



SUNac 融創中國

2020 ANNUAL REPORT
年度報告

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

STOCK CODE 股份代號: 01918.HK

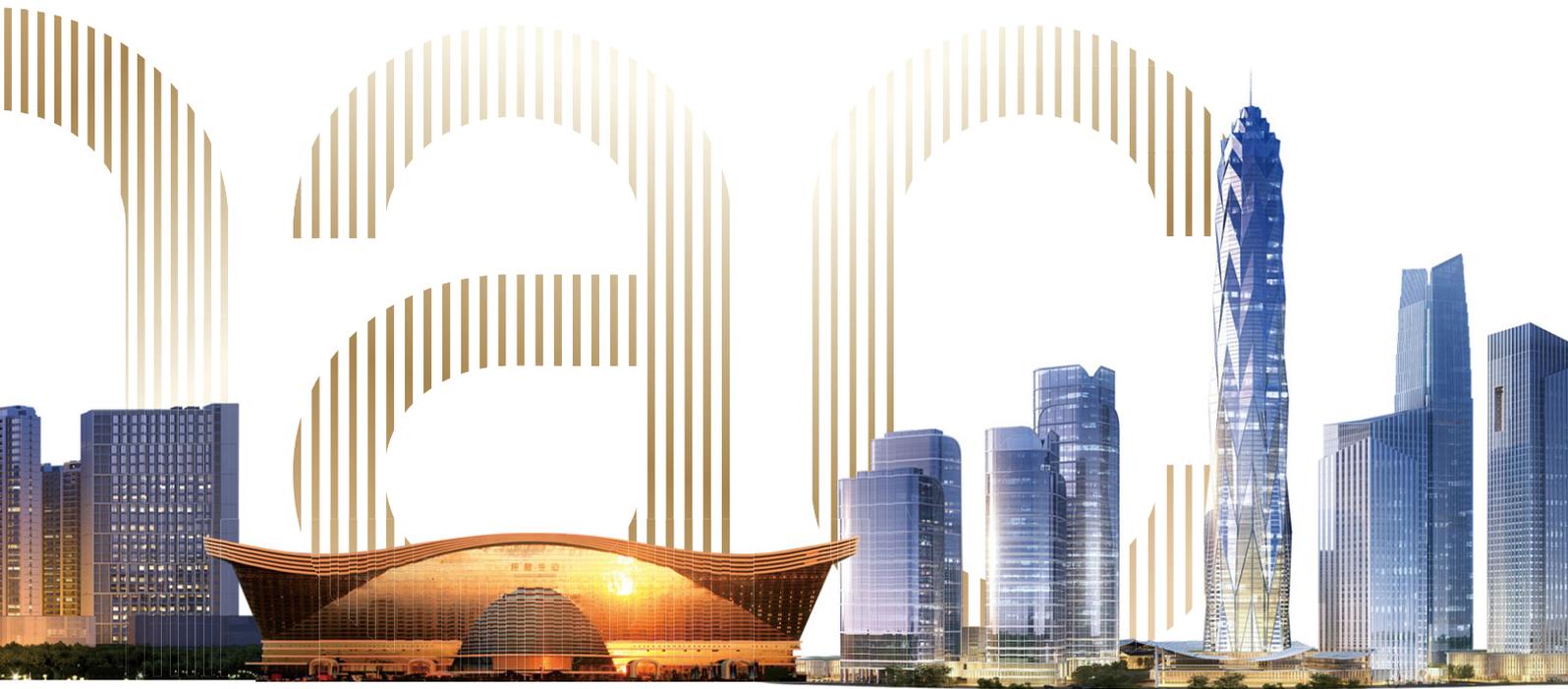
融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA
HOLDINGS LIMITED



Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of the Stock Exchange of Hong Kong Limited. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing complete solutions for Chinese families to enjoy a better life through high-quality products and services and integration of high-quality resources, thus contributing to the high quality development and progress of Chinese cities. With a focus on its core business of real estate, the Group adheres to its strategy of “property development +” and implements its strategic layout in six business segments, namely Sunac Real Estate, Sunac Services, Sunac Culture & Tourism, Sunac Culture, Sunac Conference & Exhibition, Sunac Medical & Health Care. Its business covers real estate development, property services, conferences and exhibitions, tourism and vacations, theme parks, commercial operations, hotel operations, medical services and health care, IP development and operation, film and television content production and distribution, etc.

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」)是香港聯交所主板上市企業。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的完整解決方案，推動中國城市的高質量發展與進步。本集團以地產為核心主業，堅持「地產+」戰略，佈局六大板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養，業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等多領域。



In 2020, the Group upgraded its corporate positioning to the “Co-builder of a Better City” to fully participate in China’s initiative of building better cities through taking advantage of the synergy effects of six business segments, driving the development of industries, creating better communities and taking initiative to participate in charity. The Group will maintain its stable and long-term development to facilitate the synchronized development of cities and industries through creating urban jobs and improving the happiness index of families, thus achieving the harmonious co-existence of people, industries and cities and building advanced and heart-warming cities for the future together.

二零二零年，本集團將企業定位升級為「美好城市共建者」，依託六大板塊協同效應，通過產業引擎的打造、美好社區的營造，以及積極踐行社會公益三大途徑，全面參與中國美好城市共建。本集團將用企業的穩健長遠發展，助力產業與城市的協同發展，拉動城市就業，提升家庭生活幸福指數，實現人、產、城的和諧共生，共建有高度、有溫度的美好城市，共迎美好未來。

**SUNAC
CHINA
HOLDINGS
LIMITED**

目錄

04	財務概要	02	公司資料
09	管理層討論與分析	05	主席報告
17	業務摘要	19	董事及高級管理層履歷
企業管治報告	25	39	投資者關係報告
董事會報告	42	74	環境、社會及管治報告
獨立核數師報告	125	133	綜合全面收益表
131	綜合資產負債表	134	綜合權益變動表
136	綜合現金流量表	138	綜合財務報表附註

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
遲迅先生
田強先生
商羽先生
黃書平先生
孫喆一先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

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
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

提名委員會

孫宏斌先生(主席)
潘昭國先生
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

薪酬委員會

竺稼先生(主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

環境、社會及管治委員會

(於二零二零年十二月二十八日設立)

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

香港中環遮打道18號
歷山大廈17樓1707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

中國天津市南開區賓水西道
奧城商業廣場C7大廈10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號舖

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
金誠同達律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
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

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行
中國交通銀行
招商銀行
中信銀行
民生銀行
上海浦東發展銀行
興業銀行
光大銀行
上海銀行
渤海銀行
匯豐銀行
恒生銀行

財務日程表

2020年全年業績公告	2021年3月11日
暫停辦理股份過戶登記以確定出席2021年股東週年大會資格	2021年5月21日至 2021年5月27日 (包含首尾兩日)
2021年股東週年大會	2021年5月27日
暫停辦理股份過戶登記以確定派發末期股息資格	2021年8月13日至 2021年8月18日 (包含首尾兩日)
末期股息派發	2021年8月27日或左右

財務概要

綜合業績

人民幣億元

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
收入	2,305.9	1,693.2	1,247.5	658.7	353.4
毛利	484.0	414.1	311.4	136.3	48.5
年內溢利	395.5	281.6	174.5	116.6	29.4
本公司擁有人應佔溢利	356.4	260.3	165.7	110.0	24.8
本公司擁有人應佔每股 基本盈利(人民幣元)	7.82	5.99	3.79	2.76	0.71
現金及現金等價物 (包括受限制現金)	1,326.5	1,257.3	1,202.0	967.2	698.1
每股股息(人民幣元)	1.650	1.232	0.827	0.501	0.257
股息	76.9	57.3	36.5	22.0	9.9

綜合財務狀況

人民幣億元

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
資產總額	11,084.0	9,606.5	7,166.6	6,231.0	2,931.8
負債總額	9,305.7	8,465.5	6,435.5	5,624.6	2,577.7
權益總額	1,778.3	1,141.0	731.1	606.4	354.1

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二一年展望。

二零二零年回顧

二零二零年新冠疫情爆發，全球民眾健康和經濟活動都面臨了前所未有的衝擊，中國政府採取了一系列措施積極抗擊疫情和維持經濟穩定，取得了全球矚目的成績，二零二零年國內生產總值首次突破一百萬億元人民幣，成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。

二零二零年，政府對房地產行業繼續堅持「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，並出台「三線四檔5%」管控新規（「管控新規」）的長效調控機制，我們相信管控新規有利於引導房地產行業長期、穩定、健康的發展。房地產銷售市場方面，二季度疫情得到有效控制後市場開始快速恢復，雖然在不同城市間的銷售市場分化顯著加劇，但是全年整體銷售額保持了平穩增長並創出歷史新高。年內土地市場整體較為平穩，但核心重點城市的土地市場依舊保持火熱，競爭較為激烈。

二零二零年，依托優勢佈局的高質量土地儲備、領先的產品能力，本集團整體銷售保持了平穩增長，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣5,752.6億元，穩居行業第四。本集團亦持續鞏固核心城市領先地位，在55個城市的銷售額排名進入前十，其中12個城市（如杭州、重慶、武漢等）銷售額名列首位，此外，本集團於杭州、重慶、武漢、上海、北京、廣州、南京、蘇州、天津及青島等20個城市的銷售金額逾人民幣百億元，其中於杭州、重慶和武漢3個城市的銷售金額逾人民幣300億元。

二零二零年，本集團審慎決策，充分發揮多元的拿地優勢，在核心城市獲取了高質量的土地，土儲總量保持穩中有增。本集團新增土地儲備約5,877萬平方米，新增貨值約人民幣7,261億元。截至二零二零年末，本集團連同其合營公司及聯營公司的土地儲備約2.58億平方米，土地儲備貨值預計約人民幣3.1萬億，其中約78%位於一二線城市，平均土地成本約人民幣4,270元/平方米。本集團核心高質量的土地儲備將有力支持未來銷售目標的達成、充裕流動性的保持及負債率水平的穩步下降。

二零二零年，本集團收入及盈利取得大幅增長，資本結構顯著優化。全年實現收入達約人民幣2,305.9億元，同比增長約36.2%；毛利達約人民幣484.0億元，同比增長約16.9%；本公司擁有人應佔溢利達約人民幣356.4億元，同比增長約36.9%；核心淨利潤達約人民幣302.6億元，同比增長約11.8%。業績穩定增長的同時，本集團資本結構也得到顯著優化，截至二零二零年末，本集團所有者權益總額達約人民幣1,778.3億元，較二零一九年末大幅增長約55.9%；賬面現金達約人民幣1,326.5億元，同時借貸總額有所下降，因此各項資產負債指標均得到大幅改善，資本結構顯著優化。

本集團自二零一九年下半年開始結合自身的基礎、發展階段主動執行降槓桿、優化資本結構的更均衡穩健的發展戰略，與二零二零年下半年央行的管控新規要求方向高度一致。依託於正確的戰略、充足高質量的土地儲備和優勢的佈局，本公司通過嚴控拿地節奏和質量、加速銷售、嚴控債務規模、優化債務結構、加速竣工結算以及對財務投資標的(金科股份)的快速變現等安排，快速地優化了資本結構，截至二零二零年末，本公司淨負債率降至約**96.0%**，較二零一九年末大幅下降約**76.3**個百分點，非受限現金短債比達約**1.08**，較二零一九年末大幅提升約**0.51**，剔除預收款項後的資產負債率降至約**78.3%**，較二零一九年末下降**5.6**個百分點，央行管控新規關注的指標超預期大幅度改善，迅速降為「黃檔」企業。

二零二零年十一月十九日，本集團成功分拆附屬公司融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市，融創服務的上市將有利於加速本集團物業管理業務建立頭部企業的競爭優勢。二零二零年，融創服務取得了優異的經營業績和高質量的發展，收入達約人民幣**46.2**億元，同比大幅增長**63.5%**，剔除一次性上市開支的影響後，融創服務擁有人應佔溢利達約人民幣**6.20**億元，同比大幅增長約**129.8%**。得益於母公司的強力支持及融創服務不斷增強的外拓能力，截至二零二零年末，融創服務在管建築面積達約**1.35**億平方米，同比增長約**155.1%**，合約建築面積達約**2.64**億平方米，同比增長**67.2%**。

二零二零年，融創文旅隨越來越多新項目的成功開業運營，影響力不斷擴大，結合本公司「城市共建」戰略的推進，融創文旅在核心城市落地了包括深圳冰雪綜合體、杭州灣未來主題文旅城等諸多優質項目，目前已在國內落子**39**個城市，快速形成了佈局優勢。二零二零年，融創文旅持續創新經營策略，經營情況於疫情控制後得到快速恢復，收入達約人民幣**38.8**億元，同比增長**36%**，管理利潤達約人民幣**6.27**億元，同比大幅增長**311%**。此外，融創文旅以涵蓋文旅全業態、全產品線的專業化全產業鏈服務能力，圍繞產品設計、建設、運營三大專業服務體系，年內成功開啓了輕資產管理服務輸出，提供文旅項目獲取、規劃研策、投資諮詢、建設、運營、管理等全方位的產品服務。

二零二零年，融創文化不斷完善業務佈局，堅定超級IP長鏈運營模式。融創文化圍繞真人電影、真人劇集、動畫電影、動畫番劇、短視頻五大賽道持續進行深度佈局和優質內容項目製作，佈局七大動畫工作室，穩定輸出頭部內容項目，並在進一步豐富自有及合作IP的基礎上，不斷完善新消費、新場景下的IP商業化運營平台。

主席報告

二零二零年，本集團將企業定位升級為「美好城市共建者」，在助力中國家庭美好生活的同時，積極承擔社會責任。二零二零年疫情爆發後，本集團率先捐款人民幣1.1億元，並通過文旅城店鋪免租、設立「中山大學融創公共衛生發展基金」等多種舉措積極踐行社會責任；同時，本集團年內繼續圍繞鄉村振興、教育扶智、古建保護等領域開展公益行動，持續助力社會及企業可持續發展。此外，本集團於二零二零年十二月二十八日設立環境、社會及管治委員會（「ESG」委員會），進一步完善ESG管治架構，體系化管控ESG事項。

二零二一年展望

二零二一年，隨著新冠肺炎疫苗的普及，相信全球疫情將迎來拐點並得到有效控制，經濟將迎來恢復性增長，隨市場信心的恢復和經濟的復蘇，預計全球流動性將不會繼續保持大幅寬鬆，甚至在下半年可能有所收緊。國內房地產市場調控政策預期不會發生變化，將延續「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標。隨經濟復蘇和居民購買力的提升，預期房地產銷售市場會保持穩定，土地市場將在「三線四檔5%」的管控新規和土地市場集中供應新規等長效機制的影響下逐漸趨於理性，有利於行業長期健康發展。

二零二一年，本集團可售資源充足，預計全年將超過人民幣9,000億元，其中超78%位於一二線城市。充足高質量的可售資源將有力支持本集團全年銷售目標的達成。

二零二一年，本集團將在保證資本結構持續優化的前提下，持續判斷市場，充分發揮公司多元拿地優勢，審慎獲取優質土地。本集團將持續推進「城市共建」戰略，發揮產業合作能力和品牌優勢，推動更多優質產業合作項目落地；本集團也將密切關注集中供地政策的推行和帶來的影響，審慎把握公開市場的機會。

二零二一年，本集團持續推動產品創新升級，保持行業領先的產品能力。本集團圍繞主流客戶群年輕化和科技快速進步對人們生活的影響，在高端精品定位基礎上加速產品創新，升級戶型、社區、服務等方面的功能，打造「I am I」年輕化的產品品牌，保持產品競爭力的持續領先。

二零二一年，本集團將推進業務數字化、線上化建設，支持業務變革，提升運營效率。本集團將搭建融創集採線上平台，整合行業優質供應商資源，實現採購業務數字化轉型，支持項目效率和品質提升；本集團將探索基於「BIM+自動化+裝配式」的數字化建造體系，實現房地產開發端到端線上化作業，降低成本的同時為客戶提供更有品質的產品交付，實現更高效、更精益化的管理；本集團將圍繞客戶服務體驗和經營效率，搭建行業領先的線上營銷平台，實現線上線下一體化運營，推動營銷業務變革；本集團將搭建以客戶為中心的智慧客戶服務平台，實現客戶全生命週期服務觸點落地，以超前的服務創新提升客戶體驗，持續引領行業服務標準，拉通從購房到入住的客戶數據，深入挖掘客戶需求，提升服務品牌力和產品溢價能力，實現數字賦能。

本集團已完成具備廣闊成長空間的「地產+」賽道佈局，將繼續推動「地產+」業務快速發展，建立競爭優勢，為本集團長期發展提供增長動力。融創服務將建立以市場拓展為主的長期發展模式的優勢能力，圍繞中高端客戶，持續夯實線下高品質服務優勢並加快科技和數字化應用，搭建「線上+線下」一體化生活服務共享平台，致力於成為業主、從業者、合作夥伴、政府的「首選品牌和價值貢獻者」。融創文旅將堅定以用戶為核心的發展思路，持續提升創新產品能力，繼續擴大輕資產管理輸出的拓展力度，以冬奧會為契機加強冰雪業態佈局力度及產業合作，同時加強會員俱樂部平台建設及數字化服務水平，構建歡樂互聯消費平台。融創文化將持續深化核心業務佈局，打磨優秀作品，提升新消費、新場景下的商業化能力，打造高效、協同的組織能力，堅定超級IP長鏈運營模式。

二零二一年，本集團將推動組織能力換擋升級，賦能更高質量發展。本集團將升級與公司發展階段更加契合的組織架構，推動七個地產區域集團及三個業務集團擁有獨立完整的競爭力，不斷提升城市公司綜合能力。本集團將通過持續下放管理權限，支持區域集團及業務集團成長，集團總部未來將在發展戰略、業務整體化、創新引領、科技賦能、風險把控、文化守護方面發揮更大價值；本集團旨在培養擁有有競爭力的戰略、獨立的業務思考能力、自我發展的全面競爭力、風險管理意識和機制的區域集團及業務集團，以及有思考和創新能力的執行團隊、強大的基礎能力體系、有自我經營能力和競爭優勢的具備超強綜合能力的城市公司。

未來，本集團將繼續堅持以地產開發為核心主業，保持地產主業的均衡高質量發展，加速提升「地產+」業務競爭優勢，快速發展成為具備全面競爭優勢和廣闊增長空間的大型企業集團。

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零二一年三月十一日

管理層討論與分析

1 收入

截至二零二零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。

於二零二零年十二月三十一日，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)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額為人民幣2,305.9億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入總額人民幣1,693.2億元增加36.2%。

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收入合計為人民幣3,810.1億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,936.9億元增加人民幣873.2億元(約29.7%)，其中本公司擁有人應佔人民幣2,719.8億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,238.9億元增加人民幣480.9億元(約21.5%)。

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			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	2,188.8	94.9%	1,594.7	94.2%
文旅城建設及運營收入	38.8	1.7%	28.5	1.7%
物業管理收入	33.4	1.5%	18.2	1.1%
其他業務收入	44.9	1.9%	51.8	3.0%
合計	2,305.9	100.0%	1,693.2	100.0%
年內已交付總建築面積(萬平方米)	1,818.6		1,200.1	

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加人民幣594.1億元(約37.3%)，物業交付總面積較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加618.5萬平方米(約51.5%)，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二零二零年十二月三十一日止年度的交付面積較截至二零一九年十二月三十一日止年度大幅增加。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團就銷售物業的直接物業開發業務產生的成本。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本為人民幣1,821.8億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的銷售成本人民幣1,279.1億元增加人民幣542.7億元(約42.4%)。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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利為人民幣484.0億元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利人民幣414.1億元增加人民幣69.9億元(約16.9%)。毛利的增加主要由於本集團銷售收入的增加。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率為21.0%，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率24.5%有所下降。

於截至二零二零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人民幣127.9億元。剔除該等公允價值調整對毛利的影響，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的調整後毛利*為611.9億元，調整後毛利率*為26.5%。

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為人民幣734.9億元，毛利率為19.3%，其中本公司擁有人應佔人民幣565.0億元。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。

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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣61.7億元增加30.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣80.4億元。本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣82.9億元增加2.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣84.7億元。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、廣告及推廣成本增長。

* 非公認會計原則財務指標

管理層討論與分析

5 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣141.9億元增加人民幣56.0億元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣197.9億元，主要由於本集團持有的於紐約交易所上市的貝殼控股有限公司的普通股的公允價值大幅提高，以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稅前收益所致。於截至二零二零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金融資產公允價值變動收益人民幣96.6億元，向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入人民幣44.8億元，及出售合營公司及聯營公司收益人民幣25.8億元。

6 經營溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣380.3億元增加人民幣112.1億元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣492.4億元，此乃主要由於：

- (i) 毛利增加人民幣69.9億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支增加人民幣20.5億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加人民幣56.0億元、其他開支及虧損增加人民幣9.8億元，以及金融及合同資產減值虧損淨額減少人民幣16.5億元。

7 財務收入及成本

本集團的財務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣11.8億元增加人民幣42.7億元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣54.5億元，同時財務成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣48.1億元減少人民幣36.5億元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣11.6億元，此乃主要由於：

- (i) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損人民幣8.8億元變化為截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益人民幣41.6億元；及
- (ii) 本集團積極優化債務結構，推動融資成本顯著下降，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團新增有息負債加權平均成本較於截至二零一九年十二月三十一日止年度的新增有息負債加權平均成本顯著下降2.1個百分點。雖然相比截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的平均借貸總額有所增加，導致本集團總利息成本有所增加，但本集團業務規模持續擴大、在建物業項目數量持續增加，因而資本化利息佔總利息成本的比例有所增加，導致費用化利息由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣39.3億元減少人民幣27.7億元至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣11.6億元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的加權平均利率為8.28%（二零一九年：8.56%）。

8 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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣81.5億元減少50.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣40.0億元，此乃主要由於本集團合營公司及聯營公司的物業銷售毛利率較截至二零一九年十二月三十一日止年度有所下降。

9 溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣260.3億元大幅增加36.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣356.4億元。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、匯兌損益及公益捐贈的影響後的本公司擁有人應佔溢利(「核心淨利潤」*)，由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣270.7億元增加11.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣302.6億元。

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期間的應佔溢利：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣億元	二零一九年 人民幣億元
年內溢利	395.5	281.6
應佔：		
本公司擁有人	356.4	260.3
永續資本證券持有人	2.1	3.2
其他非控股權益	37.0	18.1
	395.5	281.6

* 非公認會計原則財務指標

管理層討論與分析

10 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)由二零一九年十二月三十一日的人民幣1,257.3億元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣1,326.5億元，其中非受限制現金由二零一九年十二月三十一日的人民幣779.4億元大幅增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣987.1億元。

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737.1億元；
- (ii) 投資業務的現金流出淨額人民幣172.3億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額人民幣353.8億元。

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團持續判斷市場，控制拿地節奏，通過釋放經營現金流支持運營發展，借貸總額得到了很好的控制，由二零一九年十二月三十一日的人民幣3,222.7億元減少至二零二零年十二月三十一日的人民幣3,034.4億元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借貸總額中人民幣2,743.4億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,967.8億元)，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等(合計為人民幣2,154.6億元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,671.2億元))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 非受限現金短債比及負債比率

非受限現金短債比是按現金及現金等價物除以即期借貸計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的非受限現金短債比為**1.08**，較於二零一九年十二月三十一日大幅提升**0.51**。

淨負債率是按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金餘額(包括受限制現金)再除以權益總額計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債率為**96.0%**，較於二零一九年十二月三十一日大幅下降**76.3**個百分點。

剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)再除以資產總額減預收款項(包括合同負債及其相關增值稅)之差額計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的剔除預收款項後的資產負債率為**78.3%**，較於二零一九年十二月三十一日下降**5.6**個百分點。

債務淨額與資產總額比率按債務淨額除以資產總額計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的債務淨額與資產總額比率為**15.5%**，較於二零一九年十二月三十一日的**20.5%**大幅下降。

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為**49.1%**，較於二零一九年十二月三十一日的**63.3%**亦大幅下降。

13 利率風險

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

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

管理層討論與分析

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。

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	155.3	235.8
1至5年	414.9	366.2
5年以上	109.8	129.4
小計	680.0	731.4
定息		
不足12個月	760.8	1,121.6
1至5年	1,551.3	1,362.3
5年以上	42.3	7.4
小計	2,354.4	2,491.3
合計	3,034.4	3,222.7

於二零二零年十二月三十一日，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通過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其業務。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、衍生金融工具、銀行借貸及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二零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人民幣41.6億元，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。

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。於二零二零年十二月三十一日，該等擔保金額為人民幣1,391.4億元，而於二零一九年十二月三十一日的金額為人民幣1,205.0億元。該等擔保按下列較早者終止：(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。

業務摘要

物業及土地儲備概覽

於二零二零年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司在開發的物業項目共計808個，總佔地面積約為1.56億平方米，估計總建築面積約為3.89億平方米，及估計可銷售的建築面積約為3.40億平方米；本集團連同其合營公司及聯營公司總土地儲備約為2.58億平方米，權益土地儲備面積約為1.61億平方米。物業及土地儲備按城市分佈的情況如下表：

城市	總佔地面積 萬平方米	估計總建築面積 萬平方米	估計可銷售建築面積 萬平方米	總土地儲備 萬平方米	權益土地儲備 萬平方米
重慶	1,373.91	3,786.84	3,578.61	2,035.15	1,304.77
青島	1,018.46	1,924.69	1,812.03	1,341.80	997.17
武漢	618.80	2,278.69	1,880.30	1,820.54	926.21
眉山	723.38	1,500.49	1,328.31	1,401.72	722.58
天津	829.59	1,940.48	1,727.88	937.99	682.63
西安	398.11	1,559.60	1,298.63	1,224.30	678.24
昆明	485.12	1,520.19	1,359.74	1,108.02	675.26
成都	698.07	1,455.71	1,271.95	782.21	576.23
濟南	448.80	1,182.72	1,143.42	833.20	572.46
鄭州	421.09	1,031.54	817.53	805.13	501.95
杭州	418.18	1,249.27	965.59	729.87	346.98
哈爾濱	305.71	767.11	697.29	448.77	294.26
西雙版納	497.63	564.75	498.05	355.35	281.04
貴陽	126.54	486.99	458.42	428.33	277.02
溫州	100.97	353.57	285.96	353.57	252.55
江門	91.44	326.17	276.31	256.30	235.72
太原	131.19	632.08	433.61	428.30	232.22
上海	349.67	677.96	590.93	364.85	213.95
清遠	94.90	276.69	258.52	236.10	210.71
長沙	136.04	502.80	391.36	272.43	210.67
廣州	135.81	552.81	526.35	350.49	207.74
無錫	597.84	1,207.80	1,092.73	324.19	205.79
大連	98.56	265.68	247.40	207.71	199.00
海南省	405.68	518.46	428.42	344.87	196.79
石家莊	115.43	423.54	384.19	317.44	177.88
合肥	242.80	642.06	587.33	191.38	176.79
桂林	276.77	249.00	236.70	172.05	160.12
瀋陽	189.23	504.20	400.24	299.81	156.25
大理	227.69	332.80	269.38	259.26	154.39
嘉興	81.60	186.97	167.50	146.39	144.46

