房企產品力排行榜Top100」榜首；融創服務位列「2019年中國物業品質服務領先品牌企業」²前三，物業滿意度90分，達行業標桿，遠高於行業前十平均85分。

二零一九年，融創文旅持續優化升級商業、酒店、樂園及秀場等業態的經營策略，全年收入增長約41%，達人民幣28.5億元，同時實現了廣州、無錫、昆明文旅城精彩開業，融創文旅的影響力得到巨大的提升，也得到了各界的廣泛好評。融創文化聚焦優質內容，在市場低點收購夢之城文化、Base等優質資產，初步完成了動畫內容平台和IP運營能力的建設。二零一九年，本集團還通過環融資產包³的收購高起點切入會議會展行業，成為中國最大的會議會展項目運營管理商之一；攜手清華大學在青島展開深度合作，進一步提升和豐富了本集團在醫療康養行業的佈局。

二零二零年展望

二零二零年，新冠肺炎疫情對全球經濟造成了較大的打擊，雖然中國境內的新冠肺炎疫情防控工作取得了積極成效，並已開始積極的復工復產，但境外疫情的擴散和加劇使得全球金融市場出現巨大的波動，外需短期內也將受到較大的影響，預計中國經濟短期將面臨較大的壓力，但在貨幣的合理寬鬆和積極的財政政策支持下，相信中國經濟的巨大韌性將使中國經濟快速走出疫情導致的低谷，全年保持較為平穩的發展態勢。

二零二零年，本集團全力踐行社會責任，積極應對疫情影響。本集團一如既往地保持了流動性充裕，並在保障客戶及員工安全的前提下推動有序復工，多舉措有效應對疫情對本集團經營的影響。本集團於行業內率先捐款人民幣1.1億元；並開啟「抗疫白衣天使」子女專項招聘計劃、全國援鄂醫護人員的購房優惠及文旅樂園免票優惠等一系列醫護人員專項關愛行動；融創文旅免除1,500餘家商戶二零二零年一月二十五日至二月底全部租金；融創服務3萬餘名員工為超百萬業主建立起堅實的「安全防線」。

註：

2. 由中國指數研究院發佈；
3. 指本集團因收購環球世紀及時代環球的股權而獲得的資產，詳情載於本公司二零一九年十一月二十七日的公告。

二零二零年，雖然疫情導致的全國性的停工停產不可避免的使本集團的推盤節奏、開竣工計劃有一定程度的延期，但是如果疫情的影響能夠按照當前的良好態勢逐漸消除，本集團依托充足的土地儲備，預計二零二零年的可售資源將有機會達到人民幣8,200億元，與去年相比仍將保持穩定增長，充足高質量的可售資源將有力支持銷售業績的表現。

二零二零年，本集團預計一二線核心城市將有比以往年份更多的機會去獲取價格合理的優質土地，因此新的土地投資也將更加聚焦於這些城市，但是，本集團會保持耐心，只有在確信疫情對整體經濟和地產行業的影響可控後，同時在保證本集團流動性充裕且不影響長期槓桿率下降趨勢的前提下，審慎補充優質土地儲備。

二零二零年，本集團將在產品品質行業領先的基礎上持續創新升級，尤其是更加重視不斷滿足客戶對產品功能屬性的需求，繼續攜手實力合作夥伴，共同探索打造智慧社區和未來社區，保持高品質產品能力引領行業。

二零二零年，本集團將更加注重綜合競爭能力的提升。在不斷鞏固已建立的土地儲備及土地獲取能力、產品及服務等行業領先競爭優勢的基礎上，打造以利潤為核心的管理體系，調整優化組織架構和考核機制，多舉措實現降費提效，並推動槓桿率保持長期下降趨勢，提升本集團信用形象和推動融資成本的快速下降。

融創服務致力於成為聚焦核心城市、服務中高端社區的高品質物業的大型服務商。二零二零年，融創服務將繼續堅持以高品質服務為基礎，全面提升社區運營效率和綜合經營能力；同時，目前大量的儲備項目、日益增強的外拓能力、多元化的業務組合及多業態的管理能力將支持融創服務進入發展的快車道，不斷實現跨越式增長。

本集團將繼續堅持地產開發為核心主業，對於「地產+」業務，將聚焦提升現有資產的運營及盈利能力，並着眼於長期價值，不斷積累競爭力，培育成為本集團未來新的增長點，同時也將加強發揮與地產開發主業的協同效應，更好的支持主業發展。