城市	總佔地 面積 萬平方米	估計總建築 面積 萬平方米	估計可銷售 建築面積 萬平方米	總土地 儲備 萬平方米	權益土地 儲備 萬平方米
福州	78.56	242.94	220.67	210.42	141.46
寧波	130.02	374.38	290.70	295.95	133.88
銀川	63.14	234.27	223.02	160.43	133.15
長春	71.29	193.62	141.94	149.76	129.02
咸寧	111.97	225.39	115.66	176.13	123.29
南寧	70.16	328.69	303.87	199.61	120.52
紹興	123.71	294.85	234.57	224.14	118.58
昭通	103.76	173.21	161.06	143.83	116.15
徐州	100.18	276.46	245.66	214.28	107.10
煙臺	127.66	280.68	254.63	184.13	106.89
北京	156.63	407.73	329.51	149.80	106.83
蘇州	233.46	520.31	432.10	249.78	103.59
南昌	332.10	494.61	387.44	108.56	100.33
常州	146.23	250.53	217.81	141.47	96.59
唐山	53.32	157.46	123.77	134.93	93.40
廊坊	71.94	216.49	173.63	175.13	91.16
惠州	39.98	148.20	134.66	92.82	89.53
肇慶	39.97	136.92	128.63	105.17	87.80
深圳	42.41	180.87	154.24	179.40	84.26
南通	96.76	194.22	166.85	122.56	77.40
珠海	39.39	97.75	72.78	79.21	66.87
佛山	42.33	243.48	226.43	109.51	66.54
鄂州	35.55	133.80	102.07	112.82	62.05
大慶	41.48	111.46	98.80	60.74	60.74
岳陽	34.02	112.06	84.30	91.67	57.06
泰州	94.29	186.11	171.37	115.03	56.25
湖州	82.14	172.44	140.72	108.25	54.45
南京	96.68	218.31	189.46	134.55	51.30
其他城市	1,306.36	3,382.54	3,010.26	2,764.43	1,494.49
合計	15,604.50	38,891.44	33,951.29	25,772.03	16,102.51

董事及高級管理層履歷

執行董事

孫宏斌先生，58歲，本集團創辦人、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」），50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近二十年經驗。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」），59歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼北京區域集團總裁。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。

遲迅先生（「遲先生」），48歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華北區域集團總裁。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建築大學，獲建築學學士學位。

田強先生（「田先生」），44歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼上海區域集團總裁。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。

商羽先生(「商先生」)，42歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼西南區域集團總裁。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。

黃書平先生(「黃先生」)，40歲，本公司執行董事、本集團執行總裁兼華南區域集團總裁。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，31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。

獨立非執行董事

潘昭國先生(「潘先生」)，58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。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)、宏華集團有限公司(股份代號：196)及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)。彼曾於二零一八年一月至二零一八年六月在創建集團(控股)有限公司(其股份於聯交所主板上市)(股份代號：1609)擔任非執行董事，於二零一五年九月至二零二零年七月在啟迪國際有限公司(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、英國倫敦的特許公司治理公會(原稱為英國特許秘書及行政人員公會)、香港特許秘書公會的資深會員及其技術諮詢小組、中國大陸關注組及審計委員會的成員。彼亦是香港證券及投資學會資深會員，並擔任證券學會的特邀導師。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。

董事及高級管理層履歷

竺稼先生(「竺先生」)，58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瑞思教育開曼有限公司及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及中國南京大學校董。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」)，69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。馬先生在現代大型企業及上市公司的經營和管理等方面擁有豐富的經驗。馬先生先後在中糧集團有限公司旗下的若干大型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，馬先生出任中糧集團有限公司副總裁。馬先生曾於二零零三年六月至二零零五年七月出任鵬利國際集團有限公司(中糧地產(集團)股份有限公司控股方)副董事長。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昊天發展集團有限公司(原稱昊天能源集團有限公司)(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今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)獨立非執行董事，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。

袁志剛先生(「袁先生」)，63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地政府決策諮詢專家。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。袁先生現擔任中建投信托股份有限公司獨立董事、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)獨立董事及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。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(「王先生」)，40歲，本集團執行總裁兼東南區域集團總裁。王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」)，48歲，本集團執行總裁兼首席運營官，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。彼自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」)，46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。

董事及高級管理層履歷

薛雯女士(「薛女士」)，49歲，本集團執行總裁，主要負責本集團人力行政及法務的工作。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。

路鵬先生(「路先生」)，45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。路先生於二零零三年加入本集團，先後擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任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。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。

王迎佳先生(「王先生」)，50歲，本集團執行總裁兼華中區域集團總裁。王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。於二零一六年起，前後擔任本集團副總裁、執行總裁。王先生在中國房地產行業積累了多年的豐富經驗。王先生於二零零四年畢業於南開大學，獲管理學碩士學位。

時宇先生(「時先生」)，44歲，本集團高級副總裁，主要負責本集團產品研發、品質管理、客戶關係管理的工作。時先生於二零一六年加入本集團。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。

高曦先生(「高先生」)，40歲，本集團首席財務官、副總裁兼公司秘書。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担任多個職務。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，於二零一九年起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。

董事資料變動

於二零二零年六月三日起，竺稼先生已辭任白馬戶外媒體有限公司(股份代號：00100.HK)非執行董事一職。

於二零二零年七月十七日起，潘昭國先生已辭任啟迪國際有限公司(股份代號：00872.HK)獨立非執行董事一職。

於二零二零年八月四日起，汪孟德先生已獲委任為融創服務董事會主席兼非執行董事。

於二零二零年十月二十二日起，李勤先生已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員，同時，袁志剛先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會委員、提名委員會及薪酬委員會委員。具體詳情請參見本公司於二零二零年十月二十二日的公告。

於二零二零年十二月二十八日起，汪孟德先生已獲委任為本公司環境、社會及管治委員會主席；潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生獲委任為本公司環境、社會及管治委員會委員。具體詳情請參見本公司於二零二零年十二月二十八日的公告。

自刊發本公司截至二零二零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，截至二零二零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二零二零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，惟以下之情況除外：

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事會主席須出席股東週年大會。董事會主席孫宏斌先生因其他公務而未出席於二零二零年五月二十八日舉行之股東週年大會，本公司執行董事兼行政總裁汪孟德先生作為大會主席出席及主持股東週年大會並回答股東之提問。

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。

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。

截至二零二零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	√	√
遲迅先生	√	√
田強先生	√	√
商羽先生	√	√
黃書平先生	√	√
孫喆一先生	√	√
潘昭國先生	√	√
竺稼先生	√	√
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)	√	√
馬立山先生	√	√
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)	√	√

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。

企業管治報告

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
遲迅先生
田強先生
商羽先生
黃書平先生
孫喆一先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

各董事的履歷資料分別載於本報告第19頁至22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)。

截至二零二零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。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已召開4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
執行董事		
孫宏斌先生(主席)	0/1	4/4
汪孟德先生(行政總裁)	1/1	4/4
荊宏先生	0/1	4/4
遲迅先生	0/1	4/4
田強先生	0/1	4/4
商羽先生	0/1	4/4
黃書平先生	0/1	4/4
孫喆一先生	0/1	4/4
獨立非執行董事		
潘昭國先生	1/1 ¹	4/4
竺稼先生	1/1 ¹	4/4
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)	0/1	2/3
馬立山先生	1/1 ¹	4/4
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)	0/0	1/1

註1：由於新冠肺炎疫情影響，潘昭國先生、竺稼先生以及馬立山先生均透過電話線上出席股東週年大會。

企業管治報告

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守則條文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)及本公司網站(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。

截至二零二零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
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)	2/3
馬立山先生	3/3
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)	0/0

審核委員會已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司核數師酬金，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於預期於二零二一年五月二十七日舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。

審核委員會於二零二零年進行的工作主要包括：

- (i) 審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表及截至二零二零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；

- (iii) 審閱二零二零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) 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；
- (vi) 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
- (vii) 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)及本公司網站(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。

截至二零二零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
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)	2/2
馬立山先生	2/2
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)	0/0

企業管治報告

提名委員會於二零二零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；
- (iv) 評估及向董事會建議袁志剛先生擔任本公司獨立非執行董事；及
- (v) 複核並評估二零二零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、物業服務、文旅、文化、會議會展及醫療康養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。

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二零二零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够的多元化支持。

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)及本公司網站(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。

企業管治報告

截至二零二零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
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)	2/2
馬立山先生	2/2
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)	0/0

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。

薪酬委員會於二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的薪酬待遇及架構，二零二一年的薪酬政策，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，詳見73頁至124頁的「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。

應付高級管理層成員之年度酬金

截至二零二零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¹如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
3,000,001-8,000,000	3
8,000,001-13,000,000	4
13,000,001-18,000,000	1

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本集團核數師羅兵咸永道會計事務所的酬金分別為人民幣2,200萬元及人民幣200萬元。非審核服務費主要是關於本集團發行債券。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至二零二零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。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，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125至130頁的「獨立核數師報告」一節。

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。

企業管治報告

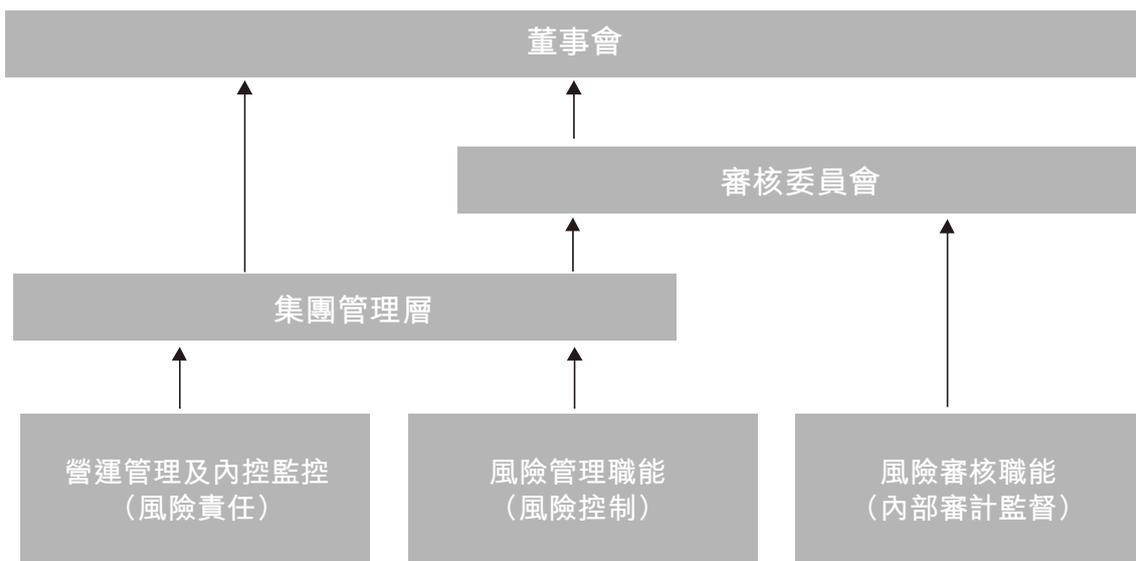
風險管理及內部監控責任

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成效性提出改善性建議，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：



自二零二零年起，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。

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踪，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。

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。

年度檢討已就截至二零二零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。

企業管治報告

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) 及本公司網站 (www.sunac.com.cn) 以公告形式刊載。

根據如上所述，於二零二零年五月二十八日舉行的股東週年大會由本公司執行董事兼行政總裁汪孟德先生主持，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。本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會委員兼薪酬委員會委員潘昭國先生，獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會委員兼提名委員會委員竺稼先生，獨立非執行董事、審核委員會委員、提名委員會委員兼薪酬委員會委員馬立山先生，及核數師代表等人透過電話出席了會議。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站 (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。

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

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，於截至二零二零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

本公司的章程文件於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無改動。

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。

二零二零年，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。截至二零二零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交流會、非交易路演等活動。截至二零二零年十二月三十一日止年度，投資者關係團隊共組織了超過750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。

截至二零二零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	月份	活動名稱	地點	券商
1	1月	摩根士丹利中國周期行業公司日	香港	摩根士丹利
2	1月	巴克萊2020年亞洲信貸公司交流日	香港	巴克萊
3	1月	瑞銀2020年大中華區峰會	上海	瑞銀
4	4月	國信證券2020年度春季線上策略會	線上	國信證券
5	5月	華創證券2020年中期策略會	線上	華創證券
6	5月	海通證券2020年春季上市公司交流會	線上	海通證券
7	5月	美銀美林亞太地區金融和房地產投資交流會	線上	美銀美林
8	5月	天風證券上市公司交流會	線上	天風證券
9	5月	摩根大通線上地產交流日	線上	摩根大通
10	5月	中信里昂線上策略會	線上	中信里昂
11	5月	中信建投2020年春季上市公司交流會	線上	中信建投

序號	月份	活動名稱	地點	券商
12	5月	中金證券2020年下半年投資策略會	線上	中金
13	5月	東方證券2020年度策略會	線上	東方證券
14	6月	野村2020年中國投資者論壇	線上	野村
15	6月	申萬宏源證券夏季策略會	線上	申萬宏源證券
16	6月	聯昌證券銀行中港房地產及物管行業策略會	線上	聯昌證券銀行
17	6月	興業證券2020年中期策略會	線上	興業證券
18	6月	大華銀行線上交流會	線上	大華銀行
19	6月	2020年瑞銀房地產線上策略會	線上	瑞銀
20	6月	摩根士丹利第六屆中國峰會	線上	摩根士丹利
21	6月	中信證券房地產線上交流會	線上	中信證券
22	6月	海通國際房地產線上交流會	線上	海通國際
23	6月	瑞信2020年線上房地產公司日	線上	瑞信
24	6月	2020年野村大中華地區線上公司日	線上	野村
25	6月	光大證券2020年中期策略會	線上	光大證券
26	6月	花旗亞太房地產策略會	線上	花旗銀行
27	6月	天風證券2020中期策略會	線上	天風證券
28	7月	中信建投線上策略會	線上	中信建投
29	7月	法國巴黎銀行投資者會議	線上	法國巴黎銀行
30	7月	星展銀行房地產交流會	線上	星展銀行
31	7月	國元證券線上投資者會議	線上	國元證券
32	7月	海通證券中期策略會	線上	海通證券
33	7月	2020年花旗亞太房地產策略會	線上	花旗銀行
34	7月	國信證券2020年中期策略會	線上	國信證券
35	9月	華創證券2020秋季策略會	線上	華創證券
36	9月	天風證券策略會	北京	天風證券

投資者關係報告

序號	月份	活動名稱	地點	券商
37	9月	中信里昂證券線上投資者論壇	線上	中信里昂
38	9月	2020年度中信建投秋季資本市場峰會	上海	中信建投
39	9月	長江證券2020秋季策略會	上海	長江證券
40	9月	富瑞亞洲峰會	線上	富瑞
41	9月	國盛證券2020年上市公司面對面交流會	上海	國盛證券
42	9月	摩根大通新興市場信貸交流會	線上	摩根大通
43	10月	美銀美林2020年亞洲信貸交流會	線上	美銀美林
44	10月	摩根大通2020年亞洲信貸交流會	線上	摩根大通
45	10月	國金證券2020年度私募大會	蘇州	國金證券
46	10月	野村亞洲高收益公司交流會	線上	野村
47	11月	第11屆瑞信中國投資論壇	線上	瑞信
48	11月	第15屆花旗中國投資者會議	線上	花旗銀行
49	11月	高盛2020中國投資論壇	線上	高盛
50	11月	美銀美林2020年中國峰會	線上	美銀美林
51	11月	興業證券2021年度資本市場投資策略會	上海	興業證券
52	11月	中信證券2021年資本市場年會	深圳	中信證券
53	11月	摩根士丹利第19屆亞太投資峰會	線上	摩根士丹利
54	11月	方正證券2021年資本市場年會	線上	方正證券
55	11月	國信證券2021年度策略會	深圳	國信證券
56	12月	瑞銀全球地產CEO峰會	線上	瑞銀
57	12月	國泰君安證券2021年度策略會	三亞	國泰君安
58	12月	巴克萊ESG新興市場公司交流日	線上	巴克萊
59	12月	海通證券2021年度投資策略會	線上	海通證券
60	12月	廣發證券展望2021年度策略會	線上	廣發證券
61	12月	海通證券2021年度經濟展望大會	北京	海通證券
62	12月	天風證券展望2021年度策略會	線上	天風證券

董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零二零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及投資、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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業績載於第133頁的本集團綜合全面收益表。

土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團新增土地儲備5,877萬平方米，權益土地儲備約3,267萬平方米，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。

重大收購及處置事項

以下列示了本集團於截至二零二零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處置事項：

出售金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)的股份(「金科股份」)

(i) 協議出售金科股份

於二零二零年四月十三日，本公司間接全資附屬公司天津聚金物業管理有限公司(「聚金物業」)與廣東弘敏企業管理諮詢有限公司(「廣東弘敏」)訂立協議，據此，聚金物業同意出售及廣東弘敏同意購買合共587,368,740股金科股份，約佔金科地產已發行股本總數的11.00%，出售價格為每股人民幣8.0元，代價約為人民幣46.99億元。

董事會報告

(ii) 於公開市場出售金科股份

於二零二零年五月六日及二零二零年五月七日，本公司間接全資附屬公司天津潤鼎物業管理有限公司及天津潤澤物業管理有限公司於公開市場通過大宗交易方式出售合共266,985,692股金科股份，約佔金科地產已發行股本總數的5.00%，出售價格為每股人民幣8.0元，合計代價約為人民幣21.36億元。具體詳情請參見本公司二零二零年五月七日的公告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已累計出售1,360,498,572股金科股份，約佔金科地產二零二零年十二月三十一日已發行股本總股數的25.48%，出售總價約人民幣109.73億元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未進行任何重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的收購事項。

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荳創影視文化傳媒有限公司(「上海荳創」，「目標公司五」)，本集團持有上海荳創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(「融創影業」，「目標公司六」)，本集團持有融創影業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。

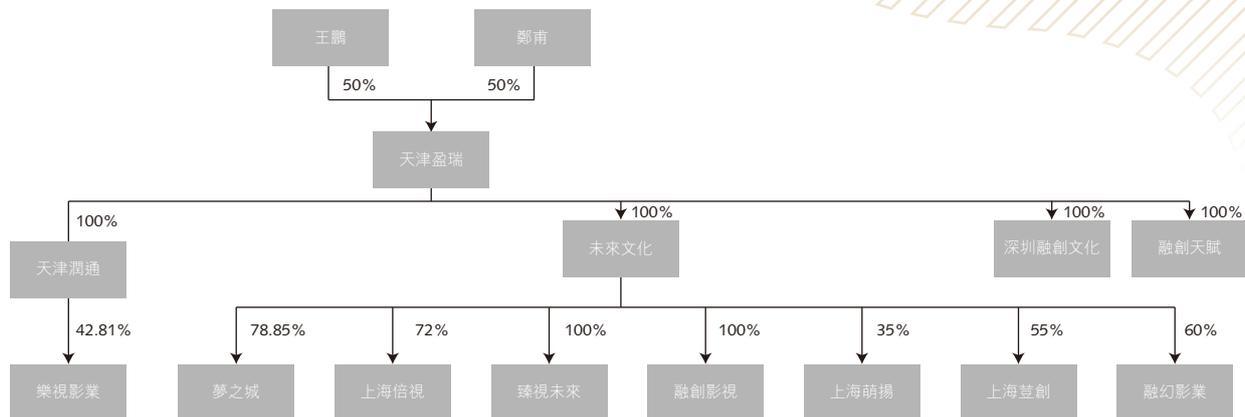
於二零二零年五月，天津潤通通過合約安排收購樂視影業42.81%的股權。

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。

董事會報告

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」，本集團對於的目標公司的投資合稱為「投資事項」。

於二零二零年十二月三十一日，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。

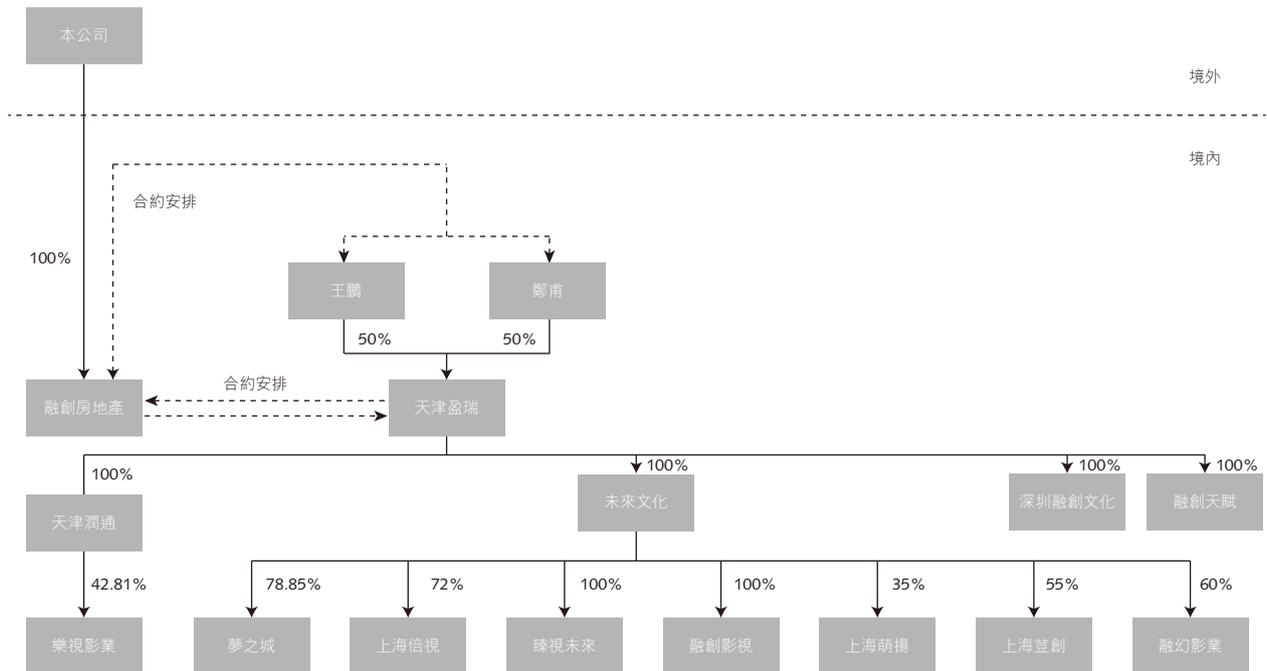
融創房地產訂立的合約安排(「合約安排」)包括：

- (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－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員具約束力。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團通過合約安排中的未來文化收購了上海倍視72%的股權，收購上海萌揚35%的股權，與上海佳家文化傳播有限公司成立合資公司上海荳創，與四川科幻世界雜誌社有限公司成立合資公司融幻影業，本集團預計前述公司加入合約安排後，未來合約安排中目標股份流入本集團的經濟利益將有所增加。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，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。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。

除上述者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無訂立或重續任何其他新的重大合約安排。合約安排及／或截至二零二零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。於二零二零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、上海荳創、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二零二零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二零二零年十二月三十一日的資產總值及負債總額：

	截至二零二零年 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	2.13	0.1
年內虧損	0.41	-0.1

	於二零二零年 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	19.82	0.2
負債總額	31.97	0.3

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、上海荳創、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

董事會報告

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，融創房地產可行使其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，該等爭議將提交貿仲委仲裁，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貿仲委的仲裁規則以仲裁方式解決爭議。合約安排載有條文，大意为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，大意为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

鑒於上文所載風險，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

截至二零二零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

截至二零二零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25。

儲備

截至二零二零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23。

財務概要

本集團截至二零二零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，同時確保留存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

董事會建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息為每股人民幣1.650元，共計約人民幣76.9億元，其中計算股息的股份數量為截至二零二零年十二月三十一日的已發行總股數，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二零二一年八月二十七日(星期五)前後派付予於二零二一年八月十八日(星期三)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二零二一年五月二十七日發佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

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。

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，本公司將於二零二一年五月二十一日(星期五)至二零二一年五月二十七日(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，股東須於二零二一年五月二十日(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號舖。

董事會報告

為釐定股東獲派付末期股息的資格，本公司將於二零二一年八月十三日(星期五)至二零二一年八月十八日(星期三)(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)，股東須於二零二一年八月十二日(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號舖。

主要客戶及供貨商

截至二零二零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0.39%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度收入1.29%。

截至二零二零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10.69%，而來自本集團五大供貨商之採購額佔本集團年度採購額20.87%。

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，截至二零二零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6.50%優先票據。

於二零二零年七月九日，本公司成功發行(i)二零二三年到期的6億美元6.50%優先票據；及(ii)二零二五年到期的4億美元7.00%優先票據。

於二零二零年八月三日，本公司成功發行二零二四年到期的5億美元6.65%優先票據。

於二零二零年十二月一日，本公司成功額外發行(i)二零二四年到期的1.2億美元的6.65%優先票據(將與二零二四年到期的5億美元6.65%優先票據合併並組成單一系列)；及(ii)二零二五年到期的2億美元7.00%優先票據(將與二零二五年到期的4億美元7.00%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。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

於二零二零年四月一日，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」）成功發行二零二四年到期的人民幣40億元4.78%公司債券。債券已於上海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二零二零年三月二十七日至四月十三日於上海證券交易所刊發的公告。

於二零二零年五月二十七日，融創房地產成功發行二零二五年到期的人民幣33億元5.60%公司債券。債券已於上海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二零二零年五月二十二日至六月八日於上海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25。

年內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，面值總額為18,692,000港元。配售價格較二零二零年一月十日（即配售協議日期）在聯交所報收市價每股44.60港元折讓約4.04%。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。配售事項所得款項淨額已用作一般商業用途，資金使用情況與配售計劃用途一致。有關配售事項詳情請參閱本公司二零二零年一月十日的公告。

年內回購部分優先票據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已於公開市場回購合計5.05億美元的優先票據，分別為(i)本金總額8,050萬美元的二零二零年到期的8.625%優先票據；(ii)本金總額2,680萬美元的二零二零年到期的6.875%優先票據；(iii)本金總額3.571億美元的二零二一年到期的8.375%優先票據；(iv)本金總額700萬美元的二零二三年到期的8.35%優先票據；(v)本金總額840萬美元的二零二三年到期的7.95%優先票據；(vi)本金總額1,610萬美元的二零二四年到期的7.5%優先票據；及(vii)本金總額910萬美元的二零二五年到期的6.5%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

除本董事會報告「年內回購部分優先票據」及「股份激勵計劃」兩節披露者外，截至二零二零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。本公司於截至二零二零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21。

董事會報告

期後事項

發行優先票據

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6.50%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，實際利率為5.85%（將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，實際利率為6.3%（將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）。

上述票據全部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刊發在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)的公告。

提前贖回優先票據

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。

董事及董事服務合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年三月十一日，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
遲迅先生
田強先生
商羽先生
黃書平先生
孫喆一先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生(於二零二零年十月二十二日起辭任)
馬立山先生
袁志剛先生(於二零二零年十月二十二日起獲委任)

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83(3)條，袁志剛先生任職至股東週年大會並有資格重選。袁志剛先生自願在股東週年大會上重選。根據本公司組織章程細則第84(1)條及第84(2)條，遲迅先生、孫喆一先生、潘昭國先生及竺稼先生須於股東週年大會上輪席告退。遲迅先生、孫喆一先生、潘昭國先生及竺稼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2.53億元。

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(法定賠償除外)。

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。

董事會報告

董事及五名最高薪酬人士酬金

截至二零二零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(二零一九年：五名)本公司董事，其酬金詳情已載於本集團綜合財務報表附註47。其餘一名(二零一九年：零名)人士之薪酬如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
薪金	5,440
酌情花紅	12,200
購股權開支	-
股份激勵開支	23,677
僱員供款退休福利計劃	6
其他福利	64

概無董事放棄或同意放棄截止二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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過有關公司已發行股本5%，以及：

- (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) 倘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)。

截至二零二零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。

董事會報告

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

截至二零二零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43(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。截至二零二零年十二月三十一日，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%。截至二零二零年十二月三十一日，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%。截至二零二零年十二月三十一日及本報告日期，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53,190,964股，約佔已發行總股數的1.14%。

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%；
- (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。

董事會報告

截至二零二零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	歸屬日	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	自授出日期至	自授出日期至	於二零二零年 十二月三十一日	截至	截至
							二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日		二零二零年 十二月三十一日	二零二零年 十二月三十一日
	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	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	-	12,976,300	35.75
	2017/7/9	40%										
	2016/6/20	30%										
2016/6/20	2017/6/20	30%	2021/6/19	4.62	4.56	39,920,000	27,682,000	590,000	152,000	11,496,000	7,209,000	36.35
	2018/6/20	40%										
	2017/12/22	30%										
2017/12/22	2018/12/22	30%	2022/12/21	30.25	30.25	59,920,246	15,931,282	1,595,000	699,000	41,694,964	4,152,000	42.43
	2019/12/22	40%										
		合計				166,374,246	106,610,082	4,448,680	2,124,520	53,190,964	24,337,300	

截至二零二零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：

姓名	於二零一四年	於二零一五年	於二零一六年	於二零一七年	授出數目合計	截至二零二零年		截至二零二零年		截至二零二零年	
	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		於二零二零年 一月一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日	止年度
	授出數目	授出數目	授出數目	授出數目		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	
董事											
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	6,100,000	3,300,000	-	-	2,800,000	
荊宏先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	3,700,000	1,400,000	-	-	2,300,000	
遲迅先生	1,100,000	1,200,000	2,000,000	2,800,000	7,100,000	6,000,000	1,200,000	-	-	4,800,000	
田強先生	1,100,000	1,200,000	1,800,000	2,600,000	6,700,000	5,600,000	1,200,000	-	-	4,400,000	
商羽先生	1,100,000	1,200,000	1,500,000	2,500,000	6,300,000	5,200,000	1,200,000	-	-	4,000,000	
黃書平先生	1,100,000	1,100,000	1,800,000	1,830,082	5,830,082	4,730,082	2,900,000	-	-	1,830,082	
高級管理層及僱員	25,267,000	26,067,000	28,820,000	44,590,164	124,744,164	46,198,182	13,137,300	-	-	33,060,882	
合計	33,267,000	33,267,000	39,920,000	59,920,246	166,374,246	77,528,264	24,337,300	-	-	53,190,964	

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托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託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。截至二零二零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，由採納日期起至二零二零年十二月三十一日，已有4,081.5萬股股份授予選定員工，其中二零二零年授予1,977.5萬股股份（二零一九年度授予2,104萬股）。

註：因個別選定員工離職，二零二零年實際授予的激勵股份數量自1,979.5萬股減少為1,977.5萬股。

董事會報告

董事及主要行政人員的權益

於二零二零年十二月三十一日，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 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	2,091,329,884	44.84%
	實益擁有人	13,190,000	0.28%
汪孟德先生	實益擁有人	16,348,000	0.35%
荊宏先生	實益擁有人	10,706,000	0.23%
	配偶權益	609,000	0.01%
遲迅先生	實益擁有人	5,718,396	0.12%
田強先生	實益擁有人	4,672,000	0.10%
商羽先生	實益擁有人	4,120,000	0.09%
黃書平先生	實益擁有人	5,100,000	0.11%
孫喆一先生	實益擁有人	90,000	0.002%

註：

- 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股股份由天津標的投資諮詢有限公司(「天津標的」)所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信托所持有，其中70%股份由新家族信托(「新家族信托」)持有，剩餘30%股份由兩個原家族信托持有。新家族信托於2018年12月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信托的受托人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信托分別於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。
- 按於二零二零年十二月三十一日已發行4,663,185,911股股份的基準計算。

(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 ¹
汪孟德先生	2,800,000	1,500,000	4,300,000	0.09%
荊宏先生	2,300,000	1,500,000	3,800,000	0.08%
遲迅先生	4,800,000	1,430,000	6,230,000	0.13%
田強先生	4,400,000	1,430,000	5,830,000	0.13%
商羽先生	4,000,000	1,630,000	5,630,000	0.12%
黃書平先生	1,830,082	850,000	2,680,082	0.06%
孫喆一先生	—	480,000	480,000	0.01%

註1：按於二零二零年十二月三十一日已發行4,663,185,911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 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	2,227,288,606	71.77%
	實益擁有人	366,472	0.01%
汪孟德先生	實益擁有人	1,257,734	0.04%
荊宏先生	實益擁有人	323,551	0.01%
	配偶權益	1,019,594	0.03%
遲迅先生	實益擁有人	1,483,989	0.05%
田強先生	實益擁有人	1,450,321	0.05%
商羽先生	實益擁有人	1,432,592	0.05%
黃書平先生	實益擁有人	1,464,092	0.05%
孫喆一先生	實益擁有人	2,895	0.0001%

董事會報告

註：

- 2,227,288,606股融創服務股份中：
 - 1,698,000,000股融創服務股份由融創服務投資有限公司(「融創服務投資」)所持有；
 - 462,000,000股融創服務股份由融享私人信託有限公司(「融享」)所持有；
 - 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
 - 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並作為融創服務股份激勵計劃信託的受托人，乃就融創服務上市後至少六個月將予採納的股份激勵計劃而設立。截至本報告日期，融創服務股份激勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未釐定。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2,227,288,606股融創服務股份中擁有權益。

- 按於二零二零年十二月三十一日融創服務已發行3,103,500,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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 ³
融創國際	實益擁有人 ¹	2,042,623,884	43.80%
	股權衍生工具持有人 ²	74,450,000	1.60%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	2,042,623,884	43.80%
	股權衍生工具持有人 ²	74,450,000	1.60%

註：

- 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. (i)於二零一九年六月，本公司與一家金融機構簽訂了一份總規模約為1.5億美元的總回報掉期協議，截至二零一九年十二月三十一日，該金融機構已完成股份購買，合計購買3,281.3萬股股份；(ii)於二零二零年一月，本公司與另一家金融機構簽訂了一份總規模約為1.67億美元的總回報掉期協議，截至二零二零年十二月三十一日，該金融機構已完成股份購買，合計購買4,163.7萬股股份。根據兩份總回報掉期協議條款，該等金融機構可能將股份(合計7,445.0萬股股份)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托的受托人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. 按於二零二零年十二月三十一日已發行4,663,185,911股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日，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例配售新股。

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(「貸款人」)，中國建設銀行(亞洲)股份有限公司作為融資代理人(「融資代理人」)，訂立一份融資協議(「二零一九年融資協議」)。據此，貸款人向本公司提供合計金額為2.8億美元的定期貸款融資(「融資」)，並且在任何銀行或金融機構根據二零一九年融資協議條款加入二零一九年融資協議的前提下，總金額將增加至不超過4億美元。截至二零二零年十二月三十一日，貸款人向本公司提供的融資金額為3.1億美元。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托不再合共實益持有(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托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，則融資代理人可依照大多數貸款人的指示通過向本公司發出事先通知，取消該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。

董事會報告

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8頁的「主席報告」。此外，於本年報第9至16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45載述截至二零二零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。此外，關於本集團環境保護政策及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」，以及載於本年報第73至124頁的「環境、社會及管治報告」，與投資者的關係則載於本年報第39至41頁的「投資者關係報告」。

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審慎利用資源，使用可持續及環保材料，規劃園林保護等，以達到保護環境的承諾。本集團根據聯交所的《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)，對內部管理系統進行了更新，加強了對於環境保護的管控。本集團鼓勵環保、遵守環保規例並致力提升僱員的環保意識，同時堅守循環再用及減少廢物之原則，實施各項綠色辦公室措施，例如用電子化審批代替紙質審批、雙面打印及複印、設置回收箱、提倡使用環保紙及通過關掉閒置的電燈及電器減少耗能。本公司亦鼓勵股東透過聯交所及本公司之網站收取電子公司通訊，以節約紙張的浪費。

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，包括但不限於合約法及勞工法。

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。

公益慈善

在為中國家庭提供美好生活的同時，本集團積極承擔企業社會責任。二零一八年，本集團成立了公益基金會，聚焦教育扶智、鄉村振興、古建保護等領域，開展「英苗培養計劃」、「鄉村振興計劃」、「善築中國計劃」等項目，搭建融創公益平台，建立長效機制，持續推動公益事業創新發展。有關慈善活動的進一步資料，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」。

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有**64,436**名僱員。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的員工成本約為人民幣**139.8**億元(二零一九年：人民幣**121.9**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。於二零二零年十二月三十一日，並無已沒收供款可用作削減本集團未來年度應付的供款。

董事會報告

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63至66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66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。本集團於截至二零二零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。

足夠公眾持股量

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量。

核數師

本年度之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所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，二零二一年三月十一日

環境、社會及管治報告

一 關於本報告

本集團作為領先的房地產開發商，在關注自身發展的同時，積極承擔社會責任，促進社會的和諧與進步。本集團基於識別主要利益相關方及其關注的環境、社會及管治(「ESG」)議題，收集、整理相關資料與數據，編製並發佈二零二零年度ESG報告，旨在披露本集團二零二零年在環境、社會及管治方面的管理現狀和績效表現，有關企業管治的詳細內容請參閱本年報所載的「企業管治報告」。

(一) 編製依據

本報告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」)附錄二十七所載的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)編製，同時參考全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》(「GRI標準」)及聯合國可持續發展目標。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守ESG指引所載的「不遵守就解釋」條文。

(二) 報告範圍

本報告的時間範圍為二零二零年度(即二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日)(「報告期間」)。本報告的披露範圍包括集團總部、各地產區域集團、各業務集團(服務集團、文旅集團、文化集團)及其附屬公司，主要業務為物業開發及投資、物業管理、文旅城建設及運營業務。其中有關服務集團更詳細的ESG披露內容可參閱融創服務控股有限公司二零二零年度環境、社會及管治報告。

(三) 意見反饋

ESG報告致力回應主要利益相關方所關注的議題。如對ESG報告有任何疑問或建議，歡迎隨時通過下述通訊方式聯繫本集團：

地址：中國北京市東城區東直門北大街8號使館壹號院4號樓

郵箱：ir@sunac.com.cn

二 ESG管治 • 創持續發展

(一) ESG理念

本集團以「美好城市共建者」為企業定位，基於當前城市發展需求的變化，依託持續領先的行業優勢和多產業戰略佈局，通過產業引擎的打造、美好社區的營造，以及積極踐行社會公益，助力產業與城市協同發展，實現城市更宜居、更健康、更有溫度的高質量建設，承擔社會公民的責任，致力於回報社會，共建和諧、有愛、溫暖的社會生態。

環境、社會及管治報告

(二) ESG管治

1 成立ESG委員會

二零二零年十二月二十八日，董事會審議批准成立環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)，以支持及協助董事會對環境、社會及管治事宜的治理。ESG委員會的主席為執行董事兼行政總裁汪孟德先生，成員為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。

2 ESG管治架構



董事會： ESG核心治理機構，主要職責為：

- 領導及負責公司整體ESG管治事宜，監督檢討公司ESG表現；
- 審閱確定公司ESG管理架構及管理策略；
- 審閱及確保公司設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統；
- 審議及批准ESG報告；

ESG委員會： 職責包括：

- 制定ESG管理目標、方針政策及實施路徑；
- 評估及梳理ESG相關風險及機遇以及ESG工作表現；
- 檢討本公司的ESG風險管理及內部監控系統，向董事會提出建議；
- 審閱本公司的ESG報告，向董事會匯報並提出建議；

ESG工作小組： 由各ESG工作相關執行部門構成，主要負責：

- 根據ESG整體管理目標及方針，制定各部門的ESG目標及工作計劃；
- 按照ESG目標及工作計劃，執行重點工作，並監控目標達成情況；
- 向ESG委員會匯報ESG工作開展情況；
- 開展ESG報告編製工作，向ESG委員會匯報。

(三) 利益相關方參與

1 利益相關方識別和溝通

企業的可持續發展與各利益相關方的參與和支持息息相關，本集團定期與各利益相關方就ESG議題進行溝通，識別他們關注的ESG議題。本集團與利益相關方的主要溝通渠道如下：

利益相關方	主要溝通渠道
政府及監管機構	政策指引、工作會議、信息披露、社會公益、日常溝通
股東及投資者	公告、年度及中期報告、股東大會、投資者會議、項目考察
社區公眾	公司網站及官方公眾號、公益活動、社區教育與宣傳、座談與交流、企業招聘宣講
供應商及合作夥伴	開展合作、供應商會議、協議條款、日常溝通
客戶	客戶服務熱線、客戶滿意度調查、客服中心、座談與走訪
員工	員工會議、員工培訓、員工活動、員工滿意度調查、公司辦公系統

2 重要性議題評估

本集團參照聯交所ESG指引、GRI標準以及聯合國可持續發展目標，結合利益相關方關注、公司實際情況與行業內ESG熱點，歸納總結17項ESG議題，並於本年度聘請獨立第三方專業顧問，通過向利益相關方發放調研問卷的方式開展重要性議題評估。本集團獲得重要性議題評估結果的具體步驟如下：

01

ESG議題識別和確認

參照聯交所ESG指引，GRI標準以及聯合國可持續發展目標，結合內外部利益相關方關注、公司實際情況與行業內ESG熱點，歸納總結17項ESG議題

02

編製利益相關方調研問卷

編製ESG議題重要性評估線上調查問卷，邀請內外部利益相關方對相應ESG議題的重要程度進行評估

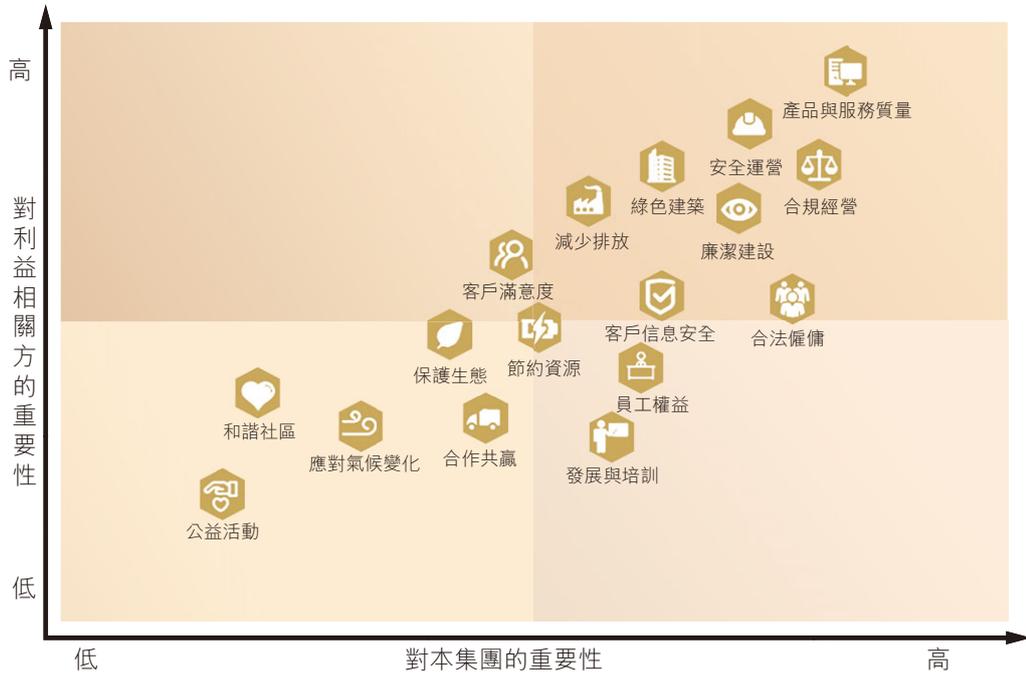
03

重要性議題評估

依據利益相關方調研問卷的結果，結合企業發展情況，從「對本集團的重要性」及「對利益相關方的重要性」兩個維度開展重要性議題評估，將各項ESG議題進行重要性排序

環境、社會及管治報告

本集團的重要性議題評估結果如下：



議題重要性	議題	範疇
非常重要議題	產品與服務質量	社會
	安全運營	社會
	合規運營	管治
	綠色建築	環境
	廉潔建設	管治
較重要議題	減少排放	環境
	客戶滿意度	社會
	客戶信息安全	社會
	合法僱傭	社會
	節約資源	環境
	員工權益	社會
	發展與培訓	社會
相關議題	保護生態	環境
	合作共贏	社會
	和諧社區	社會
	應對氣候變化	環境
	公益活動	社會

本集團在日常經營活動中針對ESG議題不斷開展改進工作，以回應利益相關方期望，增強信任與合作，共同推動本集團與社會的可持續發展。

三 環境保護 • 創綠色生態

本集團深刻理解項目開發和運營對環境產生的影響，積極踐行綠色環保行動，主動承擔環境保護責任。本集團嚴格按照《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國建築法》等法律法規進行環保管理，並根據本集團業務情況制定了綠色建築、綠色研發、綠色建造、綠色運營及綠色辦公等方面的環保相關管理制度，包括《融創集團工業化項目管理辦法》、《融創集團裝配式建築設計應用指引》、《融創集團施工現場環境工作標準》、《融創服務集團能耗管理辦法》及《融創文旅集團運營期綠色節能管理辦法》等。同時，本集團深刻意識到氣候變化是當今人類面臨的重大全球性挑戰，積極應對氣候變化是實現可持續發展的重要途徑，本集團已開展氣候變化風險及機遇的識別和應對，期望通過自身各項節能降耗、減少排放的實踐為社會綠色健康發展做出持續貢獻。

(一) 綠色建築

作為美好城市共建者，本集團始終堅持可持續的健康產品營造理念，創新引領高品質生活方式，為提升人居水平貢獻力量，走出自身的綠色發展之路。本集團積極開發和運用綠色建築，秉承「因地制宜，綜合考慮」的理念，在建築物的全生命周期實施節約資源、減少排放的措施，為公眾提供健康、適用、高資源使用效率的建築產品，以高質量的服務體系及運營實踐，致力創造出與環境和諧發展的高質量建築。

1 綠色建築管理

本集團遵守國家及地方綠色建築相關的標準及管理辦法，要求所有建築項目開發均按照此類標準及管理辦法進行建設：

- 項目設計階段，組織來自於設計、建設、運營及成本體系的專業人員，進行項目客觀情況梳理，分析綠色建築建設規格，制定項目技術路線及階段計劃；
- 項目施工階段，在執行國家綠色建築相關的要求及標準的基礎上，依據本集團內部制定的《融創集團被動式低能耗建築應用標準》及《融創集團工業化項目管理辦法》等綠色建築標準和項目實施辦法，對綠色建築的施工流程進行規定，規範綠色建築技術的應用，加強綠色建築項目實施過程關鍵節點管控，提升綠色建築建造效率及工程質量；
- 項目運營階段，制定運營體系的專項激勵政策，對建築物的資源消耗情況進行密切監督，保障綠色建築實際運營效果。

環境、社會及管治報告

2 綠色建築實踐

綠色建築認證¹

本集團積極推動項目綠色建築認證工作，認證標準包括中國《綠色建築評價標準》、美國LEED認證等。二零二零年度內，本集團所有在建項目均符合中國《綠色建築評價標準》，其中5個項目獲得三星級綠色建築認證，21個項目獲得二星級綠色建築認證。

二零二零年度三星級綠色建築認證項目清單

項目名稱	城市	綠色建築面積 (萬平方米)
融創長江壹號	合肥	31.07
融創濱湖印	合肥	19.03
融創大塘御園	無錫	17.54
融創合肥壹號院	合肥	15.92
武地融創和平中心	武漢	13.44

註1：綠色建築認證項目統計範圍為本集團連同其合營公司及聯營公司。

案例 三星級綠色建築運營認證項目－融創合肥壹號院

融創合肥壹號院是本集團的「壹號院系」作品，繼二零一八年獲得三星級綠色建築設計標識後，憑藉其交付後的綠色運營實踐於二零二零年獲得三星級綠色建築運營標識，標志著其交付後長期實際運營的節能效果達到了更高標準。

融創合肥壹號院從設計到運營的方方面面，都以高標準嚴苛執行，積極創造高品質綠色健康人居，在規劃設計、建設及運營中採用了以下關鍵綠色技術：

- **BIM技術**：BIM(建築信息模擬)技術是應用於工程設計、建造、管理的數據化工具，本項目採用從設計到施工的全周期BIM，通過對建築的數據化、信息化模型整合，優化管線橋架的佈置，有效規避設計施工過程中的交叉碰頭等問題，從而有效地提升施工建造的效率及品質；
- **全精裝交付**：精裝修均採用環保材料，施工嚴格執行環保標準，選用無毒、無污染的綠色工藝，加強管理，降低粉塵、噪音、廢氣、廢水的產生；
- **可再生能源利用**：採用集中一分散式太陽能熱水系統，集熱器集中佈置在屋頂，相比常規陽臺壁掛式太陽能更美觀，與極簡公建化建築完美結合；
- **高效空氣源熱泵熱水系統**：保證外立面美觀的前提下，彌補太陽能陰雨天無法使用的弊端；

- **高效空調系統**：採用高效空調系統，性能系數比《公共建築節能設計標準》(GB 50189-2015)的要求提升16%以上；
- **雨水回收系統**：設置地下雨水收集池和雨水收集機房，收集的雨水用於綠化灌溉、道路沖洗、地庫沖洗和水景補水，有效節約水資源；
- **節水灌溉系統**：噴灌可有效改善傳統灌溉方式浪費水、影響周邊環境的問題。此外，噴灌的霧化程度高，對植物的打擊強度小，均勻度好，其組合噴灌強度小於土壤的入滲能力，因此不會造成表面徑流，擁有更好的節水效果；
- **CO濃度監控系統**：地庫設一氧化碳濃度監控系統，並與通風機聯動，當一氧化碳濃度高於25ppm時，風機按最高效率運行，低於5ppm時風機停止運行，5~25ppm之間PID控制器自動適應調節。

融創合肥壹號院不僅在設計、建設及管理方面施行綠色建築方案，也通過向業主提供綠色系統的使用手冊及公區標識等方式積極向業主傳達綠色理念。



融創合肥壹號院

裝配式建築

本集團積極響應國家及各省市相關要求，大力推廣工業化建造體系及技術應用，施工現場應用預製構件、定型模板、裝配式內隔牆、免抹灰等工藝，既能提高建造質量，又能提升工程效率。同時，本集團所有項目應用「融創智造」工程管理平台，嚴格管控項目施工質量，並要求承包商踐行綠色施工，最大限度地節約資源，減少對環境造成負面影響的施工活動，實現「四節一環保」的目標：節能、節地、節水、節材與環境保護。二零二零年度，本集團新開工111個裝配式建築項目¹，建築面積達到1,473萬平方米。

註1：裝配式建築項目統計範圍為本集團連同其合營公司及聯營公司。

環境、社會及管治報告

案例 上海融創徐匯濱江壹號

上海融創徐匯濱江壹號位於上海市徐匯區龍華街道，項目住宅部分的地上建築面積約為4.4萬平方米，採用裝配整體式剪力牆結構，建築高度不超過60m，樓棟單體預製率不少於40%，預製構件類型包含預製圍護外牆、預製疊合板、預製空調板等。

在項目方案制定階段，本集團開展項目整體管理策劃和技術策劃，根據裝配式工程的特點，搭建專業團隊協調項目的設計、採購、施工等全面管理工作，提前與相關合作單位或專業配合單位溝通協商，從而做到「管理前移，技術前置」，確保項目的整體把控和質量控制。

在項目設計階段，採用全產業鏈一體化設計模式，設計內容不僅包含常規的建築、結構、機電各專業，還包括裝修、生產、運輸、安裝等方面內容，因此設計成果更具有可操作性、可實施性。



上海融創徐匯濱江壹號

被動式建築

本集團響應國家推動建築節能的號召，致力於降低建築能耗的研究，頒布實施《融創集團被動式低能耗建築實施標準指引》，亦積極推行綠色實踐，於多個項目採用被動式超低能耗建築標準設計建造，推動綠色建築技術實施落地。

案例 石家莊融創中心•學府

石家莊融創中心•學府項目位於石家莊市裕華區，外環水系以北，建華大街兩側，項目被動式建築面積約2.3萬平方米，設計要求以河北省《被動式超低能耗居住建築節能設計標準》(DB13(J)/T273-2018)為準，主要技術要點包括：

- **更高效的外保溫：**非透明外圍護結構(屋面及外牆)的熱傳導系數 $\leq 0.15\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，使用的主要外保溫材料為B1級石墨聚苯板(外牆保溫厚度約230mm，屋面保溫厚度約220mm)，並採用無熱橋錨固件；
- **外圍護結構無熱橋：**保溫層連續完整無間隙，盡量避免破壞保溫層的連續性，管線必須穿透時，將會對增大孔洞進行密實保溫處理；
- **更高效的外門窗系統：**門窗的保溫性、氣密性均達到國家建築外門窗性能分級表的最高級(外窗及外門傳熱系數 $\leq 1.0\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ，外窗氣密性8級)，外門窗耐火完整性達到0.5小時；
- **高效熱回收新風空調系統：**採用環境能源一體機，具有製冷製熱、新風、除霾功能；
- **更優異的氣密性：**擁有完整的、包圍整個被動區域的氣密層，氣密性達到 $n50 \leq 0.6$ 次/小時(室內外壓差為50Pa時，換氣次數 ≤ 0.6 次/小時)，而傳統建築同等條件下換氣次數約為2~3次/小時，此外，建築外圍護結構具有盡量隔絕室內外空氣滲透的功能，使建築成為盡量不受室外環境干擾的獨立系統。



石家莊融創中心•學府

環境、社會及管治報告

(二) 綠色研發

品質立身，精工築家。本集團持續聚焦綠色建築技術、材料的深度研究，建立並逐步深化綠色研發體系，為本集團持續創新引領高品質產品提供有力保障，為綠色人居產品建設水平的發展提供專業化支持，堅持從客戶視角出發，致力於設計出更多綠色、美好的產品。

1 融創美好生活研究院

本集團於二零一九年成立融創美好生活研究院，聯動國內院校、設計機構及生產供應商，圍繞裝配式住房、被動式住房、未來社區等綠色建築應用的材料及技術進行研究、試驗和優化，致力推進產、學、研一體化研發。

二零二零年度，融創美好生活研究院設置材料性能檢測、新材料研究、工藝節點優化等研究板塊，完成裝配式內裝、樓面保溫隔聲卷材等十餘項綠色課題研究，並將這些綠色技術廣泛應用於新項目。

案例 裝配式內裝工藝材料課題研究

裝配式內裝工藝材料的研究主要為在裝修階段採用新型環保建材，實現模數化、標準化安裝構造及全幹法工藝實施，極大減少傳統砌築濕作業產生的裝修垃圾，有效提升裝修工效及裝修質量。