土地儲備概覽

於二零一九年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為2.34億平方米，權益土地儲備面積約為1.50億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
重慶	1,281.92	1,849.18
青島	961.91	1,326.44
武漢	816.14	1,617.22
天津	778.48	1,062.37
成都	687.91	956.30
濟南	629.00	888.46
鄭州	498.85	803.96
西安	493.89	902.24
昆明	459.66	735.51
眉山	411.20	849.82
杭州	360.46	670.24
江門	291.73	312.46
哈爾濱	282.37	415.64
上海	273.29	362.70
無錫	262.81	360.54
太原	257.38	432.55
溫州	248.43	313.94
清遠	237.34	261.94
海南	230.46	391.41
西雙版納	229.92	259.40
大連	228.44	238.75
廣州	223.50	373.42
貴陽	219.94	336.24
合肥	211.38	224.22
長沙	209.01	322.97
桂林	200.70	212.82

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
南昌	182.47	194.24
銀川	149.75	179.07
寧波	139.21	228.93
石家莊	139.01	265.53
煙台	136.04	228.00
昭通	119.94	133.27
長春	108.29	108.29
瀋陽	103.40	206.64
南寧	102.89	160.22
咸寧	102.43	200.85
福州	99.76	162.43
廊坊	97.49	178.19
肇慶	97.41	116.35
南通	94.96	117.55
蘇州	93.45	258.40
惠州	83.36	83.36
湖州	83.00	153.64
北京	77.20	104.28
鄂州	72.36	131.57
徐州	70.14	197.13
中山	67.80	71.89
珠海	66.60	84.01
泰州	66.03	142.21
其他城市	1,678.99	3,200.59
總計	15,018.10	23,387.38

於本公告日期，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為2.39億平方米，權益土地儲備約為1.53億平方米。

其他資料

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）預計將於二零二零年五月二十八日（星期四）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交本公司股東（「股東」）。

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年五月二十二日（星期五）至二零二零年五月二十八日（星期四）（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，股東須於二零二零年五月二十一日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

在二零二零年三月二十六日舉行的董事會會議上，董事會建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息為每股人民幣1.232元，共計約人民幣57.26億元，其中計算股息的股份數量為截至本公告日期的已發行總股數，惟須經股東於股東週年大會上批准方可作實。預期擬派末期股息將於二零二零年八月十八日（星期二）前後派付予於二零二零年六月八日（星期一）名列本公司股東名冊的股東，擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零二零年五月二十八日發佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零二零年六月三日（星期三）至二零二零年六月八日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權獲得末期股息（將於股東週年大會上議決並投票表決），股東須於二零二零年六月二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本年度發行優先票據

於二零一九年一月十五日，本公司成功發行二零二一年到期的6億美元8.375%優先票據。於二零一九年二月十五日，本公司成功發行二零二二年到期的8億美元7.875%優先票據。於二零一九年三月二十五日，本公司額外發行二零二三年到期的2億美元8.35%優先票據（與二零二三年到期的4.5億美元8.35%優先票據合併並組成單一系列）。於二零一九年四月十一日，本公司成功發行二零二三年十月到期的7.5億美元7.95%優先票據。於二零一九年六月十四日，本公司成功發行二零二二年到期的6億美元7.25%優先票據。於二零一九年十一月一日，本公司成功發行二零二四年到期的6.5億美元7.5%優先票據。上述優先票據的詳情載於本公司刊發在聯交所網站(www.hkexnews.hk)和本公司網站(www.sunac.com.cn)的公告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司採納了一項股份激勵計劃（「股份激勵計劃」），自二零一八年五月八日起生效，詳情請參見本公司二零一八年五月八日刊發的公告。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場購買合共2,800.4萬股股份，總代價約為9億港元。截至二零一九年十二月三十一日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

除上文所述外，於截至二零一九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。

期後事項

發行優先票據

於二零二零年一月十日，本公司成功發行二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據，票據已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據詳情載於本公司二零二零年一月八日及二零二零年一月十三日的公告。

根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十七日，本公司完成以每股42.8港元向不少於六名獨立承配人配售1.8692億股新股份。配售事項所得款項總額約為80億港元，扣除本公司所有相關成本及開支後，配售價淨額約為每股42.58港元，所得款項淨額約為79.58億港元。有關配售事項的詳情載於本公司二零二零年一月十日的公告。

回購部分優先票據

截至二零二零年三月十九日，本公司已於公開市場回購合計7,860萬美元的優先票據，分別為(i)本金總額5,580萬美元的二零二零年到期的8.625%優先票據；及(ii)本金總額2,280萬美元的二零二零年到期的6.875%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。有關票據回購的詳情載於本公司二零二零年三月十九日的公告。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在中國內地及中國香港合共有50,834名僱員。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身的企業管治守則，並於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統以及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績。

審閱業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告中有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公告發出任何鑒證意見。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零一九年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二零年三月二十六日

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