裝配式精裝廚房



竹纖維板電視牆

2 融創「心景觀」

在自然的基地和森系微氣候營造的基礎之上，本集團推出涵蓋「歸家、休閒、遊戲、運動、學習」五大生活場景的「心景觀」體系。通過綠色規劃體系，打通家與外部自然環境間的界限，讓自然生態作為社區基底融入到生活空間中。在自然的基底上，再以科學合理地規劃生長出多功能、多類型、多層次的空間以及慢行系統等，為居住者提供多樣而開放的居住生活體驗。

本集團為社區內部量身打造了微循環氣候系統，成為兼顧氣候、功能、美學之平衡的生態「小森林」，通過對社區風、光環境進行分析，結合各類功能場景不同的光照、通風需求，規劃最適宜、最健康的場地位置布局。此外，還利用社區中各景觀組成的自然元素，營造出綠色、令人舒適的「自然空調」。

此外，本集團秉承心繫大眾健康的意識與理念，對更加美好的運動場景不斷進行探索。將智能互聯網技術植入場地，打通健身器材間的壁壘，綜合採集分析運動數據，為使用者提供專業性的健身策略與課程計劃，打造智慧化、創新型的社區健身場景，讓居民能夠隨時享受專業、便利的健康運動生活。



景觀營造社區微循環氣候系統



智能互聯健身器材

(三) 綠色建造

本集團致力提升房地產項目的可持續發展表現，在項目開發過程中注重節能環保，關注並努力減輕項目開發活動對當地環境及生態的影響。

1 綠色建造管理

本集團遵守國家和地方施工建設相關法律法規要求，包括《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境保護法》、《建設項目環境保護管理條例》、《建設工程施工現場環境與衛生標準》等，並在此基礎上，編製及施行《融創集團施工現場環境工作標準》等內部制度，明確提出項目綠色建造標準及管理規定。

環境、社會及管治報告

2 綠色建造實踐

在項目規劃勘察階段，本集團對項目所在地的生態環境情況進行調研，開展項目環境影響評價，並將評價結果報送當地環境保護主管部門審批，此外，本集團亦注重當地原生物種的保護，積極開展生態保護和治理工作，減輕項目對生態環境的影響。

在項目施工階段，本集團與承包商協商一致，共同推進綠色施工工作，在降低資源消耗、揚塵控制、廢棄物控制、噪音控制、污水控制及綠色建材方面開展綠色建造：

- **降低資源消耗**：二零二零年進一步推廣「臻營造」工藝體系的實施，從項目現場施工管理以及建設工藝角度出發，合理規劃施工方式，恰當佈局施工現場，提升建造質量及效率，降低資源消耗，具體措施包括採用定型模板、預製隔牆、免抹灰工藝、幹法裝修等新型施工工藝方法；
- **揚塵控制**：嚴格遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規及地方揚塵管控要求，並根據相關規定制定各建設項目的揚塵管控管理制度及環境衛生相關管理制度，推廣PM2.5監測、自動噴淋降塵系統等智能化設施，通過管理手段與智能設備多維度加強施工過程中的監管，從施工圍擋、車輛沖洗、拆遷工地濕法作業、渣土車密閉運輸、地面硬化、物料堆放等多維度開展揚塵管理；
- **廢棄物控制**：關注建築垃圾治理及資源利用，積極推廣減廢工藝、設備和管理措施，從源頭降低廢棄物總量，主要措施為：(i)在全集團推行標準化建設，採用工程策劃、全矜外牆、爬架、BIM設計與施工一體化等多種技術和工藝手段降低廢棄物產生總量；(ii)提升工藝標準化，如腳手架、模板、臨時防護等設施標準化，提升設施周轉率；(iii)建立垃圾池，推行垃圾分類，將可回收垃圾回收利用，不可回收垃圾定期處理，並將建築垃圾交與專業公司進行處理；
- **噪音控制**：嚴格遵守《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建築施工廠界環境噪聲排放標準》等法律法規及地方噪音管控要求，各項目制定環境衛生管理制度，通過技術、管理措施將噪音控制在標準範圍內，盡力減輕施工過程中產生的噪聲影響，主要措施為：(i)在承包商的噪音控制方面，通過工藝優化、維護設備良好運轉盡量減少較大噪音的產生；(ii)在噪音敏感區，通過採取隔音措施，降低噪音影響；(iii)避免夜間施工；

- **污水控制**：對各項目的雨水、污水處理以及沉澱池設置提出了管理要求及標準，施工現場污水應導入沉澱池處理後方可排放，嚴禁生活污水的直接排放；
- **綠色建材**：在施工過程中主動使用環保材料，包括保溫材料、門窗材料、照明燈具等，同時開展綠色建材專項研究，研究內容包括新型砂漿材料、建築樓面保溫隔聲材料、景觀新型透水磚材料、現澆結構工程界面材料等。

(四) 綠色運營

本集團積極推行綠色低碳運營，將節能降耗的綠色理念貫穿於物業管理項目以及文旅運營項目過程中，在為業主、租戶及遊客提供良好用戶體驗的同時，提升能源使用效率，減少溫室氣體，廢棄物的產生，降低對環境的影響。

服務集團－綠色運營

服務集團嚴格遵守國家及地方環境保護法律法規要求，依據業務運營模式建立了環境管理體系，並已獲得ISO14001:2015環境管理體系認證，以覆蓋計劃、執行、檢查、處理的閉環管理模式指導並規範環境保護管理工作，制定具體的節能減排的管理制度，並於各項目進行宣貫和執行。此外，服務集團定期開展環保績效考核，就發現的問題積極開展整改。

在資源節約方面，服務集團制定了《融創服務集團能耗管理辦法》，對項目運營使用的水、電、氣、暖等資源進行規範管理，在園區內引進新產品、新技術、新材料、新工藝對高耗能產品及老舊設備進行節能改造。在節能管控方面，定期收集整理各項目能耗數據並進行能源管理績效評估，基於此進行獎懲。在排放物管理方面，服務集團各項目根據城市垃圾管理條例對廚餘垃圾、可回收垃圾、建築垃圾進行分類回收，並由市政或專業公司進行處理。

環境、社會及管治報告

文旅集團－綠色運營

文旅集團運營內容包含主題娛樂、商業、酒店三大核心業態，在運營過程中始終秉承綠色運營理念，在組織管理層面，從上至下建立綠色運營管理體系，形成節能減排的各項工作機制；在項目層面，定期排查、識別、評價節能減排工作進展，對發現的問題採取相應的管控措施；在文旅集團總部層面，不定期組織抽查、暗訪，通過內控計劃、通報等措施管控和監督調改發現的問題。此外，政府也會進行公開透明的監管，文旅集團也始終按照政府要求進行節能減排，積極配合政府的監管工作。從管理體系、執行工作機制到政府監管，已形成有效的閉環管理，為實現綠色運營提供了切實保障。

1 綠色運營管理體系

文旅集團制定並發佈了《融創文旅集團運營期綠色節能管理辦法》及考核細則《運營期節能降耗工作激勵實施細則》，對文旅集團綠色運營管理體系、管控標準、管控計劃、因素識別與評價、數據統計與分析、改善與提升、檢查與監督、獎懲細則等提出要求，並要求各地方公司為各文旅項目制定節能降耗管理制度，建立綠色節能管理體系，規範水、電、氣的節能管理工作，實現資源的高效、安全使用。

文旅集團內設置專門的節能管理崗位，主要負責綠色節能管理工作總體規劃，審核、指導各文旅項目綠色節能管理計劃，組織分享優秀綠色節能案例，以及監督、指導及考核文旅項目綠色節能措施執行情況等。

2 綠色運營管理實踐

節能工作指導手冊

文旅集團通過分析總結各地文旅項目具備推廣價值的節能降耗工作，結合各條線管理經驗，針對主題娛樂、商業、酒店三種不同業態，從管理動作、技術改造等方面編製《節能工作指導手冊》，手冊包括56項節能措施，29項標準管理表格，從指導地方建立綠色管理架構、制度編製、節能工作開展等方面規範節能降耗工作執行。

案例 節能工作指導手冊

《節能工作指導手冊》不僅包含節能管控思路、管控策略、規定日常節能降耗管理工作內容，也對日常節能工作進行發掘，列舉節能案例模型，從通用管理措施、精細化管控、技術改造等方面跟進，詳細說明如何開展節能降耗工作：

- **通用管理措施**：(i)規範節能工作會議，(ii)加強節能宣貫，(iii)減少待機設備等；
- **精細化管控**：從電氣、水暖、燃氣、油料、土建幾個方面詳細剖析節能方式和機會，如(i)紅外檢測環境熱流失，(ii)調整開閉園區時設備的啟停時間等；
- **技術改造措施**：(i)逐步更換為低能耗設備，(ii)增加太陽能供電設備，(iii)光伏發電改造，(iv)暖通設備群控改造等。

《節能工作指導手冊》根據各業態特點進行編製，並通過公司內部系統進行發佈，由文旅集團統一對各文旅項目進行制度宣貫，地方公司依據該管理辦法開展節能降耗工作，文旅集團定期對各文旅項目進行巡檢，識別問題並督促各地完成整改。

智能化管理平台

文旅集團於各文旅項目部署智能化管理平台，將給水排水、變電配電、公共照明、夜景照明、能源管理等弱電子系統集成至一個綜合管理平台上，對項目設備運行情況及能耗數據進行實時記錄及監控，實現項目設備模式化、自動化運行，杜絕人為因素造成的資源浪費，當設備運行出現異常或超過預定能耗限值後系統將進行自動報警提示。此外，文旅集團正逐步開發部署集團版「雲智能化管理平台」及總部「中心版能源管理平台」，未來將於文旅集團總部設立智能平台管理崗位，對各項目能耗數據、趨勢、關鍵指標進行橫向對比及分析，輔助規劃能源預算、制定能源管理決策，也可對各地設備運行情況進行抽查，及時跟進設備運行異常情況，指導地方合理開啟設備，加大設備使用管控力度，建立平台使用及能耗管控溝通。

環境、社會及管治報告

清潔能源及可再生能源

文旅集團主動探索使用清潔能源及可再生能源機會，推廣應用太陽能熱水、光伏發電、空氣源熱泵、冷熱電三聯供等技術。例如，文旅集團已在多個酒店項目利用天然氣為燃料，通過冷熱電三聯供等方式實現能源梯級利用，達到70%以上的綜合能源利用效率，與傳統集中式供能方式相比，具有高能效、低排放、清潔環保、安全性好、削峰填穀、經濟效益好等優點。

廢棄物管理

在廢棄物管理方面，文旅集團設立環境管控小組，對廢水及廢棄物治理情況進行系統監控，對於項目運營過程產生的廢水、生活污水，均經過系統處理達到國家要求的排放標準後，通過市政管道集中排放至污水處理系統；對於項目運營過程中產生的建築垃圾及生活垃圾，由施工方、物業公司等第三方機構負責處理；對於廢機油、廢潤滑油、硒鼓、打印機墨盒等少量有害廢棄物，設立專門回收渠道，分類交由專業公司集中處理，最大程度降低污染，實現可持續運營。

商戶綠色約定

文旅集團通過發佈《商戶裝修手冊》、《商戶管理手冊》等文件與商戶形成綠色約定，提升商戶能源使用效率，減少排放物產生，具體包括：

- 編製並施行《商戶裝修手冊》，從商戶裝修施工的材料材質開始進行要求和管控，在裝修前完成對商鋪材質的審核與指導，在裝修過程中實時開展指導與監管、提供技術支持，確保每一家商鋪的裝修都符合綠色環保要求；
- 督促商戶選用節能環保照明燈具，在滿足照明要求的同時節約能耗；
- 要求餐飲商戶的排煙風機及油煙淨化裝置均按國家標準採購，保證餐飲商戶油煙排放滿足國家環保要求，並要求商戶定期清理，保障設備高效運行；
- 要求所有商戶對垃圾進行分類管理，餐飲垃圾由第三方專業單位統一回收，有害垃圾單獨存放，定期由專業回收公司回收處理，其他垃圾分類分流處理；
- 定期進行環保宣傳、環保培訓，增強商戶綠色環保意識。

(五) 綠色辦公

本集團在各辦公場所均主動開展綠色辦公實踐，倡導低碳環保，與員工共同打造綠色辦公環境。

在節約資源方面，本集團向全體員工號召並推廣「萬涓行動」辦公行為準則，涵蓋日常辦公、裝修開辦、會議培訓、差旅出行、節約文化等方面，持續踐行節能環保的行動要求，在實現綠色辦公的同時降低運營成本。本集團於二零二零年度更新員工手冊，發佈《員工手冊二零二零版》，對於日常辦公中減少資源消耗方面提出更嚴格的要求，如採用低能耗設備、節能燈具，日常優先選用一級能耗產品，員工下班後關閉個人辦公電腦及相關電器，使用會議室後及時關閉投影儀，最後離開辦公室的員工關燈、關閉空調等。本集團亦倡導員工節約用水，用水後應及時關閉水龍頭，杜絕「長流水」。

在降低廢棄物產生方面，本集團積極履行輕環保辦公理念，辦公用品盡可能選擇環境友好產品(無磷配方，可降解包裝)、大容量替換裝，減少包裝垃圾，並要求所有辦公用品由部門統一管理分配，按需取用，延長使用壽命，避免物品損壞及廢棄物產生，優先考慮利用現有資源，物盡其用，無使用需求物品轉贈他人循環再用。在辦公耗材使用方面，鼓勵打印文件時選擇黑白打印，提倡雙面打印、複印，非正式文件打印提倡使用二次用紙。同時，本集團積極響應政府垃圾分類要求，以培訓方式向員工宣貫垃圾分類知識，並將垃圾交由專業公司進行處理。

(六) 氣候變化

氣候變化是一項重大而緊迫的全球性挑戰，影響全球社會以及自然環境，已成為國內外各利益相關方最關注的ESG議題之一。

環境、社會及管治報告

1 氣候變化風險與機遇

本集團意識到氣候變化對本集團的經營會產生影響，因此主動開展氣候變化的影響識別及評估工作，並針對識別出的風險及機遇初步擬定了應對策略，以適應氣候變化趨勢，減緩氣候變化影響。

氣候風險		
類型	識別及評估	應對策略
實體風險	<p>受氣候變化影響，未來颱風、洪澇等極端天氣發生的概率和頻率都會增加，同時，區域性溫度、光照強度、濕度、風力等物理因素同樣可能在未來逐漸緩慢發生變化。以上氣候變化對本集團的地產開發、物業服務以及文旅運營均可能帶來影響。</p> <p>例如：極端天氣風險可能造成樓宇和運維物業設施的損壞；本集團未來在極端天氣頻發地區進行項目開發時可能需要遵從更高的建築要求和標準；某些地區的晝夜溫差可能增大，在建築結構材料的選擇方面則需選取可承受更大膨脹和收縮壓力的材料。以上方面均可能造成本集團運營成本升高。</p>	<p>本集團在逐步制定氣候變化風險管理策略，梳理不同地區的氣候特性，將極端天氣風險納入新建和擴建項目規劃的考量中（如沿海地區項目開發可能更頻繁的受到颱風等極端天氣的影響），並制定相應的應對策略和緩解措施，例如：在颱風天氣多發地區，樓宇設計階段需考慮減少大規模玻璃幕牆的使用，結合項目所在地的環境特點，提前制定颱風、雨季等極端惡劣天氣的管理措施和應急預案並開展應急演練等。</p>
轉型風險	<p>在全球綠色低碳發展的大勢下，國家政策、法律、科技及市場等多個方面均可能做出相應的變動。本集團所處行業在業務開展過程中會排放較大規模的溫室氣體，未來可能面臨相應的政策風險和市場風險，需要符合各項減碳合規要求。</p> <p>例如：中國大陸為進一步降低建築開發和運營維護過程中的碳排放，可能制定限制碳排放的法規或推行更為嚴格的綠色建築標準，增加公司運營成本；同時可能推行及發展有關碳交易和環境稅項，碳排放超出配額的公司需付出成本額外購買排放指標。</p>	<p>本集團持續追蹤對本集團可能產生重大影響的氣候變化政策的推行和更新，並實時對未來可能的政策趨勢進行研判並提前啟動準備工作，積極尋求低碳轉型機遇。</p>

氣候機遇

類型	識別及評估	應對策略
綠色建築發展機會	採用及發展綠色建築，減少建築在建造和使用生命周期的能源消耗和碳排放，增加綠色建築研究投入以及開展綠色建築技術創新，是本集團主動應對氣候變化風險，滿足低碳、節能、環保建築市場需求的良好機會。	本集團從項目立項之初便將綠色建築理念融入到設計方案中，二零二零年度本集團綠色建築項目覆蓋率達到100%，所有在建項目均符合中國《綠色建築評價標準》，此外，本集團的美好生活研究學院持續開展綠色建築技術以及綠色材料使用研究，從各環節探求節能減排機會，逐步提升綠色建築的能源使用效益，減少廢棄物排放。
利用可再生能源機會	項目開發和運營過程中排放的溫室氣體主要源自使用化石能源等不可再生能源轉化的電力，因此逐步擴大可再生能源的使用不僅可以提高能源的可替代性，更是促進低碳轉型的有效措施。	本集團積極探索使用可再生能用的機會，在多個項目投入使用光伏發電技術，採用太陽能光伏系統和光伏板進行發電，在減少溫室氣體排放的同時降低了購電成本。本集團未來也將依據項目客觀情況，繼續發掘和拓展使用可再生能源的機會。

2 氣候變化應對實踐－海綿城市

海綿城市，是新一代城市雨洪管理概念，是指城市能夠像海綿一樣，針對雨水的吸收、儲存、淨化以及再利用發揮類似海綿的彈性作用，有助於提高城市適應環境變化的能力以及應對雨水帶來的自然災害。本集團積極推廣「海綿城市」設計理念，在全國範圍內的多個項目予以實施，為城市發展和客戶居住提供可持續發展空間。

案例 廣州融創文旅城

廣州融創文旅城項目採用海綿城市設計理念，項目年徑流總量控制率>90.25%，可滲透地面率>51.19%，透水鋪裝率>70.04%，下沉式綠地率>50.15%，從設計源頭上對雨水徑流進行控制，並減少徑流污染。此外，在道路、廣場、綠地、跑道等部位採用新型環保材料，兼顧吸水、抗壓、耐磨、易清潔、吸音降噪等材質特點，在保障景觀效果的同時，有效緩解城市熱島效應，提升居住環境調節能力和生活品質。

環境、社會及管治報告

案例 杭州融智創城

杭州融智創城項目由一個幼兒園地塊、兩個商辦地塊與六個住宅地塊組成，總匯水面積約17萬平方米，年徑流總量控制率 $\geq 70\%$ 。項目設計方案為海綿城市結合景觀，配置了下凹式綠地、種植屋面、景觀水系、雨水調蓄池、透水磚鋪裝等多種海綿措施：

- 下凹式綠地既是海綿設施，也是景觀大草坪；
- 鏡面水池既是景觀水系，也能調蓄雨水排出量；
- 透水磚既是道路鋪裝材料，也能有效滲水，減小徑流系數。

杭州融智創城項目既滿足海綿城市建設指標，又把海綿設施充分融入到景觀場景內，真正實現海綿設施與景觀的相融合，提升了業主居住生活品質。



生態雨水調蓄措施

(七) 二零二零年度環境績效表現

本報告中的環境績效數據涵蓋集團總部、地產區域集團、地產城市公司及其下屬物業開發項目的辦公場所、服務集團辦公場所及物業管理項目、文旅集團辦公場所及文旅運營項目以及文化集團辦公場所的資源使用及所產生的排放物。本集團運營所產生的主要排放物為能源使用所產生的溫室氣體以及無害廢棄物，其中無害廢棄物主要包括辦公垃圾、生活垃圾、廢氣電子產品、廚餘垃圾以及項目運營維護產生的建築垃圾等。本集團對產生的無害廢棄物均進行分類收集，並交由專業第三方進行處置。同時，本集團運營所產生的少量有害廢棄物均交由有資質的專業公司進行循環利用或處理，未產生重大的環境影響，故不進行披露。本集團運營所使用的資源主要包括水、汽油、液化石油氣、天然氣、外購電力等。

排放物關鍵績效指標¹

指標	地產集團及		
	文化集團	服務集團	文旅集團
溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) ^{2, 3}	27,285.19	191,629.83	273,797.92
溫室氣體排放量(範疇一)(噸)	4,971.04	7,769.50	24,619.28
溫室氣體排放量(範疇二)(噸)	22,314.15	183,860.33	249,178.64
溫室氣體排放密度(範疇一及範疇二)(噸/員工總人數)	1.14	-	-
溫室氣體排放密度(範疇一及範疇二)(噸/平方米 ⁴)	-	0.001	-
溫室氣體排放密度(範疇一及範疇二)(噸/人民幣萬元收入)	-	-	0.71
無害廢棄物總量(噸)	4,857.56	12,973.98	5,887.36
無害廢棄物密度(千克/員工總人數)	203.75	-	-
無害廢棄物密度(千克/平方米)	-	0.10	-
無害廢棄物密度(千克/人民幣萬元收入)	-	-	15.18

資源使用關鍵績效指標⁵

指標	地產集團及		
	文化集團	服務集團	文旅集團
用水消耗量(噸)	956,234.64	9,542,593.89	7,269,271.45
用水消耗密度(噸/員工總人數)	40.11	-	-
用水消耗密度(噸/平方米)	-	0.07	-
用水消耗密度(噸/人民幣萬元收入)	-	-	18.74
綜合能源消耗總量(兆瓦時) ⁶	58,773.48	335,933.85	563,397.13
直接能源消耗(兆瓦時) ⁶	21,541.49	39,193.35	125,441.07
汽油(兆瓦時)	12,562.36	741.26	743.75
柴油(兆瓦時)	181.62	474.91	235.27
液化石油氣(兆瓦時)	4,763.07	982.29	38.71
天然氣(兆瓦時)	4,034.44	36,994.89	124,423.34
間接能源消耗(兆瓦時) ⁶	37,231.99	296,740.50	437,956.06
外購電力(兆瓦時)	37,231.99	296,740.50	431,060.24
外購蒸汽(兆瓦時)	-	-	6,589.92
外購熱水(兆瓦時)	-	-	305.90
綜合能源消耗密度(兆瓦時/員工總人數)	2.47	-	-
綜合能源消耗密度(兆瓦時/平方米)	-	0.002	-
綜合能源消耗密度(兆瓦時/人民幣萬元收入)	-	-	1.45

環境、社會及管治報告

註：

1. 基於本集團的業務性質，氣體排放主要為使用化石能源轉化的電力及燃料產生的溫室氣體；
2. 本集團溫室氣體核算範圍主要涵蓋二氧化碳、甲烷及氧化亞氮。溫室氣體排放數據乃按照二氧化碳當量呈列，並根據《2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》及《IPCC 2006國家溫室氣體清單指南2019修訂版》規定計算；
3. 溫室氣體範疇一：涵蓋由本集團運營直接產生的溫室氣體排放；溫室氣體範疇二：來自本集團內部消耗(購買獲得或取得的)電力、熱能所引致的“間接能源”溫室氣體排放；
4. 服務集團於二零二零年十二月三十一日在管的建築面積；
5. 本集團運營中產生的包裝物極少，因此關鍵績效指標A2.5—製成品包裝材料不進行披露；
6. 綜合能源消耗總量是根據《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2008)對直接與間接能源消耗量進行換算而得出。

(八) 環境目標

本集團對以往的溫室氣體排放、廢棄物產生、能源使用以及用水效益等環境績效數據進行整理，同時參照本集團開展的各項節能減排制度及措施，於地產集團及文化集團在辦公場所方面以及文旅集團在辦公場所及文旅運營項目方面制定了環境目標。

1 地產集團及文化集團－辦公場所

地產集團及文化集團於辦公場所積極推行綠色辦公，以二零一九年度的環境績效水平為基準設立了辦公場所的環境目標，分別為：

- **溫室氣體減排目標：**溫室氣體排放密度於二零二三年度下降3%；
- **減廢目標：**無害廢棄物排放密度於二零二三年度下降3%；
- **能源使用效益目標：**綜合能源消耗密度於二零二三年度下降3%；
- **用水效益目標：**水資源使用密度於二零二三年度下降3%。

2 文旅集團－辦公場所及文旅運營項目

文旅集團建立了綠色運營管理體系，並將綠色運營管理體系於文旅各業態進行落實和宣貫，要求各業態依照體系規範要求執行資源節約和減少排放物的措施。同時運用智能化管理平台對資源使用情況進行嚴密監控，對過往環境績效數據進行留存及分析，並根據分析結果訂立文旅集團環境目標，以二零一九年度的環境績效水平為基準，文旅集團辦公場所及運營項目的環境目標分別為：

- **溫室氣體減排目標：**溫室氣體排放密度於二零二三年度下降3%；

- **減廢目標**：無害廢棄物排放密度於二零二三年度下降3%；
- **能源使用效益目標**：綜合能源消耗密度於二零二三年度下降3%；
- **用水效益目標**：水資源使用密度於二零二三年度下降3%。

四 以人為本 • 創和諧僱傭

員工是公司可持續發展的基礎，本集團的快速發展來源於每一位員工的不懈努力。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及在勞動和社會保障制度方面的各項法律法規，包括適用於香港地區的《僱傭條例》等要求，並建立了各項僱傭方面的內部管理制度。

本集團不因性別、民族、種族、宗教信仰、性別取向、國籍的不同而歧視員工，堅持用優秀的品牌文化、平等包容的環境吸引人才，努力為員工提供公平、健康、安全、舒適、和諧的工作環境，保障員工合法權益。二零二零年，本集團榮獲「2020中國房地產最佳僱主企業」、「2020中國房地產大學生僱主首選品牌」、「2020中國大學生喜愛僱主」、「2020中國人才管理卓越典範獎」等獎項，其中「2020中國房地產最佳僱主企業」獎項為連續第六年獲得。

(一) 聘用

本集團建立《融創集團員工入職管理規定》及《融創集團員工勞動合同管理規定》等制度為員工聘用事宜提供管理依據。在招聘過程中，以平等機會為準則，尊重用工多樣性，致力提供公平合理的工作機會，無年齡、性別、種族、社會階層等方面的歧視。為完善人才引進，本集團根據發展規劃及公司文化制定了統一的招聘政策，集團總部也會定期對各地產區域集團、各業務集團的招聘工作進行指導。

本集團非常重視大學生的招聘與培養，持續深化校企合作，積極探索校園招聘新模式，其中創想家計劃每年招募應屆畢業生超千人，囊括各類專業和地域的畢業生，應屆創想家首年入職有兩次晉升機會，使其能夠在集團內部快速成長發展。二零二零年，本集團聯合眾多新媒體平台，舉辦在線空中宣講直播及各類大學生挑戰活動，釋放超3,000個崗位，為年輕人提供了良好的就業機會。本集團亦為廣大在校學生提供各類實習機會，並連續五年舉辦全國校園營銷挑戰大賽。

本集團嚴格實行勞動合同制，在勞動合同中對員工的工作時間、工作內容、薪酬福利、勞動條件等進行了明確的約定。本集團亦設有明確的離職解聘制度，有關離職解聘相關規定亦清晰載列於員工勞動合同中。本集團勞動合同簽訂率為100%。

環境、社會及管治報告

僱傭關鍵績效指標

類型		員工人數(人)	佔比(%)
員工總人數		64,436	
按性別劃分	男性	37,305	57.9%
	女性	27,131	42.1%
按僱傭類型劃分	全職	64,151	99.6%
	兼職	285	0.4%
按年齡劃分	30歲或以下	31,356	48.7%
	31歲至50歲	29,176	45.3%
	50歲以上	3,904	6.0%
按工作地區劃分	中國內地	64,363	99.9%
	港澳台	7	0.0%
	海外地區	66	0.1%
按業務系統劃分	地產集團	23,367	36.3%
	服務集團	27,909	43.3%
	文旅集團	12,686	19.7%
	文化集團	474	0.7%
按職級劃分	高層管理人員	404	0.6%
	中層管理人員	3,445	5.4%
	普通員工	60,587	94.0%

(二) 晉升

本集團制定了《融創集團個人績效管理辦法》及《員工晉升管理辦法》等員工晉升發展相關制度，大力鼓勵內部人才的晉升，每年定期對員工的表現進行評審考核以評定職級薪酬，晉升的評判標準包括員工的工作表現、個人能力以及與崗位匹配情況等方面，對全體員工均一視同仁。此外，為激勵員工與公司共同發展，除每年統一的調級調薪外，本集團亦會不定期為長期任職且績效優秀的中基層員工提供晉升和發展機會。

(三) 薪酬和福利

本集團通過構建全面薪酬體系，制定《融創集團薪酬管理制度》，對員工薪資進行充分合理的評估，為員工提供有競爭力的薪酬，並逐年根據經營業績、市場薪酬水平對員工薪酬標準進行調整，薪酬調整與績效評估結果及個人職務變動緊密相關。同時，為貫徹業績導向及市場化原則，本集團構建了短、中、長期相結合的績效考核和激勵體系，其中長期激勵方式包括購股權計劃及股份激勵計劃等，通過不設「天花板」的薪酬激勵體系充分激發員工的價值和潛能，對骨幹員工、關鍵人才和優秀團隊支付更高水平的薪酬。

本集團致力於為員工創造一個溫暖美好的體驗氛圍，以「小溫暖、大美好」為目標，以「走心、務實」為核心，塑造務實篤行的「奮鬥型幸福企業」文化，建立了涵蓋每位員工全生活、全工作和全職業生涯周期的「三全」福利體系：

- 員工享受完善的保險體系，員工社會保險及商業保險覆蓋率為100%，並為員工提供補充商業保險、家屬體檢、家屬商業保險等配套體系，全方位保障員工身心健康；
- 「融創員工互助會」為遭遇重大疾病或意外傷害而導致家庭經濟困難的員工或直系親屬提供經濟援助，將每年感恩節作為愛心捐款日，眾多有愛的融創員工捐獻愛心、傳遞溫暖，讓大家全方位感受到來自同事的關懷；
- 「融創員工俱樂部」為員工搭建自由發揮興趣愛好的平台，通過開展各類運動賽事、舉辦各種美食體驗活動，讓大家全方位感受到工作與生活相結合的充實和富足。

二零二零年，本集團連續兩年獲評「最佳企業福利僱主」。

本集團定期組織員工活動，讓員工在工作之餘放鬆身心。二零二零年度由於新冠肺炎疫情影響，本集團各附屬公司根據當地情況擇時開展健康、團隊協作類的運動型活動：

- 融創員工跑團參與杭州馬拉松，馬拉松象徵堅持不懈頑強拼搏的精神，有利於員工的身心健康和團隊力量的凝聚；
- 「籃球的夏天」第二季融臻杯籃球聯賽覆蓋福建、浙江、安徽三省，吸引300名員工參與，在比賽中，各球隊之間激烈碰撞，有目標有競爭有合作有堅持，激發團隊精神、捍衛團隊榮譽。



融創員工跑團參加杭州馬拉松



第二季融臻杯籃球聯賽

環境、社會及管治報告

(四) 工作時間

員工是本集團最寶貴的財富。本集團遵照《中華人民共和國勞動法》及相關法律法規的要求，制定了《融創集團員工考勤及假期管理規定》，在勞動合同中明確對員工的工作時間進行約定。本集團的營銷崗員工採用不定時工時制度，保證了工作安排的靈活性；非營銷崗員工嚴格按照國家法律法規規定的工作時長開展工作，員工加班或外派均有相應補貼。

(五) 平等與相互信任的職場氛圍

本集團致力於營造良好、和諧、相互信任的職場氛圍，倡導員工之間平等合作，傳達積極向上、努力拼搏、在奮鬥中獲得成就感和幸福感的文化導向，鼓勵員工與公司攜手同行，為追求幸福生活共同奮鬥、共創價值、共享美好。同時，本集團注重員工訴求的自由表達，向員工提供多種便捷的溝通途徑，對員工的意見和建議及時進行收集反饋，員工獲取公司信息以及進行反饋的溝通渠道和平台包括：

- **全面的信息發佈渠道：**員工可以隨時通過本集團網站、內部信息系統、內部通訊工具融E、電子郵件、公眾號等多渠道瞭解本公司業務通知、重要事件及發展動態等信息；
- **多元的員工溝通渠道：**開闢了多種溝通渠道，如員工關係專員、工會、人力呼叫中心、線上機器人、員工滿意度調查等方式，方便員工尋求幫助和反饋問題；
- **開放透明的管理層門戶：**為管理人員設立了開放式的辦公空間以方便員工與管理層進行溝通交流。

(六) 守護員工健康安全

本集團高度重視員工職業健康安全，致力於為員工及承包商員工提供安全舒適的工作場所。本集團遵守相關法律法規，制定並施行健康安全管理制度，定期對各業態工作場所中的潛在風險進行識別及管控。此外，本集團每年會組織全體員工免費參加健康體檢。

1 項目建造

本集團高度重視員工及承包商員工的健康安全，在項目建造過程中嚴格遵守《建設工程安全生產管理條例》及《建築施工安全檢查標準》等相關法律法規，並制定了《融創集團安全管理底線標準》、《融創集團在建項目大型起重設備選用標準》、《融創文旅集團建設期通用安全管理規定》及《融創文旅集團建設期安全操作指引標準化手冊》等內部規定開展項目建造的健康安全管理工作，規範項目建造全過程的安全操作方法。

本集團在總部、地產區域平台、城市平台及項目層面設置安全管理團隊並配備安全工程師，其職責包括組織、參與擬訂本集團安全生產規章制度、項目安全教育生產培訓及檢查項目的安全生產狀況，及時排查生產安全事故隱患等。本集團主動開展項目日常巡檢、安全周檢、安全月檢，並通過組織第三方進行安全突擊檢查的方式評估項目安全管理能力。

在工程承包商管理方面，本集團重視承包商的員工健康安全管理能力，集團總部戰略合作的總承包單位均為資質完善經驗豐富的大型央企，擁有ISO職業健康安全管理体系認證及健全的安全管理系統。本集團制定的《融創集團安全管理底線標準》及《融創集團安全生產事故事件責任追究管理辦法》等內部文件為承包商施工過程中的安全管理工作提供依據，於各地產區域和各項目建立由公司項目部和工程承包商組成的安全管理架構，成立安全領導小組，開展安全檢查巡檢。此外，各地產區域集團均根據當地項目情況發佈考核辦法，如《融創上海區域集團工程品質及安全生產管理考核辦法》、《融創中國華南區域集團安全生產責任制及考核辦法》，對項目的安全管理情況進行檢查並定期開展績效考核，通過高標準、強管理提升安全管理水平，預防事故發生。

案例 安全生產月

二零二零年度，本集團於全國範圍啟動「安全生產月」活動，致力於與承包商攜手強化安全生產紅線意識，消除事故隱患，共築安全防線。



2020全國安全生產月活動—鄭州中原宸院項目



2020全國安全生產月活動—青島融創·維多利亞灣項目

本集團與承包商簽署的合約中明確要求承包商須編製安全應急預案，並對應急預案進行落實和演練，在項目層面建立「地方應急部門緊急聯絡清單」，保障緊急情況下快速啟動應急響應。本集團及承包商均定期向員工提供多項安全知識以及應急知識培訓，開設「工程大講堂」線上培訓，通過便利的培訓方式進行安全知識講解，同時也為員工提供合適的工裝、安全帽、勞保鞋等防護用品，指導員工正確佩戴防護用品。二零二零年度，本集團共開展16,713次教育活動，2,645次培訓活動及1,051次應急演練活動。

環境、社會及管治報告

2 項目運營

本集團時刻秉承安全第一的運營原則，在物業管理及文旅運營的過程建立了完善的安全管理體系。

服務集團已獲得ISO45001:2018職業健康安全管理体系認證，並基於物業EHS管理理念制定了《融創服務EHS執行規範》，以系統化的規定及預防管理機制，降低各類事故、環境和健康隱患，定期開展項目危險源辨識工作，明確各項危險源並制定應對措施。此外，服務集團各區域的項目管理部定期檢查各項目對管理規範的執行情況，評估各項目的健康安全業績表現。

文旅集團建立了完善的安全管理體系，制定《融創文旅集團建設期安全生產責任制》，於文旅集團總部及各文旅城項目層面成立安全管理領導小組並約定各層級的職能，亦制定包含《融創文旅集團運營期通用安全工作管理規定》、《融創文旅集團運營期安全檢查管理辦法》等共20餘個運營期安全監督管理制度，覆蓋從建設階段到運營階段的安全目標設定、管理規劃、措施落實以及管理提升等管理過程，實現閉環管理，同時有助於文旅城開展風險識別和梳理等安全風險管控措施。各業態結合當地公司實際情況編製應急預案，制定年度應急演練計劃，定期組織演練，並對安全負責人員開展培訓和宣貫，提升相關人員的安全管理水平，並建立事故事件追責機制，從各方位提升安全管理績效。

3 辦公場所

本集團在工作場所相應位置張貼了安全標識以及緊急出口標記，並規劃了緊急情況疏散路線，根據《員工手冊二零二零版》要求員工瞭解公司各種安全標志、緊急出口位置與疏散路線，愛護公司消防設施和各種安全設備。

本集團定期組織安全生產教育與培訓以及員工急救培訓，讓員工學習必要的急救知識，同時制定了應急預案，定期組織員工進行應急預案的演練。

二零二零年度抗擊新冠肺炎疫情時期，本集團協調資源採購儲備防疫物資，如口罩、體溫槍、消毒液等，時刻關注員工健康情況，免費向員工發放口罩，採用面部識別、手機打卡等方式代替接觸式指紋打卡，並在全集團開展防疫宣傳教育，讓員工瞭解疫情抗擊相關知識。在二零二零年九月二十九日召開的中國房地產創新大會上，本集團獲得「疫情關懷最佳僱主TOP50」第一名。

(七) 發展及培訓

本集團為員工搭建了廣闊的發展平台，根據員工的工作經驗、專業方向和個人職業發展期望提供促進員工成長的工作崗位，建立有利於員工發展的培訓制度，為員工提供順暢的職業發展渠道以及全面多層次的培養，持續提升組織內生能力，與員工共同成長發展。本集團從集團總部到各地產區域集團、各業務集團均設立專門的人才發展組織「融創學院」，根據員工的職級、工作經驗、專業方向和個人興趣為員工提供適合個人成長所需的培養和支持。融創學院於二零二零年進一步發展，為員工提供了更高質量和多樣化的培訓內容，使員工的培訓方式和場景更加靈活多樣，更好地支持了員工和企業成長發展。

二零二零年，本集團的培訓覆蓋全體員工，本集團根據不同員工的情況開展線下及線上培訓，其中包括：

- **第七季創想營**：歷史首創2,000人在線集訓，全國151個分會場，6期主題交流，歷時1個月的創想家入職集訓，通過高管授課交流、導師職業發展指導、師傅業務指導、前輩「接力棒計劃」、業務課程培訓、挑戰性任務鍛煉等方式促進創想家的快速成長；
- **傳奇培訓**：設立針對1,500名銷售傳奇的全周期培養策略，為地產營銷精英提供專屬的培養和進階發展計劃；
- **四代創想家SMART培訓**：針對第四代創想家的滿三年進階培訓，本集團除提供房地產開發全流程培訓外，更設立了名師高徒帶教計劃，並選拔一批優秀的高潛創想家進入輪崗培養；
- **新員工培訓**：向新員工提供關於本集團的戰略、文化、產品、業務運營、制度要求等內容的培訓課程，協助新員工適應工作環境，提升專業技能，加深對集團文化、制度的理解；
- **專業條線課程體系**：根據業務戰略指標需求，與業務條線協調完成專業課程體系建立及完善，並完成內訓講師培養，評選精品課程，供條線員工進行學習，提升員工的專業能力；
- **領導力培訓**：本集團定期組織系統化的管理培訓和高管帶教、交流活動，如破冰計劃、千競計劃、航系列等，以增強管理人員對管理過程的把控，提高戰略規劃能力，深化對實際工作的理解；
- **後備人才培訓**：本集團定期組織針對核心人才的深度案例探討、戰略分析、管理研究及企業文化交流，培訓全部由董事會主席、總裁、副總裁親自授課，以提升企業後備人才對企業戰略的理解、開闊管理視野及思維、強化企業文化的塑造；

環境、社會及管治報告

- **融譽生計劃**：旨在為服務集團選拔優秀應屆畢業生，通過「理論課程+任務訓練+崗位實戰+集訓提升」等一系列賦能培訓，打造出符合服務集團未來發展需求的高素質、高能力、高認同感的管理層人才；
- **歡躍生培養**：旨在培養文旅集團中高層管理者及事業接班人，工作實踐中，文旅集團會安排「歡躍生」擔任富有挑戰性的工作，輔以多元業務分享、高管面對面以及多彩的活動，實現歡躍生職業成長和能力躍升。



第七季創想營—高管交流



領導力培訓—破冰計劃

本集團高度重視數字化人才管理，創新升級人才管理系統，持續提供適配員工與企業需求的信息化方案。通過全面打造線上人才發展系統，有效驅動人才培養工作升級，使員工便捷獲取豐富的知識資源，推動打造學習型組織，為員工提供大量在線學習的機會。二零二零年度，本集團在線平台共累計上線3,778門課程，鼓勵員工的自主學習。

發展及培訓關鍵績效指標

		受訓員工人數 (人)	受訓員工百分比 (%)	平均培訓時長 (小時)
受訓員工總數		64,436	100%	49.4
按性別劃分	男性	37,305	100%	47.7
	女性	27,131	100%	51.7
按職級劃分	高層管理人員	404	100%	29.7
	中層管理人員	3,445	100%	54.5
	普通員工	60,587	100%	49.2

(八) 勞工準則

本集團嚴格遵守有關禁止童工及強迫勞工的法律，制定並實施《入職管理規定》，集團內所有附屬公司均禁止僱傭童工及各種形式的強迫勞工，員工入職時公司內部人力系統也會對其身份信息進行校驗，保證入職人員年齡符合政策規定。二零二零年，本集團並未發現存在僱傭童工或強制勞工的事件。

五 至臻致遠 • 創美好城市

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的完整解決方案，推動中國城市的高質量發展與進步。

(一) 高品質產品與服務

地產集團—中國高端精品生活創領者

1 產品質量管控

本集團根據國家相關質量規範要求制定了《質量內控體系》管控文件，為產品質量管理落地提供明確指導，管控要求覆蓋原材料選擇、產品建造到產品裝修的完整工作流程，保障產品質量優良。在建築材料質量管理方面，本集團制定《融創集團工程材料檢查管理規定》及《工程材料檢查制度》，對各項目工程材料使用情況進行管控，並通過開展工程材料突擊檢查工作進行監督，保障進入施工現場的材料質量；在產品建造方面，本集團進一步推廣「融創智造」智能化項目管理平台於各項目的應用，對產品建造全流程進行監控管理，形成了以節點驗收為基礎的全維度產品建造管理體系。

案例 融創智造

本集團一貫堅持「產品高標準」和「品質點亮價值」理念，為保證建築產品質量，本集團基於各項工程管理制度，自二零一八年啟動工程管理信息化項目，二零一九年正式上線融創智造管理平台2.0，二零二零年七月正式發佈融創智造3.0，實現面向施工單位、監理單位、本集團、物業管理及第三方測評機構的全維度工程管理，把質量、安全、進度、評估、交付查驗及綜合管理等模塊整合匯集於線上平台，實現產品管控的三道「關卡」：

- 材料定樣、材料進場驗收、材料第三方飛檢等相關模塊覆蓋材料全流程管理，是做好實體質量管控的第一道「關卡」；
- 工序樣板、交付樣板、工序驗收、實測實量、日常巡檢等模塊功能的應用提供了線上化管理工具，加強了建造過程中的監管力度，是做好實體質量管控的第二道「關卡」；
- 過程測評、一戶一驗、物業承接查驗、交付測評等模塊是站在客戶的角度對工程實體質量進行複查，是做好實體質量管控的第三道「關卡」。



環境、社會及管治報告

二零二零年度，本集團完成13.9萬批材料驗收、101.6萬批工序驗收、53.2萬批實測實量、12.6萬批樁基驗收、2.9萬次機械檢測維護動作及10.3萬次安全驗收。通過信息化管理軟件的整體精細化管理，提升經營和管控能力，實現工程建造的線上閉環管理，進一步降低產品安全、品質風險，真正全維度提升工程品質，智造美好生活。

本集團要求承包商嚴格按照合約要求及相關標準與規範進行建設，並設立內部自檢體系，由集團總部、地產區域平台、地產城市平台、項目等各級工程管理部门對所有建造項目的質量進行定期檢查。此外，本集團制定《第三方評估管理制度》，聘請獨立第三方專業檢測機構在產品建造過程中進行定期及不定期測評，通過常態化、數據化測評的方式評估項目質量。

在項目交付階段，本集團房修工程師對每一戶房屋從產品品質、觀感、使用功能等各方面進行內部查驗，在交付前完成對查驗問題的整改，提升交付質量。

2 城市更新項目實踐

經過多年穩健發展，本集團已具備城市開發與產業整合運營的綜合能力。二零二零年，本集團將企業定位從「中國家庭美好生活整合服務商」升級為「美好城市共建者」，依託各業務板塊協同效應，通過產業引擎的打造、美好社區的營造，以及積極踐行社會公益三大途徑，全面參與中國美好城市共建。

案例 石家莊融創中心

石家莊融創中心位於石家莊市裕華區，用地範圍主要為賈村舊村，全村人口8,890人，2,000餘戶。二零一零年被列為舊城改造範圍，二零一六年開始啟動建設，擬建成集居住、商業、辦公、酒店等多業態複合功能社區，並配建中小學、幼兒園、敬老院、文體中心、公園綠地，與周邊現有公共設施，形成完善的城市公共配套體系。截至目前，項目已成功交付回遷區一期、商品區一期以及配套幼兒園、學校。

項目踐行綠色生態、智能科技的可持續發展策略，逐步呈現產城融合、生態宜居、配套完善、綠色低碳的綜合性社區新生活方式，待完成建設後，項目將成為功能複合的區域性金融科技中心，在完善齊備的現代都市服務體系下，營造高質量、高參與度的開放空間，塑造意向鮮明的特徵片區，形成多樣化的城市界面。同時，項目能夠實現舊村改造規劃願景，改善村民居住環境，提高生活質量，促進裕華區經濟發展轉型升級，為城市更新貢獻力量。



石家莊融創中心全景



石家莊融創中心商業

環境、社會及管治報告

案例 太原融創中心

太原融創中心位於太原市南中環街南側，北臨長風親賢商圈，南瞰蓬勃發展的龍城新區，用地範圍主要是殷家堡城中村，改造總用地面積306.44畝，涉及原居民427戶，人口約2,220人，項目規劃總建築面積逾100萬平方米，規劃新建住宅4,443戶。

根據城市發展規劃，項目擬配建2所幼兒園、1所小學，還有7所社區服務站、4座文體活動站、7處社區體育活動場地、2座社區養老服務中心以及2座菜市場、6.6萬平方米的商業辦公，項目完成後可為當地居民提供大量就業崗位，同時活躍片區的商業氛圍，依托完備的生活配套創造新的人居高度，為城市營造出更多美好生活的可能，啟幕繁華之上的都會生活封面。



太原融創中心



太原融創中心

服務集團－中國品質服務引領者

服務集團以「至善，致美」為服務願景，致力於成為中國家庭首選的「品質生活服務商」，秉承以服務客戶為核心，持續創造美好生活的初心，搭建了「歸心全生活服務體系」，實現客戶「有家、有生活、有知己」的美好生活嚮往，堅持為客戶提供高質量的物業管理服務，從秩序、環境、工程和客服四個方面，提供安全、安心的居住環境及豐富多樣的生活服務，全方位滿足業主生活需求。

服務集團已擁有「三標一體」完整體系監管機制，即ISO9001:2015質量管理體系認證、ISO14001:2015環境管理體系認證及ISO45001:2018職業健康安全管理体系認證，通過動態質量管理控制，確保高品質服務標準有效落地。

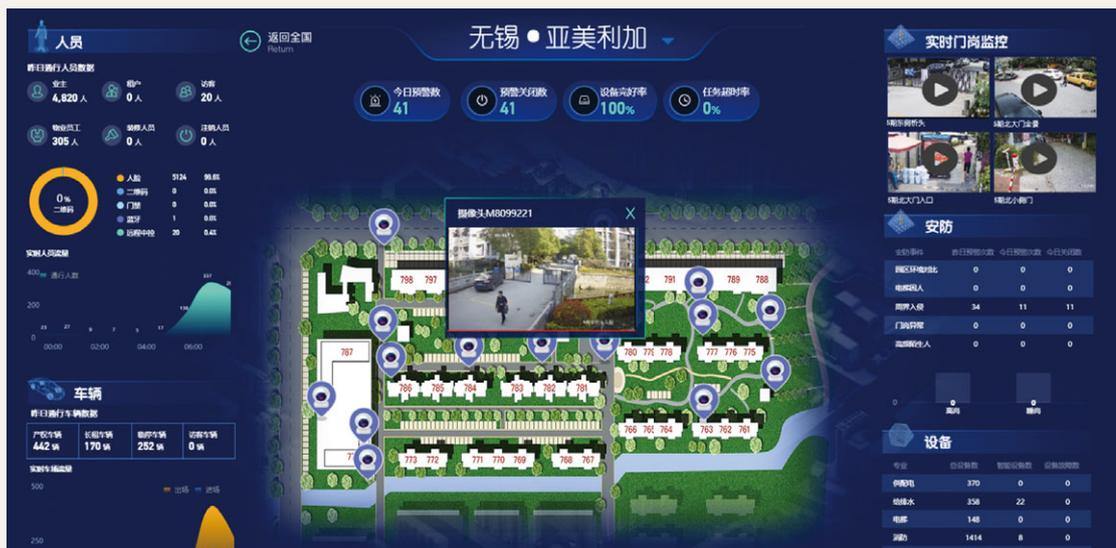
服務集團通過整合線下及線上資源，搭建線上客戶平台，並利用領先的物聯網平台，構建智慧社區，以客戶服務為導向，提供便捷的客戶體驗。

案例 智慧社區

本集團響應國家推進數字化、信息化相關政策導向，積極探索數字化社區建造實踐。二零二零年本集團自主研發融創智慧社區系統並頒布了融創智慧社區應用指引，本集團於二零二一年交付的所有社區均上線智慧社區系統，為住區客戶提供更加智慧、便捷、舒適的品質生活。

融創智慧社區系統採用雲邊協同方案，集團統一管理平台，通過利用各種智能技術方式，整合現有社區的各種設備及多種服務資源，形成4大功能模塊(車行管理、人行管理、安防管理、設備設施管理)共計81個應用場景，全面覆蓋業主日常生活中的各個方面，為業主打造新一代的智能便利生活方式，進一步提升產品競爭力。

領先業內的智慧社區系統平台的部署有利於實現社區設備設施智慧互聯，提高服務效率，降低成本，節省服務集團總體運營費用。



智慧社區系統示例—無錫•亞美利加

環境、社會及管治報告

案例 融創歸心線上服務平台

融創歸心是一款方便本集團業主社區生活的線上服務平台，業主可享受到豐富且貼心的掌上園區服務，可以通過便捷靈活的方式提出需求，讓社區生活更簡單。

我的管家：便捷查詢管家信息，及時溝通所需，並在線評價管家服務水平。

在線報事：在線上傳照片並進行問題描述後提交，全程追蹤處理進展。

在線繳費：免去繁瑣步驟，在線快捷繳納物業費和代收代繳費用並提供多種交付方式。

社區活動：在線報名、參與、評價系列社區/品牌活動，增進互信友好鄰里關係。

線上商城：在線上獲得生活服務、空間服務展示和售賣服務，線下亦有實體門店，貨品有保障，消費可安心。

文旅集團－中國家庭歡樂供應商

文旅集團高起點佈局文旅產業，為滿足中國家庭對旅遊度假的多元需求，針對不同城市定制專屬歡樂場景，主要包括融創文化旅游城、融創旅遊度假區、阿朵小鎮等業務板塊，具備文旅項目從研發、設計、成本、建設、運營全流程、全產業鏈體系能力，並在此基礎上逐步搭建產業互聯平台，協同廣泛合作夥伴致力於為用戶提供更豐富、更多元、更歡樂的服務。

1 主題娛樂運營及服務質量

沉浸式的遊客體驗

文旅集團擁有主題樂園、雪世界、水世界、海世界、電影世界、體育世界、秀場等多種類型、適配不同客群的產品，以創造歡樂、引領遊客互動新體驗為目的，打造演藝、遊戲、實景相結合的互動新模式，實現沉浸式的遊客體驗。為向遊客呈現改革主題樂園玩法，由傳統的一票制樂園改為開放式樂園經營，遊客無需買票即可入園，降低入園門檻，遊客可根據喜好選擇遊玩設備進行消費，進一步拉近遊客與文旅城的距離，真正將選擇權和決定權歸於遊客，結合各地惠民活動，重新定義平價、優質、可選擇的新主題樂園形象。

案例 文旅城夜遊產品

文旅集團積極響應國家夜經濟號召，於文旅城開發了多樣的夜遊產品，充分彌補了國內晚間鮮有樂園開放的市場空白，為城市學生、白領提供學後及班後的精神栖息地，為家庭提供夜間休閒娛樂地。夜遊產品以獨特的亮化包裝、精彩的演出、優惠的票價為遊客呈現夜遊新模式，在推出後吸引大量媒體關注並獲得遊客廣泛好評，產品類型包含無人機表演、夜市集、大戶秀、阿狸的奇幻冒險主題演藝等項目，豐富了旅遊內容和文化內涵，吸引眾多遊客紛紛打卡。此外，落地的「夜夜夜阿狸」主題夜遊項目也獲得了由行業專業機構中國旅遊研究院頒發的「融合發展十大創新項目」，充分獲得行業認可。



「夜夜夜阿狸」宣傳海報



「夜夜夜阿狸」活動

案例 融創文旅「歡樂雲遊」項目

在二零二零年突發的疫情背景下，居家隔離的群眾早已對「外面的世界」望眼欲穿，文旅集團積極探索拓展線上歡樂場景，不斷提升和優化產品體驗，升級產品服務水平。於二零二零年三月四日，文旅集團增開品牌自媒體賬號，推出「歡樂雲遊」系列視頻，將各地融創文旅城和旅遊度假區的特色業態於線上進行展現，3個月內發佈62支短視頻，總播放量近5,000萬次，為廣大群眾帶來足不出戶遍覽祖國大美河山的全新線上旅行體驗。

青少年教育

文旅集團積極推進青少年體育教育，創辦融創滑雪學校，每年為超過10萬青少年提供滑雪教育、教學服務。滑雪學校堅持嚴控教學質量，通過持續強化服務與管理，收穫了社會各界的認可及好評。

環境、社會及管治報告

案例 青少年競技滑雪隊

融創滑雪學校設有專業的教研管理團隊，通過不斷優化教學內容，保障教學內容及教學方法站在領域的最前沿。為全力支持競技隊的發展，滑雪學校在全球範圍整合高質量教育教學資源，軟件方面已擁有世界冠軍級別教練、國家高水平運動隊教練、隊員等金牌師資力量；硬件方面從教學場地，到專業旗門、專業計時器、專業的滑雪裝備等配套設施設備持續升級，真正讓喜歡滑雪、希望發展滑雪興趣愛好的青少年在實現興趣愛好的同時，享受到更加專業、優質的平台支持。



融創滑雪學校教學活動



融創滑雪學校教學活動

案例 海世界環保主題科普教育活動

遊客於融創文旅城進行遊覽時，文旅集團不僅為其提供豐富有趣的遊玩體驗，同時也開展一系列環保科普教育，致力於以趣味科普的形式向遊客推廣環境保護、愛護生態以及與自然和諧相處的理念。

文旅集團二零二零年在文旅城海世界完成四項環保主題影音宣傳的製作及投放，直接傳播覆蓋近4,600萬人，通過官方公眾號發表1,350篇有關保護海洋生物的環保趣味科普推文，總瀏覽量1,700萬次。

海世界場館設計中大量融入海洋生物知識，滲透保護海洋動物、愛護海洋環境的理念，通過海洋生物科普展區、環保教育主題宣傳區向每一位到訪遊客展示珍稀海洋物種的詳盡科普，設計精妙的海洋動物互動展示，寓教於樂，傳播海洋知識。

各地融創海世界亦承接全國中小學校組織的「走進海洋，愛護海洋環境」的主題校外實踐活動，向在校中小學生科普海洋知識，傳播海洋保護理念。二零二零年度，文旅集團在全國各地展開海洋環保專題研學活動256多場，接待專項研學團隊39萬人，充分發揮海世界在傳播海洋知識、提高海洋保護意識方面的積極作用。

消費者安全

文旅城制定了完善的安全管理體系，以保障消費者的健康安全為紅線，依據各業態的特性針對性地建立了運營期安全管理制度，包括《融創文旅集團運營期通用安全工作管理規定》及《合作商戶安全管理辦法》等，對不同業態場景的風險源進行識別並訂立防控重點，例如主題樂園的大型遊樂設備，雪世界、水世界等體系世界的體育運動及商業項目的餐飲商戶後廚管控等，針對風險因素制定專項控制管理辦法和措施，對管理辦法和措施的落實情況進行定期檢查，以扎實的管理最大程度消除場所和設備的不安全狀態，並通過宣貫和監督減少不安全行為，從各個方面減少消費者面臨的安全隱患。

2 商業運營服務質量

文旅集團致力於為商業項目的商戶以及購物中心的顧客提供高質量的服務。在服務商戶方面，文旅集團制定了《商戶管理手冊》，內容涵蓋商場物業簡介、商戶須知、商戶服務、物業管理、安全應急措施等，使新入駐商戶全面快速瞭解商場基礎情況，文旅集團亦會協助商戶分析整體客層及客單價的準確定位，就產品類型向商戶提供建議，實現顧客定向引流，提升商戶銷售業績。在服務顧客方面，文旅集團制定了《營業員手冊》及《運營人員工作規範》，對商場營業員行為準則進行規範，要求其保持良好服務形象，提升工作人員服務意識，為顧客提供親切、周到的服務。

3 綜合體項目

在目前城市發展模式從城市開發向產城融合轉變的階段，本集團致力於貢獻自身力量推動產業發展，共建美好城市。本集團圍繞「地產+」佈局，各大業務板塊間已形成了強勁的協同效應，已具備城市開發與產業整合運營的綜合能力，本集團希望發揮自身在現代服務業領域的領先優勢，堅持企業的擔當和責任，服務地方經濟圈的建設和發展。同時本集團深刻理解居民消費需求越來越趨於高品質、細分化，因此將持續發揮自身產業能力的優勢，滿足客戶新階段的新需求，搭建了涵蓋多種業態的綜合體項目，以更好地吸引不同圈層客戶，為客戶帶來豐富體驗。

案例 重慶融創文旅城

二零二零年九月，重慶融創文旅城舉行了盛大的開城儀式，以濃郁的巴蜀文化主題、豐富的業態組合和跨界潮流的新玩法，為西南地區乃至全國獻上世界級的歡樂新體驗。

重慶融創文旅城以「開放式經營」模式鏈接多維消費空間，涵蓋融創渝樂小鎮、融創茂，水世界、海世界、雪世界、高端酒店群等，業態豐富，能夠一站式滿足家庭吃住行遊購娛的全方位需求。其中，融創渝樂小鎮是全國少有的開放式山地特色樂園，擁有目前重慶最高的摩天輪「山城之光」和8K LED球幕飛行影院「飛越重慶」，小鎮將精彩潮玩的體驗與原汁原味的巴渝自然生態、文化風情深度融合，實現「世界級」歡樂綜合體與當地文化融合的全新探索。

環境、社會及管治報告

在為城市居民營造普惠歡樂場景的整個過程中，重慶文旅城始終踐行綠色發展的理念。在規劃設計期，充分利用地形、地貌盡量減少原有植被、表層土壤破壞，預防水土流失，堅持使用BIM模型技術，充分節約和利用土地資源，並且始終使用預拌混凝土等綠色建材搭配裝配式建築技術節約建材；在建設籌開期，堅持選用節能高效的機電設備、變頻技術、電能分項計量、集中空調冷/熱水系統、排風熱回收裝置等節能設施設備進行節能減耗；在項目運營期，通過室內CO₂濃度、車庫內CO濃度檢測控制通風機啟動，對秀場、酒店群等業態採用專項聲學設計從而保證室內環境質量，同時針對運營產生的鍋爐、柴發煙氣進行高空排放、對廚房油煙通過油煙淨化裝置處理後排放，對餐飲廢水通過污水生化池設施處理後再進行排放，還在垃圾收集點設置臭氣生物除臭系統保障環保排放。此外，在節水方面，採用噴灌、滴灌、滲灌等高效節水灌溉方式，選用節水衛生器具，實現從建設到運營的節水管理。



重慶融創茂

(二) 客戶溝通與信息保護

1 客戶溝通

本集團設有專門的客戶關係部門對服務質量進行全流程管理，在項目研發設計、開盤銷售、竣工交付等各個階段進行風險排查和管控動作，並採取以下措施，提升客戶服務體驗：

- **客服共享中心**：設立400客戶服務熱線及客服共享中心，通過統一的服務流程及標準，受理線上客戶服務需求；
- **「融創會」線上運營平台**：通過微信公眾號向客戶提供一站式、全周期線上服務，如維修報事、活動報名等服務；
- **工地開放**：邀請客戶至工地現場參觀，瞭解工程進展的實際情況，減少業主交付等待期的疑慮；
- **一戶一驗**：從產品品質、使用功能、觀感等各方面對每一戶房屋進行內部查驗，確保房屋交付質量；
- **維修跟進**：質保期內督促施工方開展維修工作，及時與客戶溝通維修進展，並確保維修效果；
- **「融創老友季」活動**：以「美好生活，老友同享」為主旨，整合地產、服務、文旅、文化四大板塊資源，向客戶提供各業務資源的優惠價格。

2 客戶投訴管理

本集團制定並施行《融創集團客戶投訴管理辦法》，建立400客戶服務熱線、服務監督熱線、投訴郵箱、融創會公眾號、歸心APP、項目歸心服務中心等客戶投訴渠道，定制開發融創客關系統，實現投訴事宜及時在線記錄、保存、派單及審核，快速安排專人按照規定的服務流程及標準瞭解客戶投訴事宜，及時跟進處理情況，實現處理過程可追蹤、處理結果盡完善。二零二零年度，地產集團一小時內投訴回應率為99.1%。

環境、社會及管治報告

3 滿意度調查

本集團依據《客戶滿意度調研規劃方案》及《融創集團二零二零年客戶關係管理思路及重點工作要求》，委托第三方公司對集團住宅項目開展年度客戶滿意度調研，範圍覆蓋從簽約到交付的全生命周期服務。此外，本集團研發並即將使用的客戶「觸點調研系統」可以實現即時調研、收集客戶的意見和反饋，即時解決相關問題，提升客戶滿意度。二零二零年度本集團委托第三方公司開展了客戶滿意度調查，總體客戶滿意度為91分，處行業領先地位。

4 隱私信息保護

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網絡安全法》等法律法規，制定了《融創集團客戶服務系統管理規定》及《融創集團客戶數據管理制度》，規範使用客戶信息的標準和要求，降低客戶信息安全風險。本集團通過信息化手段嚴格管理客戶信息及查詢權限，實時監控並及時處理異常數據訪問，不斷加強客戶信息保密宣貫，提升員工信息保護意識。

(三) 宣傳與廣告管理

本集團嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》、《房地產廣告發佈規定》及當地政策法規要求，嚴格把關廣告內容，確保廣告的真實、合法、準確，避免嚴重失實的廣告宣傳。

本集團所有項目銷售案場的宣傳資料以及宣傳描述均由客戶關係部門、法律管控中心及相關業務部門聯合會簽通過後方可使用。項目銷售前，公司會組織相關部門對銷售顧問進行產品培訓，將項目亮點、不利因素等信息準確傳遞至所有銷售顧問，銷售顧問經過講解考核後方可上崗。項目銷售時，各項目均需將紅線內外不利因素、特殊及差異戶型提示等信息進行公示，銷售顧問在與客戶進行溝通交流時必須向其告知不利因素等情況，並由客戶進行確認。

(四) 知識產權保護

本集團高度重視知識產權保護工作，維護企業信譽。本集團建立了完善的知識產權管理制度，由法律管控中心統籌各地產區域集團、城市公司及項目公司以及各業務集團在日常經營業務中開展所涉及的知識產權事項。本集團對自身知識產權的保護工作包含但不限於：

- **商標及其他知識產權的申請：**定期根據各區域項目公司推廣名稱的使用情況，及時申請商標及其他知識產權，確保得到有效的法律保護；
- **近似商標監測與商標異議/無效宣告申請：**定期檢測與「融創」、「SUNAC」等近似的商標，對該等近似商標視情況採取商標異議申請、無效宣告申請或申請撤銷等措施；

- **積極應對他人異議/撤銷申請：**對於他人對本集團的商標提出異議或撤銷申請的，由法律管控中心組織協調各業務部門收集證據，積極答辯，維護本集團的商標權利；
- **主動開展商標維權工作：**為了保護商標專用權依法不受侵犯，本集團定期對於商標侵權行為及不正當競爭行為進行專項排查，對於涉嫌侵權的案件，及時採取與侵權方協商、報請工商行政部門查處、提起訴訟等方式來維護本集團的合法權益；
- **知識產權管理制度的建立與完善：**制定了商標管理制度、項目案名規範、字體版權使用規範等制度規範，同時結合業務需求制定了項目案名審核指引、商標維權指引等工作指引。

二零二零年度，公司未發生因知識產權而受處罰的情況。

（五）供應鏈管理

為實現與供應商的合作共贏，實踐可持續發展的採購理念，本集團制定《融創集團供應商管理規定》，使用SAP供應商管理系統，對各類供應商開展有效管理。同時，本集團定期對供應商履約情況、產品服務質量、環保、安全等方面進行評估，根據供應商表現，對成績下降或者不達標的供應商進行約談並要求整改，對觸發黑名單的供應商則終止合作。

在供應商的勞工和商業道德方面，本集團制定《供應商行為守則》，並在官網中公開主要的守則內容<http://srm.sunac.com.cn/xwzz>，要求所有供應商充分尊重人權，禁止一切形式的強迫勞工，嚴格遵守法律規定的最低就業年齡規定，並採取有效措施防止貪污、舞弊及詐騙行為的發生。對於違反《供應商行為守則》的供應商，本集團將按照合約條款予以處理，視情況可能將其從供應商庫中移除。

本集團充分關注所使用產品材料的環保屬性，優先採購更加環保的材料，特別是獨立第三方授予環保認證的材料，確保相關採購符合特定環保標準，並在與供應商簽署的採購協議中明確約定產品的環保要求。本集團也委托第三方檢測機構對部分材料進行抽樣檢測，保證所使用材料滿足國家環保要求。截至二零二零年底，本集團52%以上的供應商具備ISO 14001環境管理體系認證，50%以上的供應商具備ISO 45001/OHSAS18001職業健康安全體系認證，61%以上的供應商具備ISO 9001質量管理體系認證。

地區	供應商數量(個)
中國境內(內地)	20,795
中國港澳台	24
海外	57
總計	20,876

環境、社會及管治報告

(六) 廉潔運營

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》及《中華人民共和國刑法》等與商業道德相關的法律法規，設立行政總裁直管的審計監察委員會，主要負責內部審計、反舞弊調查、廉潔文化建設及司法移送等事項。本集團制定了《融創集團內部審計規定》、《融創集團內控管理規定》、《融創集團審計處罰管理規定》、《融創集團廉潔工作管理規定》等規章制度，對違反商業道德的行為零容忍，禁止任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢行為，要求所有員工在日常業務過程中遵紀守法，堅守誠信道德底線。本集團亦不斷推動監察職能建設，對於違法違規損害公司利益的行為，加大司法查處力度。

本集團積極參與行業反舞弊工作，為企業反舞弊聯盟成員之一，並於本年度加入陽光誠信聯盟，建立供方黑名單、反腐聯盟黑名單等制度，助力行業營造廉正環境。

1 員工廉潔建設

本集團積極開展廉潔文化建設，制定《員工商業行為規範》，並在官網中公開主要的內容 <http://report.sunac.com.cn:8899/conduct/pdfjs/web/viewer.html>，本集團亦要求所有員工簽署《員工廉潔協議》，規定(i)員工不得索要或接受業務關聯單位給予的回扣、佣金、饋贈、有價證券、貴重物品、好處費、感謝費等；(ii)不得讓業務關聯單位報銷應由員工個人承擔的各種費用；(iii)不得以公司的商業秘密作為商業利益與任何單位或個人進行交換；(iv)未經公司允許，員工不得在外兼職；(v)不得在業務關聯單位入股分紅；(vi)不得以任何理由向業務關聯單位或個人進行借款等。

此外，本集團對員工關聯關係報備及相關業務審批制定了嚴格的管理要求，明確規定員工關聯關係報備內容、報備渠道、員工關聯業務審批等工作內容及流程，員工需及時通過內部系統報備或更新關聯關係情況，公司亦會每年組織全員更新確認關聯關係情況。

2 反貪污培訓

本集團通過線上直播、線下授課等形式開展覆蓋全體員工及董事的反貪污培訓。二零二零年度，本集團共開展94場廉潔培訓，總時長60,041小時。

本集團緊盯關鍵節點，嚴明紀律規定，強化規矩意識，在重要節假日發送廉潔過節通知，提醒員工遵守廉潔合規底線。

3 供應商廉潔建設

本集團不斷完善《供方廉潔協議》，要求所有合作單位簽署並遵循相關規定。在招標採購工作中，本集團向供應商明確廉潔要求，告知投訴渠道與違約處罰措施，並接受供應商監督。本集團亦會定期對供應商開展線上和線下形式的廉潔培訓，不斷強化參建單位的廉潔意識，建設風清氣正的合作夥伴關係。

案例 廉潔培訓

本年度，本集團針對重點供應商開展了線上線下廉潔培訓，重申廉潔協議及處罰標準，介紹舞弊案例，宣傳公司舉報途徑；對部分重點區域總包、精裝、景觀單位項目經理開展《奮鬥成就幸福自律成就你我—做風清氣正的合作夥伴》專題廉潔培訓。

4 舉報處理

本集團制定《融創集團投訴舉報管理規定》，建立投訴舉報渠道，完善舉報處理流程管理。本集團已開通官網、電話、郵箱、微信公眾號等多個公開渠道接收反腐敗投訴和舉報，並設有投訴舉報獎勵機制。集團審計監察中心設專人管理投訴舉報事宜，在收到投訴或舉報後，根據事項性質在24小時內進行梳理判斷，並對舉報後續工作的進展情況和結果進行跟踪。區域審計監察部門利用區域渠道收到的投訴舉報需在24小時內錄入投訴舉報管理平台，後續跟進調查處理，及時在投訴舉報平台反饋結果。針對嚴重損害集團利益的違法行為，本集團會啟動司法移送程序。本集團的舉報執行及監察程序為：



本集團對舉報人的個人信息及舉報內容嚴格保密，嚴防一切威脅、打擊和報復舉報人員的行為，並設有《審計處罰細則》，如發現舉報人信息泄露行為將根據情節嚴重程度進行嚴格懲治。

環境、社會及管治報告

六 凝心聚力 • 創幸福社區

本集團積極踐行「美好生活、社會公民」的發展理念，投身於社會公益事業，聚焦教育扶智、古建保護、鄉村振興三大領域，持續推進公益項目落地。本集團於二零一八年成立融創公益基金會，攜手員工、業主、專業人士及合作夥伴共同參與公益行動，建立長效公益慈善機制，持續推動公益事業創新發展，促進人與自然、人與社會的可持續發展。二零二零年度，面對新冠肺炎疫情的爆發，本集團嚴陣以待，主動防控，各業務條線均積極響應國家各項疫情防控和應急政策，建立疫情防控領導小組負責疫情防控工作，匯聚力量，整合資源，保障員工、客戶的健康安全，與全社會攜手相助，共度難關。

二零二零年度，本集團在社會公益事業領域累計捐贈約人民幣5.5億元。

(一) 英苗培養計劃

「英苗培養計劃」是本集團結合企業自身資源，助力城鄉教育均衡化、推動貧困地區兒童發展的綜合型教育扶貧扶智項目。自二零一五年起，本集團在全國17個省份，累計結對56所鄉村學校，並在四川大涼山援建1所愛心小學。除持續投入硬件設施建設、捐贈愛心書屋外，本集團結合自身文旅及文化資源，打造「一進+一出+全面探訪」的助學扶智模式，深度、長線、可持續地為逾萬名貧困地區孩子提供多樣化支持。

二零二零年，本集團充分發揮自身資源優勢，開展多項精彩獨特的幫扶行動，如體育明星網球課、校舍煥新行動、英苗書屋捐贈、學習用品捐贈等，延續經典活動的同時，開拓新活動方式，讓教育扶智形式變得更加多樣化、趣味化，為今後英苗培養計劃的發展創造更多可能。

(二) 鄉村振興計劃

「鄉村振興計劃」是一項集文旅切入、產業帶動、文化激活、教育幫扶等為一體的綜合、立體扶貧方案。本集團在尊重鄉村原始風貌的前提下，發揮產業優勢，全面打造文化特色村落，激發村民內生動力，建立可持續發展模式，打造城鄉交融的美好生活方式及鄉村振興樣本。截至目前，本集團已重點參與並助力貴州省雷山縣龍塘村、陝西省延安市萬莊村、雲南省西雙版納紅衛村等13省21個貧困村脫貧攻堅。

案例 龍塘鄉村振興項目

本集團於二零一八年攜手貴州省雷山縣人民政府、友成企業家扶貧基金會(「友成基金會」)，結對幫扶雷山縣龍塘村。二零二零年，龍塘村在實現整村脫貧的基礎上，初步建立起解決相對貧困和持續發展的長效機制：

- **文旅切入：**打造的標杆民宿「龍塘山房」正式落成，帶動龍塘特色旅遊發展；
- **產業帶動：**通過支持農業產業優化，打造「龍塘好物」的產品品牌；
- **文化激活：**支持成立非遺工坊，傳承非遺文明，提升村民的文化自信；
- **教育幫扶：**建立村民教育基金，提升產業技能、社區服務、文化傳承多方面能力。

自項目開展以來，龍塘村累計增收近人民幣450萬元，接待游客上千人，鞏固了脫貧攻堅成果。未來，本集團還將充分利用自身產業優勢，持續打造鄉村振興樣本。



融創中國－友成基金會結對幫扶龍塘精準脫貧成果移交儀式



標杆民宿「龍塘山房」

(三) 善築中國計劃

「善築中國計劃」旨在保護中國傳統建築、傳承古建文化。本集團發揮中式產品研發實力及經驗，挑選具有文化代表性的古建築，幫助復原、活化古建文化歷史風貌，為中式傳統建築技藝傳承、人才培養做出積極貢獻，為中國傳統建築找到新生載體。

環境、社會及管治報告

二零二零年五月，融創古建保護專項基金•虎丘塔影園數字化項目正式啟動，塔影園數字化修復的工作，讓文物在數字空間中得以留存並解析，更能幫助分析每一個建築部件當下所隱藏的問題以及侵蝕程度，讓古建保護工作更高效而長遠地進行。

二零二零年八月，中國文物保護基金會融創古建保護專項基金•融合創新園林研究院成立儀式暨園林工匠培養公益計劃啟動儀式於北京舉行，本集團與各大文保機構的專家共同就「古典園林造園技藝」、「香山幫的傳統技藝」的保護傳承、「中國傳統園林與自然山水的融合」等課題展開探討，是本集團在古建保護公益領域的又一重要邁進。



融合創新園林研究院成立儀式暨
園林工匠培養公益計劃啟動儀式



園林工匠培養公益計劃首期培訓

做最好的中式產品，實現中國人的居住理想是本集團的產品戰略，同時也是本集團主動承擔的社會責任。隨著產學研一體化創新公益模式的日漸成熟，未來本集團將整合城市文化、文旅資源，打造文化IP，從基礎復建、文化創新、數字化修復、研究性修復、工匠培養、公眾教育六大模塊出發，以全方位、綜合而長遠的煥活模式，打造古建全生態保護能力，賦能當下的中式產品研發營造，將傳統文化精髓融入到當代人居生活中。

(四) 融創義工聯盟

聚沙成塔，聚水成涓；融愛同行，連接美好。二零一九年五月，融創義工聯盟正式成立，旨在整合公益項目及資源，為本集團全體員工、業主、合作夥伴提供一個參與本集團公益活動和社會志願服務的專業、便捷的義工平台，讓公益變得觸手可及，讓公益融入美好生活，推動和諧社會的構建。

本集團重視公益創新，注重整合資源平台優勢，匯聚各方社會力量共建「公益共同體」。二零一九年上線的「融創公益」共享公益平台，通過線上及線下的參與渠道，為融創員工、業主、社會愛心人士提供更加便捷的公益參與方式和開放共享的公益互動體驗。截至二零二零年底，平台累計註冊人數超過7萬人，在23個省份的45個城市中發起了近百個公益活動，真正做到凝聚各方社會公益愛心力量，讓越來越多的人做到「隨心做公益」，實現隨手、隨時、隨地做公益。



植樹活動

環境、社會及管治報告

(五) 環保倡議活動

本集團踐行環境保護的社會責任，積極開展環保倡議活動，號召員工、業主及社會各界人士共同關注環境，學習瞭解生態環保知識，豐富員工和業主業餘生活，在更多同仁心中播種發展環保理念，為綠色發展貢獻力量。

案例 小魚兒社群海洋守護計劃

二零二零年六月，融創「小魚兒」聯動國內首家海洋生態保護公益性社會組織「藍絲帶海洋保護協會」為小魚兒業主帶來海洋保護課堂，讓小魚兒們明白海洋保護行動的意義，同時授旗「融創小魚兒社群海洋守護志願者服務隊」成立，頒發「海洋小衛士」證書，共同推動海洋保護公益行為，守護海洋生態。

300位小魚兒業主在舟山海灘成功完成「共繪海洋長卷」的挑戰，經全球唯一的世界紀錄認證機構WRCA官方工作人員現場審核，該主題繪畫總面積達300平方米，是「世界上最大的海洋保護主題兒童繪畫作品」。



「共繪海洋長卷」活動

(六) 同心抗疫

二零二零年新冠肺炎疫情突如其來的爆發，是對全人類健康福祉的巨大挑戰。疫情發生後，本集團率先向武漢捐款累計達人民幣1.1億元，免除文旅城商業項目所有店鋪36天的租金。同時建立集團聯防、社區防疫、生活保障三道防控體系；開展「抗疫白衣天使」子女專項招聘計劃、致敬援鄂一線醫護工作者特別關愛服務行動、愛心助農行動等；為受疫情影響較大的行業解憂紓困，推動社會復工復產。

二零二零年四月，融創與中山大學簽署捐贈協議，通過融創公益基金會向中山大學捐款人民幣3,500萬元，設立「中山大學融創公共衛生發展基金」，產學攜手，共同助力中國公共衛生教育的發展。在全民攻堅的關鍵時刻，本集團希望通過積極履行企業社會責任，大力支持公共衛生事業的發展，與全社會共擔憂患，共克時艱。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致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)

意見

我們已審計的內容

融創中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第131至259頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估
- 投資物業的估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值的評估

請參閱綜合財務報表附註2.15「發展中物業」會計政策，附註2.16「持作出售的竣工物業」會計政策，附註5(C)重要會計估計及判斷，附註14「發展中物業」及附註15「持作出售的竣工物業」。

於二零二零年十二月三十一日，發展中物業（「發展中物業」）及持作出售的竣工物業（「持作出售物業」）合共為人民幣568,684百萬元，佔貴集團資產總值約51%。發展中物業及持作出售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業的賬面值累計撇減至可變現淨值的金額為人民幣4,470百萬元。

我們認為貴集團的發展中物業及持作出售物業的可變現淨值評估是一項關鍵審計事項，因為釐定發展中物業及持作出售物業的可變現淨值涉及對售價、可變銷售費用及發展中物業預計完工成本的重大會計估計。

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 我們獲得對管理層評估發展中物業及持作出售物業的可變現淨值的評估程序的了解，對由於估計的不確定性程度或其他固有風險因素水平而導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- 我們了解並評價確定發展中物業預計完工成本相關的貴集團內部控制並測試其運行的有效性；
- 我們基於樣本抽樣的方法比較相關發展中物業和持作出售物業項目當年實際售價與管理層以前年度可變現淨值的評估結果，以分析可變現淨值評估過程是否受管理層偏向影響；

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們取得了管理層對發展中物業和持作出售物業可變現淨值的評估並執行了以下審計程序：
 - (i) 基於現行市場條件的預計銷售價格，我們基於樣本抽樣的方法將預計銷售價格與近期市場交易價格進行了比較，包括核對至貴集團在同一項目預售單元的銷售價格或具有類似大小、類型及地點的可比物業的現行市場價格；
 - (ii) 預計可變銷售費用佔相關物業預計銷售價格的比例，我們將該比例與貴集團近年實際平均銷售費用佔銷售收入的比例進行比較；並
 - (iii) 對發展中物業至完工時預計將要發生的成本，我們將預計完工成本核對至經管理層批准的預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與貴集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較。

我們發現管理層評估貴集團發展中物業和持作出售物業可變現淨值時所用數據及所採納關鍵假設被可獲得的證據所支持。

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2.8「投資物業」會計政策、附註4(B)公允價值估計、附註5(D)重要會計估計及判斷及附註8「投資物業」。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團投資物業按公允價值計量為人民幣28,934百萬元，公允價值變動損失人民幣586百萬元確認於截至該日止年度綜合全面收益表中。貴集團之投資物業組合包括在中國內地已落成的物業及在建投資物業。

基於單個物業的經營模式及建造狀態而選擇使用的評估方法包括收入資本化法、貼現現金流法以及餘值估價法。使用的輸入數據主要包括市場租金價格、利潤率、資本化率及貼現率。餘值估價法使用的數據亦包括開發商利潤率及預計竣工成本。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業組合進行估值，以支持管理層作出的會計估計。

我們認為投資物業的估值是一項關鍵審計事項，因為投資物業估值過程中評估方法的選擇及輸入數據的選擇均涉及重大假設及判斷。

針對此關鍵審計事項，我們執行以下程序：

- 我們獲得對管理層評估投資物業公允價值的評估程序的了解，對由於估計的不確定性程度或其他固有風險因素水平而導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- 我們評估獨立估值師的資格、能力和獨立性；
- 我們邀請我們內部評估專家對所選用評估模型的適當性進行評估，並通過將資本化率及貼現率與相似物業的可比市場數據進行比較以及將開發商利潤率與恰當相關的市場數據的歷史信息進行比較，以質疑輸入數據及假設的合理性；
- 我們基於樣本抽樣的方法檢查並測試輸入數據的準確性及相關性，包括將市場租金價格及利潤率與貴集團現有租約及可比較物業的市場數據進行比較。對於預計竣工成本，我們核對至經管理層批准的建造預算，並基於樣本抽樣方法檢查至簽約建造合同或將預計完工成本與貴集團同類型已竣工項目的實際成本進行比較；並
- 我們亦檢查了評估計算過程的數學準確性及計算中使用的基礎數據。

我們發現管理層所用數據及所採納關鍵假設被可獲得的證據所支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月十一日

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	85,741,042	70,101,779
投資物業	8	28,933,847	26,845,510
使用權資產	9	16,395,822	14,918,041
無形資產	10	9,134,838	7,667,411
遞延稅項資產	12	12,237,271	8,585,312
按權益法入賬的投資	11	86,543,135	88,994,292
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	27,923,387	15,588,783
其他應收款項	16	54,000	48,000
預付款	17	6,503,350	3,018,098
衍生金融工具	26	-	31,629
應收關聯公司款項	43(D)	-	170,000
		273,466,692	235,968,855
流動資產			
發展中物業	14	504,147,025	426,783,378
持作出售的竣工物業	15	64,536,564	55,189,210
存貨		775,381	490,307
貿易及其他應收款項	16	61,000,686	47,154,324
合約相關資產	6	3,840,346	2,059,897
應收關聯公司款項	43(D)	38,928,928	40,688,593
預付款	17	16,842,720	14,662,840
預付所得稅		8,761,882	7,320,149
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	13	3,458,725	200,000
受限制現金	18	33,935,611	47,787,028
現金及現金等價物	19	98,710,644	77,943,661
分類為持作出售的資產	20	-	4,401,000
		834,938,512	724,680,387
資產總額		1,108,405,204	960,649,242
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	400,938	382,339
其他儲備	23	28,025,584	17,510,617
保留盈餘		97,200,984	65,180,292
		125,627,506	83,073,248
永續資本證券		-	2,789,505
其他非控股權益		52,202,977	28,231,491
		177,830,483	114,094,244

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	25	211,831,470	186,542,102
衍生金融工具	26	196,883	14,358
租賃負債	9	447,794	436,848
遞延稅項負債	12	33,878,924	38,534,748
其他應付款項	24	304,205	145,727
		246,659,276	225,673,783
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	202,075,006	147,133,931
合約負債	6	273,759,529	240,818,329
應付關聯公司款項	43(D)	68,896,873	58,933,995
當期稅項負債		47,285,517	37,323,267
借貸	25	91,607,425	135,732,857
租賃負債	9	212,051	176,499
衍生金融工具	26	23,336	—
撥備	27	55,708	762,337
		683,915,445	620,881,215
負債總額		930,574,721	846,554,998
權益及負債總額		1,108,405,204	960,649,242

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第131至259頁的財務報表已於二零二一年三月十一日獲董事會批准，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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	6	230,587,337	169,316,010
銷售成本	28	(182,183,976)	(127,909,685)
毛利		48,403,361	41,406,325
其他收入及收益	30	19,791,110	14,187,962
銷售及市場推廣成本	28	(8,044,455)	(6,166,473)
行政開支	28	(8,474,388)	(8,286,551)
其他開支及虧損	31	(2,196,658)	(1,222,133)
金融資產及合約資產減值虧損淨額	28	(235,056)	(1,894,122)
經營溢利		49,243,914	38,025,008
財務收入	32	5,452,162	1,183,244
財務成本	32	(1,160,669)	(4,808,250)
財務收入／(成本)淨額	32	4,291,493	(3,625,006)
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	4,000,018	8,146,321
除所得稅前溢利		57,535,425	42,546,323
所得稅開支	33	(17,985,996)	(14,390,265)
年內溢利		39,549,429	28,156,058
年內其他綜合收益		—	—
年內綜合收益總額		39,549,429	28,156,058
下列各項應佔的全面收入總額：			
— 本公司擁有人		35,643,778	26,027,505
— 永續資本證券持有人		206,256	319,010
— 其他非控股權益		3,699,395	1,809,543
		39,549,429	28,156,058
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	34		
— 每股基本盈利		7.82	5.99
— 每股攤薄盈利		7.74	5.92

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				永續	其他非控股	權益總額 人民幣千元
	股本	其他儲備	保留盈餘	合計	資本證券	權益	
	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	
於二零一九年一月一日的結餘	378,421	14,259,603	42,198,205	56,836,229	5,526,772	10,743,568	73,106,569
全面收入總額	—	—	26,027,505	26,027,505	319,010	1,809,543	28,156,058
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	—	—	—	—	—	10,594,924	10,594,924
非控股權益出資	—	—	—	—	—	11,407,094	11,407,094
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(11,974)	(11,974)
與非控股權益的交易	—	3,526,449	—	3,526,449	—	(6,034,941)	(2,508,492)
一間附屬公司的減資	—	—	—	—	—	(180,000)	(180,000)
非控股權益股息	—	—	—	—	—	(96,723)	(96,723)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(2,680,300)	—	(2,680,300)
向永續資本證券持有人分派	—	—	—	—	(375,977)	—	(375,977)
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	23	—	117,021	—	117,021	—	117,021
— 已發行股份所得款項	21, 23	3,918	462,104	—	466,022	—	466,022
股份激勵計劃：							
— 僱員服務價值	23	—	460,966	—	460,966	—	460,966
購買股份激勵計劃股份	23	—	(716,306)	—	(716,306)	—	(716,306)
法定儲備	—	3,045,418	(3,045,418)	—	—	—	—
二零一八年股息	44	—	(3,644,638)	—	(3,644,638)	—	(3,644,638)
	3,918	3,251,014	(3,045,418)	209,514	(3,056,277)	15,678,380	12,831,617
於二零一九年十二月三十一日的結餘	382,339	17,510,617	65,180,292	83,073,248	2,789,505	28,231,491	114,094,244

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	合計	永續 資本證券	其他非控股 權益	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	41(B)	—	—	—	—	828,549	828,549
非控股權益出資	23	—	5,135,449	—	5,135,449	—	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	42	—	—	—	—	(7,404)	(7,404)
與非控股權益的交易	40	—	99,219	—	99,219	(4,960,789)	(4,861,570)
特別股息	23	—	(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	21,23	2,010	206,624	—	208,634	—	208,634
股份激勵計劃：							
— 僱員服務價值	23	—	570,621	—	570,621	—	570,621
配售新股份所得款項	21,23	16,589	7,041,801	—	7,058,390	—	7,058,390
法定儲備		—	3,623,086	(3,623,086)	—	—	—
二零一九年股息	44	—	(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
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

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

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	35	91,484,477	40,457,467
已付所得稅		(17,774,367)	(13,203,415)
經營活動所得現金淨額		73,710,110	27,254,052
投資活動現金流量			
業務合併現金流出淨額	41	(1,854,444)	(12,212,797)
出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額	42	827,675	(402,357)
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項		12,000,884	2,259,274
收購股權交易之已付代價		(19,111,908)	(9,441,205)
就潛在股權交易收取的現金墊款		863,823	66,282
於合營公司及聯營公司的投資		(13,725,347)	(31,258,905)
自合營公司及聯營公司收取的股息		5,950,698	778,305
貸款予合營公司及聯營公司		(5,642,761)	(5,329,306)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		16,092,865	16,285,785
物業、廠房及設備、土地使用權及投資物業的出售所得款項		2,991,025	19,720
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(8,158,526)	(6,891,818)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(16,413,736)	(18,574,519)
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		4,648,016	198,637
已收利息		4,015,484	2,313,343
其他		288,787	188,593
投資活動所用現金淨額		(17,227,465)	(62,000,968)

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		7,267,024	466,022
就購買股份激勵計劃股份已付款項		—	(716,306)
贖回永續資本證券		(2,803,000)	(2,680,300)
借貸所得款項		179,920,172	240,740,649
償還借貸		(215,098,239)	(164,207,962)
衍生金融工具(支付)／已收的所得款項		(9,838)	24,730
已付予永續資本證券持有人的分派		(192,761)	(375,977)
已付本公司股東的股息		(5,726,051)	(3,644,638)
已付非控股權益的股息或視作分派		(6,134,502)	(1,171,976)
來自非控股權益的貸款		8,268,424	2,460,271
向非控股權益償還貸款		(4,099,270)	(2,179,974)
與非控股權益交易的付款		(350,234)	(2,508,492)
已收／(擔保)銀行借貸的保證金		5,695,572	(7,585,268)
非控股權益出資		26,746,964	1,778,586
租賃付款額本金部分		(203,790)	(120,353)
已付利息		(28,608,966)	(23,885,645)
其他		(50,000)	—
融資活動(所用)／所得現金淨額		(35,378,495)	36,393,367
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		77,943,661	76,181,041
匯率差異的影響		(337,167)	116,169
年末現金及現金等價物	19	98,710,644	77,943,661

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

截至二零二零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。原註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。自二零二一年二月一日起，註冊辦事處地址變更為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(「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

本集團於二零二零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：

- 重大的定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本，
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本，及
- 經修訂財務報告概念框架

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 本集團採納新訂及經修訂的準則(續)

以上所列所有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。

本集團已自二零二零年一月一日起提前追溯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*。修訂本提供可選擇的可行權宜方法，允許承租人選擇不評估新型冠狀病毒相關租金寬減是否屬租賃修訂。採納該選擇的承租人可將合資格租金寬減以非租賃修訂的入賬方式入賬。可行權宜方法僅應用於因新型冠狀病毒疫情直接引致的租金寬減且須滿足如下所有條件方會適用：a.租賃付款額變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前租賃代價相比，基本相同或更低；b.租賃付款額的任何減少僅影響於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及c.租賃的其他條款及條件無實質性變動。

本集團已對所有合資格新型冠狀病毒相關租金寬減應用可行權宜方法。此舉對於本年度損益中確認的金額及於二零二零年一月一日的期初權益結餘並無重大影響。

(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二零二零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
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	二零二一年一月一日
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
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。於合營公司的投資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

截至二零二零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，權益入賬投資與本集團應佔權益入賬投資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減值的證據。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會計政策一致。

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。

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損益(如適用)。

2 主要會計政策概要(續)

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權益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損益內確認。

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損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

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於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)於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，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。

(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，一般於損益內確認。倘彼等有關符合現金流量對沖及符合投資淨額對沖或於海外經營中投資淨額部分應佔收益及虧損，則於權益中遞延。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在損益表內的「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。

2 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(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(除非該值並非與交易日期當日匯率的累計影響合理約數，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

截至二零二零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損益扣除。

折舊乃使用直線法計算，以於其估計可使用年內，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	29—40年
汽車	5年
傢俬及辦公設備	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殘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(以較早為準)。

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。

公允價值變動於損益中呈列為其他收入或其他開支的一部分。

2 主要會計政策概要(續)

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。出售一家實體的損益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。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。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，並按直線法於預算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

截至二零二零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

具有無限可使用期限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及現金流量合約條款的業務模式。

就按公允價值計量的資產而言，其收益及虧損將於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，倘該等資產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融資收入。因終止確認產生的任何收益或虧損直接於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計量。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟於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損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入融資收入。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計量的債務投資的收益或虧損於其產生期間於損益內確認並於其他收益／(虧損)中按淨額確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零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損益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於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 主要會計政策概要(續)

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)。

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收款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，對沖衍生金融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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.16 持作出售的竣工物業

於結算日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，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

2.17 存貨

存貨按成本與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

就呈列現金流量表而言，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 主要會計政策概要(續)

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。

2.22 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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.23 借貸(續)

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。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，因有待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。

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 主要會計政策概要(續)

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，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。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

(i) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(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)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於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。僱員假期乃按截至結算日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。

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 主要會計政策概要(續)

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22。

(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)的影響則於損益確認，並對權益作相應調整。

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工具

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.27 以股份為基礎的付款(續)

(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。

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的評估及該責任特定風險的稅前利率。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2 主要會計政策概要(續)

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。

獲取合約直接應佔的銷售佣金及其他成本(倘可收回)將資本化為合約相關資產。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 主要會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(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。物業管理服務一般可於提供服務後立即收費。

(iii) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益表中確認。

(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 主要會計政策概要(續)

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。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

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。

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。

2 主要會計政策概要(續)

2.32 租賃(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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資產負債表中抵減得到補助資產的賬面價值，並在資產的預期可使用年期以抵減折舊費用計入損益。

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融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

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。

2 主要會計政策概要(續)

2.36 持作出售的非流動資產

倘非流動資產(或出售組合)的賬面值將主要透過一項銷售交易而非持續使用而收回，且有關銷售被認為極有可能發生，則獲分類為持作出售。非流動資產(或出售組合)乃按其賬面值與公允價值減銷售成本兩者中的較低者計量，惟本規定明確豁免的遞延稅項資產、僱員福利所產生的資產、金融資產及按公允價值列賬的投資物業及保險合約下的合約性權利等資產則除外。

減值虧損於初始或其後任何時點按撇銷至資產(或出售組合)公允價值減銷售成本確認。收益乃按公允價值扣除銷售資產(或出售組合)成本的任何其後增加確認，惟不超過先前確認的任何累計減值虧損。於銷售非流動資產(或出售組合)日期先前尚未確認的收益或虧損會於終止確認日期時獲確認。

非流動資產(包括屬出售組合部分的非流動資產)獲分類為持作出售時不予折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組合負債應佔利息及其他開支繼續獲確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組合資產與資產負債表中的其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組合負債與資產負債表中的其他負債分開呈列。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

(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。於二零二零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」)及日圓(「日圓」)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、借貸及優先票據。

本集團使用外幣期權合約及交叉貨幣掉期合約(「外幣合約」)對沖所面對的若干風險。該等外幣合約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。該等合約入賬列作持作買賣，收益/(虧損)於損益內確認。由於時間價值公允價值變動導致無效的對沖關係，並無就外幣合約運用對沖會計處理。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
美元	16,850,066	1,553,039
港元	387,680	270,825
日圓	1,248	—
	17,238,994	1,823,864
負債		
美元	64,308,801	54,913,113
港元	1,526,500	3,970,196
	65,835,301	58,883,309

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)

於損益確認的外匯(收益)/虧損淨額合計為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入財務成本的外幣借貸匯兌(收益)/虧損	(4,164,365)	878,035
年內除所得稅前溢利內已確認的外匯(收益)/虧損淨額	(4,164,365)	878,035

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加/減少人民幣54百萬元(二零一九年：增加/減少人民幣176百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值/貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加/減少人民幣2,260百萬元(二零一九年：增加/減少人民幣2,541百萬元)。

(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及應收關聯公司款項計息部分。本集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。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。於二零二零年，本集團借貸以人民幣、美元及港元計值(二零一九年：人民幣、美元及港元)。

於二零二零年，本集團使用利率掉期合約對沖浮息風險敞口。利率掉期合約不符合對沖會計處理要求，並入賬列作持作買賣，收益/(虧損)於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(ii) 現金流量及公允價值利率風險(續)

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	
於二零二零年十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	2,620	—	—	2,620	2,620
借貸	15,533	41,489	10,977	67,999	76,075	155,129	4,236	235,440	303,439
租賃負債	—	—	—	—	212	308	140	660	660
於二零一九年十二月三十一日									
應收關聯公司款項	—	—	—	—	6,316	—	—	6,316	6,316
借貸	23,578	36,615	12,942	73,135	112,155	136,231	754	249,140	322,275
租賃負債	—	—	—	—	176	274	163	613	613

於二零二零年十二月三十一日，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，則年內除稅後溢利將減少／增加人民幣20.25百萬元(二零一九年：減少／增加人民幣81.93百萬元)及年內的資本化利息將增加／減少人民幣526.67百萬元(二零一九年：增加／減少人民幣505.61百萬元)。

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。

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、紐約證券交易所及深圳證券交易所買賣的股本證券有關。於二零二零年十二月三十一日，倘證券價格增加／減少5%且所有其他變量維持不變，則年內除稅後溢利將增加／減少人民幣752百萬元(二零一九年：增加／減少人民幣5.12百萬元)。

(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、合約資產、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37。

綜合財務報表附註

截至二零二零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

本集團擁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約有關的合約資產
- 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。

合約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，就合約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，合約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。合約資產涉及未開票的進行中項目，與相同類型合約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約資產的虧損比率合理相若。

預期虧損比率分別基於二零二零年十二月三十一日或二零二零年一月一日前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。

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，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，就合約資產及貿易應收款項釐定的虧損撥備如下：

二零二零年十二月三十一日	即期 人民幣千元	超過90天 人民幣千元	超過180天 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	總計 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

二零一九年十二月三十一日	即期 人民幣千元	超過90天 人民幣千元	超過180天 人民幣千元	超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損比率	0.03%	0.30%	2.30%	11.30%	2.57%
賬面總值	1,167,804	12,517	211,952	350,149	1,742,422
虧損撥備	358	37	4,882	39,572	44,849

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約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，於二零二零年十二月三十一日，其他應收款項(不包括第三方貸款)虧損撥備為人民幣122百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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，倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。

當對手方於合約款項到期後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，則於損益確認。

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約現金流量需求	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

綜合財務報表附註

截至二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，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	0.65%	12個月預期虧損	25,214,619	25,050,187	賬面總值
不良	67.60%	整個存續期內預期虧損	297,920	96,528	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。

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約資產、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：

	合約資產		貿易及其他應收款項		應收關聯方款項	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的年初虧損撥備	358	35	352,532	307,068	6,779,297	5,178,539
年內於損益確認的虧損撥備 增加	—	323	220,767	131,672	186,280	1,600,758
年內作為不可收回的應收 款項核銷	—	—	—	(86,208)	(6,927,058)	—
已撥回未動用金額	(358)	—	(19,779)	—	—	—
於十二月三十一日的年末 虧損撥備	—	358	553,520	352,532	38,519	6,779,297

合約資產、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，則於損益確認。

合約資產、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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
減值虧損		
合約資產、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	386,910	1,732,753
財務擔保的預期信用損失	—	161,369
撥回財務擔保虧損撥備	(151,854)	—
金融及合約資產減值虧損淨額	235,056	1,894,122

上述減值虧損中，人民幣58.95百萬元(二零一九年：人民幣27.04百萬元)乃與客戶合約的應收款項有關。

按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(二零二零年—人民幣2,626.70百萬元；二零一九年—人民幣1,162.11百萬元)。

財務擔保

財務擔保合約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，於二零二零年一月一日財務擔保虧損撥備為人民幣762.34百萬元，而於二零二零年十二月三十一日減少至人民幣55.71百萬元，原因為於二零二零年內撥回先前的虧損撥備人民幣151.85百萬元及撇減提供予關聯方的已獲行使財務擔保的先前虧損撥備人民幣554.78百萬元。

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。

(i) 融資安排

本集團於報告期末擁有以下未提取借款融資：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內屆滿(銀行貸款)	12,934,420	10,050,820
一年後屆滿(銀行貸款)	40,703,955	15,888,470
	53,638,375	25,939,290

在信貸評級持續令人滿意規限下，可以隨時提取人民幣或美元銀行貸款融資，且平均到期日為1.73年(二零一九年：1.73年)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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(續)

(ii) 財務負債到期日

下表為本集團的財務負債分析，該等財務負債已根據合約到期日劃分為相關的到期組別：

- 所有非衍生財務負債，及
- 合約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。

表內披露的金額為合約未貼現現金流量。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	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
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24)	193,065	263	22	19	193,369
應付關聯公司款項(附註43(D))	68,897	—	—	—	68,897
衍生金融工具(附註26)	23	84	113	—	220
財務擔保合約(附註37)	149,276	16,531	16,065	—	181,872
租賃負債	221	136	260	298	915
於二零一九年十二月三十一日					
借貸及利息付款	157,586	115,881	76,865	17,339	367,671
貿易及其他應付款項(附註24)	140,731	45	74	27	140,877
應付關聯公司款項(附註43(D))	58,934	—	—	—	58,934
衍生金融工具(附註26)	—	14	—	—	14
財務擔保合約(附註37)	134,526	11,790	15,962	—	162,278
租賃負債	185	138	215	360	898

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零二零年及二零一九年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零二零年及二零一九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。

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。股本總額按權益總額加債務淨額計算。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註25)	303,438,895	322,274,959
租賃負債(附註9)	659,845	613,347
減：受限制現金(附註18)	(33,935,611)	(47,787,028)
現金及現金等價物(附註19)	(98,710,644)	(77,943,661)
債務淨額	171,452,485	197,157,617
股本總額	349,282,968	311,251,861
資產負債比率	49.09%	63.34%

資產負債比率由63.34%減少至49.09%，而本集團董事認為本集團的資產負債比率在健康範圍內。

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30%。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

於二零二零年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
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
衍生金融工具	26	—	—	—	—
金融負債					
衍生金融工具	26	—	220,219	—	220,219

經常性公允價值計量

於二零一九年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
按公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產	13	121,585	—	15,667,198	15,788,783
衍生金融工具	26	—	31,629	—	31,629
金融負債					
衍生金融工具	26	—	14,358	—	14,358

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，年內經常性公允價值計量的各層級之間並無轉移。

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(ii) 釐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；
- 運用可觀察及不可觀察輸入數據的市賬率法、市銷率法、倒推法、股權分配模型及期權定價法，包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的貼現率、市場倍率等；
- 貨幣及利率衍生合約一期權定價模型及該等合約所載估計未來溢價付款之現值；及
- 公司債券合約內含的期權—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約、利率掉期衍生合約、總回報掉期合約及公司債券合約內含的期權。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。本集團持有一間上市公司的普通股，有關普通股於特定期間限制出售，此項投資的公允價值乃根據市場報價及不可觀察輸入數據(即缺乏市場流通性的貼現率)釐定，因此，彼等獲分類為公允價值架構的第3層。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。

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

下表列示截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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			
	衍生	股本投資	債務工具	總計
	金融工具 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年一月一日年初結餘	125,817	8,915,657	788,139	9,703,796
收購	—	4,569,722	307,475	4,877,197
收購附屬公司	—	—	200,000	200,000
出售	—	(30,000)	(133,500)	(163,500)
轉移	(125,817)	125,817	—	125,817
於其他收入及收益確認的收益*	—	923,888	—	923,888
二零一九年十二月三十一日年末結餘	—	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)
於其他收入及收益確認的收益/ (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
* 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)				
二零二零年	—	11,388,807	(995,417)	10,393,390
二零一九年	—	923,888	—	923,888

綜合財務報表附註

截至二零二零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(續)

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

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元			二零二零年	二零一九年
股本投資	26,401,108	14,505,084	市賬率法、 市銷率法、倒推法、 股權分配模型、 期權定價法及 貼現現金流量模型	缺乏市場流通性的 貼現率	10%-30%	10%
				預期波動率	37.07%-46.98%	30.78%-54.36%
				貼現率	13%	13%
債務工具	2,626,703	1,162,114	貼現現金流量模型	貼現率	3.85%-4.65%	4.2%-4.85%

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(包括貼現率、預期波動率及利率)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。

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。於二零二零年十二月三十一日，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：		
— 公司債券(附註25)	11,265,506	11,723,423
— 非公開發行境內公司債券(附註25)	15,391,031	15,905,015

(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。

於二零二零年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	8	—	—	28,933,847	28,933,847

於二零一九年十二月三十一日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	8	—	—	26,845,510	26,845,510

本集團的政策是於報告期末確認公允價值層級間的轉移。

截至二零二零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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

(ii) 釐定第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；
- 貼現現金流量法—基於未來現金流量的可靠估計進行貼現現金流量預測。

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

有關截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度第3層項目變動的進一步資料，請參閱附註8。

下表概述經常性第3層公允價值計量所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值技術見上文第(ii)項。

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(第3層)進行公允價值計量及估值輸入數據以及與公允價值的關係(續)

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據的範圍		
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元		重大不可觀察輸入數據	二零二零年	二零一九年
辦公室樓宇及商業物業	1,354,368	1,639,210	收入資本化法	市場租金價格； 資本化率	每月每單位人民幣60元 至人民幣265元 資本化率：4%-6%	每月每單位人民幣36元 至人民幣265元 資本化率：4%-6%
購物中心	20,823,000	19,529,300	收入資本化法	市場租金價格； 資本化率	每月每單位人民幣45元 至人民幣600元 資本化率：4.5%-7%	每月每單位人民幣50元 至人民幣600元 資本化率：4.5%-7%
購物中心	4,524,000	4,556,000	貼現現金流量法	市場租金價格； 貼現率； 利潤率	每月每單位人民幣86元 至人民幣265元 貼現率：8.0% 利潤率：55%-71%	每月每單位人民幣94元 至人民幣246元 貼現率：8.0% 利潤率：56%-71%
在建工程	2,232,479	1,121,000	餘值估價法； 收入資本化法	市場租金價格； 資本化率； 開發商利潤率	每月每單位人民幣55元 至人民幣258元 貼現率：4.5%-7.0% 開發商利潤率： 10%-15%	每月每單位人民幣45元 至人民幣258元 資本化率：4.5%-6.0% 開發商利潤率： 15%-20%

綜合財務報表附註

截至二零二零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(第3層)進行公允價值計量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

於二零二零年十二月三十一日，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。該等樓宇的獨立估值由戴德梁行有限公司進行。

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：

辦公室樓宇、購物中心及商業物業－市場租金價格、資本化率、利潤率及貼現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－開發商利潤率按二零二零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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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) 金融資產減值

金融資產的虧損撥備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。該等物業因合約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約收入，取決於每項合約條款及適用於該合約的相關法律。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約條款、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。

5 重要會計估計及判斷(續)

(G) 收入確認(續)

如附註37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約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約責任。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) 業務合併所得收益

對於所收購業務，所收購可識別資產及負債淨額的公允價值超出代價的金額部分於綜合全面收益表內確認為收益。本集團在釐定所收購可識別資產的公允價值時作出大量估計及判斷，該等估計及判斷主要包括估值技術的確定及相應輸入數據的選定。估值技術及關鍵假設的詳情已披露於附註41(A)內。估計及判斷主要基於各物業的運營模式及建設情況、市場資料及歷史記錄。

(I) 商譽減值估計

本集團每年測試商譽有否減值。於二零二零年及二零一九年報告期內，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。

(J) 估計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)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

於二零二零年，本集團分拆其物業管理服務經營分部—融創服務控股有限公司(「融創服務」)於聯交所獨立上市。執行董事將物業管理分部作為新的獨立可呈報分部評估其表現，並相應重列二零一九年的分部資料。

其他分部主要包括辦公室樓宇租賃以及裝配及裝飾服務。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、利息開支及所得稅開支的溢利(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，以及按權益法入賬的若干非核心業務投資分佔的溢利或虧損及減值虧損。

分部資產主要包括除集中管理的遞延稅項資產、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、衍生金融工具、分類為持作出售的資產及按權益法入賬的若干非核心業務投資外的所有資產。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。

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零二零年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 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	
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				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 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	
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

6 分部資料(續)

可呈報分部業績與年內溢利總額之對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部業績總額	52,013,207	50,838,893
金融資產及合同資產減值虧損淨額	—	(1,679,208)
折舊及攤銷	(2,726,127)	(1,821,133)
財務成本	(1,160,669)	(4,808,250)
其他收入及收益	9,656,342	934,768
其他開支及虧損	(247,328)	(767,241)
按權益法入賬的應佔投資虧損淨額	—	(151,506)
所得稅開支	(17,985,996)	(14,390,265)
年內溢利	39,549,429	28,156,058

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
分部資產總額	1,056,023,939	924,352,369
遞延稅項資產	12,237,271	8,585,312
其他資產	40,143,994	27,711,561
資產總額	1,108,405,204	960,649,242
分部負債總額	849,190,061	770,113,523
遞延稅項負債	33,878,924	38,534,748
其他負債	47,505,736	37,906,727
負債總額	930,574,721	846,554,998

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 分部資料(續)

與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
與物業開發及銷售合約有關：		
流動合約資產	—	41,366
獲取合約成本	3,840,346	2,018,889
虧損撥備	—	(358)
合約相關資產總額	3,840,346	2,059,897
合約負債	273,759,529	240,818,329

(i) 合約資產及負債的重大變動

於二零二零年十二月三十一日，合約負債主要包括物業銷售所收取的款項，通常於履行合約前預先收取。年內合約負債增加與本集團合約銷售增長相符，且由於業務合併及通過收購附屬公司收購資產及負債確認相關款項人民幣48,391百萬元所致。

(ii) 有關合約負債的已確認收益

收益合共約人民幣1,607億元於本報告期內確認，計入年初合約負債餘額。

(iii) 未履行銷售合約

截至二零二零年十二月三十一日，管理層預期分配至未完成履約責任的合約金額人民幣2,234億元，將於二零二一年之報告期內確認為收益，以及合約金額人民幣864億元將於二零二二年之報告期內或之後確認為收益。

(iv) 從獲取合約成本確認的資產

本集團已於資產負債表將獲取合約直接應佔銷售佣金確認為合約相關資產。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52.2億元確認為合約資產，且人民幣34.0億元已於本報告期內攤銷。管理層預期，大部分合約資產將於下一個報告期內予以確認。

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
於二零一九年一月一日							
成本		27,516,754	149,880	374,827	301,086	22,018,929	50,361,476
累計折舊		(909,076)	(70,216)	(67,036)	(90,843)	—	(1,137,171)
賬面淨值		26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
於二零一九年一月一日		26,607,678	79,664	307,791	210,243	22,018,929	49,224,305
添置		444,150	50,825	216,339	265,847	16,998,846	17,976,007
轉撥自持作出售的竣工物業		110,846	—	—	—	—	110,846
轉撥		22,303,063	—	—	—	(22,303,063)	—
收購附屬公司		6,354,143	8,257	45,444	7,766	1,405,487	7,821,097
轉撥至分類為持作出售的資產		(3,799,700)	—	—	—	—	(3,799,700)
出售附屬公司		—	—	(24)	—	—	(24)
出售		—	(4,832)	(24,976)	—	—	(29,808)
折舊費用		(998,213)	(34,779)	(121,643)	(46,309)	—	(1,200,944)
於二零一九年十二月三十一日		51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
於二零一九年十二月三十一日							
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)
賬面淨值		51,021,967	99,135	422,931	437,547	18,120,199	70,101,779
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
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	41(B)	50,988	4,046	17,756	3,268	2,986,928	3,062,986
出售附屬公司	42(B)	—	(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
於二零二零年十二月三十一日							
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)
賬面淨值		70,059,544	207,194	468,235	458,353	14,547,716	85,741,042

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7 物業、廠房及設備(續)

折舊開支人民幣1,418百萬元、人民幣353百萬元及人民幣100百萬元(二零一九年：人民幣895百萬元、人民幣260百萬元及人民幣46百萬元)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38。

(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36。

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	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日		12,024,113	4,171,626	16,195,739
添置		—	3,800,612	3,800,612
收購附屬公司		6,092,000	—	6,092,000
公允價值變動	30	69,309	1,165,850	1,235,159
轉撥至分類為持作出售的資產		(478,000)	—	(478,000)
轉撥		8,017,088	(8,017,088)	—
<hr/>				
於二零一九年十二月三十一日		25,724,510	1,121,000	26,845,510
<hr/>				
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	41(B)	—	567,479	567,479
公允價值變動	31	(587,980)	2,092	(585,888)
轉撥至發展中物業		(632,956)	—	(632,956)
出售附屬公司	42(B)	(40,517)	—	(40,517)
出售		(134,000)	—	(134,000)
轉撥		2,372,311	(2,372,311)	—
<hr/>				
於二零二零年十二月三十一日		26,701,368	2,232,479	28,933,847

本集團投資物業均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) 於損益確認的投資物業金額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租金收入	885,700	589,756
產生租金收入的物業的直接經營開支	(308,002)	(147,834)
於其他(虧損)/收益確認的公允價值變動	(585,888)	1,235,159

(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38。

(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36。

(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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	823,221	628,766
超過1年但不超過5年	1,735,080	1,377,616
超過5年	1,340,326	571,608
	3,898,627	2,577,990

綜合財務報表附註

截至二零二零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) 於資產負債表確認的金額

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
於二零二零年一月一日				
成本	14,726,242	722,923	10,777	15,459,942
累計攤銷	(378,315)	(159,363)	(4,223)	(541,901)
賬面淨值	14,347,927	563,560	6,554	14,918,041
二零二零年一月一日	14,347,927	563,560	6,554	14,918,041
添置	1,808,706	218,489	12,109	2,039,304
收購附屬公司(附註41(B))	704,974	21,254	—	726,228
出售	(308,497)	—	—	(308,497)
出售附屬公司(附註42(B))	(273,248)	—	—	(273,248)
折舊費用	(482,454)	(217,576)	(5,976)	(706,006)
二零二零年十二月三十一日	15,797,408	585,727	12,687	16,395,822
於二零二零年十二月三十一日				
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)
賬面淨值	15,797,408	585,727	12,687	16,395,822

9 租賃(續)

(I) 於資產負債表確認的金額(續)

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃負債		
流動	212,051	176,499
非流動	447,794	436,848
租賃負債總額	659,845	613,347

折舊開支人民幣354百萬元及人民幣352百萬元(二零一九年：人民幣199百萬元及人民幣343百萬元)已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

(II) 於損益表確認的金額

損益表呈列以下與租賃有關的金額：

	二零二零年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	
土地使用權	482,454
物業	217,576
汽車	5,976
使用權資產之折舊費用總額	706,006
利息開支(計入財務成本)	63,378
短期租賃相關開支(計入銷售成本及行政開支)	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)	366
未計入租賃負債的可變租賃付款相關開支(計入行政開支)	—

於二零二零年，租賃現金流出總額為人民幣320.05百萬元(二零一九年：人民幣255.83百萬元)。

(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

截至二零二零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
於二零一九年一月一日				
成本	5,537,776	1,111,473	413,038	7,062,287
累計攤銷及減值	(456,299)	(382,051)	(54,458)	(892,808)
賬面淨值	5,081,477	729,422	358,580	6,169,479
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	5,081,477	729,422	358,580	6,169,479
收購附屬公司	1,114,668	381,235	817	1,496,720
添置	—	35,267	102,570	137,837
減值費用	(58,337)	—	—	(58,337)
攤銷費用	—	(33,991)	(44,297)	(78,288)
期末賬面淨值	6,137,808	1,111,933	417,670	7,667,411
於二零一九年十二月三十一日				
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)
賬面淨值	6,137,808	1,111,933	417,670	7,667,411
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	6,137,808	1,111,933	417,670	7,667,411
收購附屬公司(附註41)	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)
期末賬面淨值	7,320,339	1,226,432	588,067	9,134,838
於二零二零年十二月三十一日				
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)
賬面淨值	7,320,339	1,226,432	588,067	9,134,838

攤銷開支人民幣32百萬元、人民幣104百萬元及人民幣14百萬元(二零一九年：人民幣4百萬元、人民幣61百萬元及人民幣13百萬元)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。

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
文旅城建設及運營(i)	4,392,488	4,392,488
物業開發(ii)	595,412	732,805
物業管理(iii)	1,053,826	33,610
其他所有分部(iv)	1,278,613	978,905
	7,320,339	6,137,808

- (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。
- (ii) 房地產開發分部中分配的商譽自若干房地產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」)而產生的商譽。管理層將開元物業管理集團視為一組現金產生單位且商譽已分配至一組用作減值測試的現金產生單位。
- (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、Base Media Technology Group Ltd.、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
二零二零年：		
收益增長率	起步階段：11.7%-23.5% 平穩期：3.7%-5.4%	9.9%-19.9%
平穩期利潤率	14%-44.5%	7.1%-7.7%
永續增長率	3%	3%
除稅前貼現率	12.2%	19.18%
二零一九年：		
收益增長率	起步階段：10%-23% 平穩期：7%-11%	—
平穩期利潤率	44%-68%	—
永續增長率	2.5%	—
除稅前貼現率	11.7%	—

綜合財務報表附註

截至二零二零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	預測期乃基於業務模式及個別現金產生單位的現有發展階段而釐定。就文旅城建設及運營而言，起步階段為開業日期或收購日期後的前五年，平穩期為第六年至預測期第十年。就開元物業管理集團而言，預測期為報告期後的五年。
收益增長率	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。用於釐定各有關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。於二零二零年十二月三十一日，分析經營實體各現金產生單位時使用的除稅前貼現率為18.1%至23.7%（二零一九年除稅前貼現率：20%至24.7%）。

處於房地產開發項目竣工階段的物業開發公司產生減值費用人民幣137.39百萬元。除減值項目外，於二零二零年十二月三十一日，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。

倘用於文旅城建設及運營現金產生單位使用價值計算之收入增長率或利潤率較管理層的估計低5%，可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

倘適用於該等現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率更改為12.8%，可收回金額仍會超逾賬面值，且分攤至該分部的商譽將不會減值。

截至二零二零年十二月三十一日，倘就開元物業管理集團現金產生單位進行使用價值計算所使用的預期年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14.61百萬元。截至二零二零年十二月三十一日，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少人民幣30.91百萬元。

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

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	64,478,669	60,049,425
聯營公司	22,064,466	28,944,867
	86,543,135	88,994,292

於收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	3,319,803	6,248,302
應佔聯營公司溢利	680,215	1,735,221
收購合營公司收益	—	162,798
	4,000,018	8,146,321

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	60,049,425	40,009,448
增加：		
— 於合營公司新增投資	13,549,741	27,285,847
— 附屬公司轉變為合營公司(附註42(A))	382,179	—
— 業務合併收購(附註41)	26,099	169,221
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(2,315,564)	(3,575,422)
— 業務合併時合營公司轉變為附屬公司	—	(1,514,622)
— 資產收購交易的影響	(4,971,562)	(5,107,786)
應佔合營公司溢利淨額	3,319,803	6,248,302
來自合營公司的股息	(5,561,452)	(3,465,563)
年末	64,478,669	60,049,425

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) 下表列示本集團於二零二零年及二零一九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)	擁有權益百分比		主營業務
		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	
咸陽融創怡和置業有限公司	100	50%	50%	房地產發展
四川省環融中軍文化旅遊開發有限公司	300	51%	不適用	房地產發展
雲南實力融創文化旅遊開發有限公司	100	60%	不適用	房地產發展
貴州宏德置業有限公司	500	55%	55%	房地產發展
杭州融悅投資有限公司	143	50%	50%	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

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	10,130,764	1,484,330

(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	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產負債表概要		
流動資產		
現金及現金等價物	411,200	2,198
其他流動資產	26,438,874	12,778,422
流動資產總額	26,850,074	12,780,620
非流動資產	19,479	459
流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	500,000
其他流動負債	23,697,381	12,133,085
流動負債總額	23,697,381	12,633,085
非流動負債		
金融負債(不包括貿易應付款項)	3,090,000	—
其他非流動負債	—	1,947
非流動負債總額	3,090,000	1,947
資產淨值	82,172	146,047

綜合財務報表附註

截至二零二零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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與賬面值的對賬：		
一月一日年初資產淨值	146,047	114,263
增資	—	—
年內(虧損)/溢利	(63,875)	31,784
年末資產淨值	82,172	146,047
本集團應佔%	50%	50%
商譽	—	—
賬面值	41,086	73,024
收益	393,203	262,634
利息收入	4,425	9,504
折舊及攤銷	—	—
利息開支	(45,693)	(6,573)
所得稅開支	20,910	(10,615)
年內(虧損)/溢利	(63,875)	31,784
自合營公司收取的股息	—	—

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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	64,437,583	59,976,401
本集團應佔除稅後溢利淨額	3,351,741	6,232,410
本集團應佔全面收入總額	3,351,741	6,232,410

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	28,944,867	25,487,378
增加：		
— 於聯營公司新增投資	4,002,534	2,570,139
— 附屬公司轉變為聯營公司	—	263,259
— 業務合併收購(附註41)	21,099	3,389,160
減少：		
— 聯營公司的出售及減資(a)	(10,208,026)	(1,427,786)
— 業務合併時聯營公司轉變為附屬公司	—	(1,585,585)
於聯營公司投資的減值撥備	—	(766,475)
應佔聯營公司溢利淨額	680,215	1,735,221
來自聯營公司的股息	(1,376,223)	(720,444)
年末	22,064,466	28,944,867

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

附註：

- (a) 於二零二零年四月，本集團的一家全資擁有附屬公司與獨立第三方訂立一份協議，出售金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)已發行股本總數的約11%，代價約為人民幣4,699百萬元。於二零二零年五月，本集團持續於公開市場通過大宗交易方式出售金科地產已發行股本總數的13.36%，總代價為人民幣5,705百萬元。自該等交易完成後，本集團持有金科地產4.99%股權並確認剩餘投資作為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。金科地產為一家在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團所有聯營公司均於中國成立且為非上市公司。
- (i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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 (人民幣百萬元)	擁有權益百分比		主營業務
		二零二零年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	
天津星耀投資有限公司*	4,653	75%	75%	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
天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39%	39%	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	396	47%	47%	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，擁有權益的比例與持有的投票權比例相同。

* 根據天津星耀的組織章程細則，本集團無法對天津星耀相關活動作出絕對決定，天津星耀成為本集團擁有75%的聯營公司。

11 按權益法入賬的投資(續)

11.2 於聯營公司的投資(續)

(ii) 有關聯營公司的或然負債

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
或然負債－聯營公司 與其他投資者共同承擔的應佔聯營公司或然負債	—	6,325,932

(iii) 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	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	31,135,373	29,705,845
非流動資產	795,978	707,181
流動負債	10,885,250	13,092,543
非流動負債	14,709,573	11,025,716
聯營公司股權持有人應佔權益	6,336,528	6,294,767

	聯營公司－A	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
損益及其他全面收入概要		
收益	726,004	911,273
聯營公司股權持有人應佔溢利／(虧損)淨額	41,761	(267,682)
聯營公司股權持有人應佔全面收入／(虧損)總額	41,761	(267,682)

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

截至二零二零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)

(iv) 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	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	6,336,528	6,294,767
本集團應佔股權	75%	75%
於聯營公司權益	4,752,396	4,721,075
商譽	—	—
賬面值	4,752,396	4,721,075

單獨並不屬重大的聯營公司的資料合計：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	17,312,070	24,223,792

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔除稅後溢利淨額	648,894	1,935,983
本集團應佔全面收入總額	648,894	1,935,983

12 遞延稅項資產

(I) 遞延稅項資產

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回	4,184,618	3,401,978
— 將於超過12個月後收回	13,265,983	9,918,488
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(5,213,330)	(4,735,154)
遞延稅項資產淨額	12,237,271	8,585,312

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 增值稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元	作稅項用途 的應計開支 人民幣千元	公允價值變動 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,917,584	2,927,519	305,903	247,588	167,912	7,566,506
計入/(扣自)損益	1,562,656	2,329,929	1,204,380	66,811	(60,567)	5,103,209
收購附屬公司	82,415	298,487	264,247	29,276	—	674,425
出售附屬公司	—	(21,739)	—	(1,935)	—	(23,674)
於二零一九年十二月三十一日	5,562,655	5,534,196	1,774,530	341,740	107,345	13,320,466
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)損益	435,468	2,418,862	(557,997)	(47,718)	544,306	2,792,921
收購附屬公司(附註41)	—	549,134	—	—	—	549,134
透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(附註42)	(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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12 遞延稅項資產(續)

(II) 遞延稅項負債

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延稅項負債：		
— 將於12個月內結算	7,485,344	10,070,823
— 將於超過12個月後結算	31,606,910	33,199,079
根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(5,213,330)	(4,735,154)
遞延稅項負債淨額	33,878,924	38,534,748

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				合計 人民幣千元
	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	中國實體 可分配溢利 股息稅項 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	21,623,459	13,284,623	549,687	1,292,159	987,020	228,258	37,965,206
(計入)/扣自損益	—	(2,759,324)	422,201	56,869	600,400	276,464	(1,403,390)
轉撥至應付稅項	(3,656,757)	—	—	—	—	—	(3,656,757)
收購附屬公司	3,326,290	7,035,674	—	44,138	—	—	10,406,102
出售附屬公司	—	(41,259)	—	—	—	—	(41,259)
於二零一九年十二月三十一日	21,292,992	17,519,714	971,888	1,393,166	1,587,420	504,722	43,269,902

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
透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

13 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
股權投資	28,755,409	14,626,669
債務投資	2,626,703	1,162,114
	31,382,112	15,788,783

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，請參閱附註4(A)。

(A) 於損益確認的款項

年內，下述收益於損益確認：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
於其他收入確認的按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值收益(附註30)	9,656,342	780,859
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益	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	288,787	188,593

14 發展中物業

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	333,721,133	299,624,062
建築成本及資本化開支	110,769,268	81,116,520
資本化財務成本	61,245,093	46,372,059
	505,735,494	427,112,641
減：可變現淨值虧損撥備	(1,588,469)	(329,263)
	504,147,025	426,783,378
包括：將於12個月內竣工	165,561,224	135,100,510
將於12個月後竣工	338,585,801	291,682,868
	504,147,025	426,783,378

綜合財務報表附註

截至二零二零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927億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零二零年十二月三十一日，發展中物業中包括履約成本人民幣981億元。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註38。

15 持作出售的竣工物業

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	67,417,740	56,867,520
減：可變現淨值虧損撥備	(2,881,176)	(1,678,310)
	64,536,564	55,189,210

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118億元於本報告期間確認為貨品銷售成本。

於二零二零年十二月三十一日，持作出售的竣工物業包括履約成本人民幣155億元。

有關本集團抵質押流動資產的資料，請參閱附註38。

16 貿易及其他應收款項

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
應收建築客戶款項(i)	48,000	48,000
其他應收款項(iv)	6,000	—
	54,000	48,000
即期—		
客戶合同貿易應收款項(ii)	2,790,035	1,701,056
應收非控股權益及其關聯方款項(iii)	32,804,732	17,831,141
應收票據	29,734	75,265
應收按金	9,470,270	10,853,804
其他應收款項(iv)	16,459,435	17,045,590
	61,554,206	47,506,856
減：虧損撥備(vi)	(553,520)	(352,532)
	61,000,686	47,154,324

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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有關物業服務協議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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	1,540,308	1,126,438
91至180天	54,492	12,517
181至365天	377,650	211,952
365天以上	817,585	350,149
	2,790,035	1,701,056

- (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。

綜合財務報表附註

截至二零二零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，其賬面值被視作與其公允價值相同。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

貿易應收款項及合約資產

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及合約資產存續期預期損失確認虧損撥備。於二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣17.81百萬元至人民幣44.85百萬元。於本報告期間，貿易應收款項及合約資產虧損撥備增加人民幣58.95百萬元至人民幣103.80百萬元。附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

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

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	6,458,240	2,977,824
購置物業、廠房及設備的預付款	45,110	40,274
	6,503,350	3,018,098
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	3,613,616	2,189,970
獲取土地使用權的預付款	11,039,614	10,202,070
建造成本預付款	1,218,431	1,269,574
其他	971,059	1,001,226
	16,842,720	14,662,840

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

18 受限制現金

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行貸款擔保按金	18,387,886	21,798,223
預售物業所得受限制現金(i)	12,229,948	17,578,004
銀行承兌擔保按金	1,724,091	4,125,338
按揭擔保按金	480,063	1,372,470
其他	1,113,623	2,912,993
	33,935,611	47,787,028

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。

19 現金及現金等價物

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	98,312,739	76,119,797
以美元計值	272,769	1,553,039
以港元計值	123,888	270,825
以日圓計值	1,248	—
	98,710,644	77,943,661

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20 分類為持作出售的資產

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的非流動資產		
物業、廠房及設備	—	3,799,700
投資物業	—	478,000
使用權資產	—	123,300
	—	4,401,000

於二零一九年，本集團決定出售本集團51%附屬公司擁有的若干資產。該項出售已於二零二零年完成。

21 股本

	普通股數目 (千股)	股本 千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於二零一九年一月一日、二零一九年及 二零二零年十二月三十一日每股0.1港元	10,000,000	1,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於二零一九年一月一日	4,406,134	440,614	378,421
行使僱員購股權所發行股份((ii)，附註22)	45,795	4,580	3,918
於二零一九年十二月三十一日	4,451,929	445,194	382,339
配售新股份所得款項(i)	186,920	18,692	16,589
行使僱員購股權所發行股份((ii)，附註22)	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

附註：

- (i) 於二零二零年一月十日，本公司訂立一份配售協議，以發行每股42.80港元的186,920,000股配售股份。該配售所得款項淨額經扣除相關費用約為79.6億港元(相當於約人民幣70.6億元)。
- (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22(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22(A)(ii))。

22 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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度概無有關於損益內確認的授予董事及僱員的購股權的開支(二零一九年：人民幣117.02百萬元)(附註29)。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22 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：

	二零二零年		二零一九年	
	平均價 每股港元	購股權(千股)	平均價 每股港元	購股權(千股)
年初	20.20	77,528	17.22	124,927
已授出	—	—	—	—
已行使*	10.41	(24,337)	11.72	(45,795)
已到期	—	—	30.25	(492)
已放棄	—	—	30.25	(1,112)
年末	24.68	53,191	20.20	77,528

* 截至二零二零年十二月三十一日止年度，已行使購股權於行使日的加權平均股價為37.52港元。

於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(二零一九年十二月三十一日：二零一四年購股權計劃中的77,528,000股股份)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：

屆滿日期	行使價 每份購股權港元	購股權數目(千股)	
		二零二零年	二零一九年
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	—	12,976
二零二一年六月二十日	4.62	11,496	18,705
二零二二年十二月二十二日	30.25	41,695	45,847
		53,191	77,528

22 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(「股份激勵計劃」)，可據此向僱員授出股份，現金代價為零。根據股份激勵計劃的相關規則，本公司根據該股份激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。委託人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)	千港元	相等於人民幣千元
於二零一九年一月一日的期初結餘	66,649	1,673,350	1,464,565
購買股份激勵計劃股份	28,004	808,107	716,306
僱員股份計劃發行	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日的結餘	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃有關的19,775,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22 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)	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	14,350	—
年內授出	19,775	21,040
年內歸屬	(12,028)	(6,312)
年內沒收	(65)	(378)
於十二月三十一日	22,032	14,350
期末尚未行使的遞延股份的加權平均合約期限	1.127年	1.35年

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於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570.62百萬元。

23 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
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
於二零一九年一月一日		9,336,620	760,970	4,162,013	14,259,603
與非控股權益的交易		—	—	3,526,449	3,526,449
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值		—	117,021	—	117,021
— 行使僱員購股權		462,104	—	—	462,104
股份激勵計劃					
— 僱員服務價值		—	460,966	—	460,966
購買股份激勵計劃股份		(716,306)	—	—	(716,306)
法定儲備	(i)	—	—	3,045,418	3,045,418
二零一八年股息	44	(3,644,638)	—	—	(3,644,638)
於二零一九年十二月三十一日		5,437,780	1,338,957	10,733,880	17,510,617

23 儲備(續)

	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
截至二零二零年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	10,733,880	17,510,617
非控股權益注資	(iii)	—	—	5,135,449	5,135,449
與非控股權益的交易	40	—	—	99,219	99,219
僱員購股權計劃：					
— 行使僱員購股權	22(A)	206,624	—	—	206,624
股份激勵計劃					
— 僱員服務價值	29	—	570,621	—	570,621
配售新股份所得款項	21(i)	7,041,801	—	—	7,041,801
特別股息	(ii)	—	—	(435,782)	(435,782)
法定儲備	(i)	—	—	3,623,086	3,623,086
二零一九年股息	44	(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

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23 儲備(續)

(II) 特別股息

於二零二零年十月二十六日，本公司董事會宣佈將150,000,000股融創服務股份作為特別股息，合資格股東可根據彼等於二零二零年十一月五日持有的本公司股權比例獲得實物分派。融創服務為本集團於該實物分派時的全資附屬公司。分派之普通股佔融創服務全部已發行普通股的5.0%，特別股息金額相當於相同百分比的融創服務資產淨值的賬面值。

(III) 非控股權益

融創服務就其股份於二零二零年十一月十九日開始於聯交所主板上市，發行690,000,000股每股面值0.01港元之普通股及於二零二零年十二月十二日行使超額配股權發行103,500,000股每股面值0.01港元之新普通股(統稱「融創服務新發行」)。若干股份發售價為每股11.6港元而自融創服務新發行所得款項淨額為人民幣7,592百萬元。由於融創服務新發行，本公司於融創服務之股權被攤薄至69.6%而融創服務於其上市後仍為本公司附屬公司。融創服務新發行所得款項淨額與攤薄資產淨值賬面值之差額為人民幣5,084百萬元，記錄為其他儲備。

24 貿易及其他應付款項

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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(iii)	134,581	145,727
	304,205	145,727
即期—		
貿易應付款項(i)	100,532,085	71,706,023
收購權益投資的未付代價	7,108,469	17,760,374
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	13,630,355	6,707,954
應付票據	22,765,780	11,245,291
其他應付稅項	5,203,316	3,275,245
應付利息	3,865,838	4,013,493
工資及應付福利	3,807,306	3,126,948
其他應付款項(iii)	45,161,857	29,298,603
	202,075,006	147,133,931

24 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	43,914,917	27,549,468
91至180天	17,504,436	10,212,645
181至365天	17,375,621	15,718,047
365天以上	21,737,111	18,225,863
	100,532,085	71,706,023

- (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) 於二零二零年十二月三十一日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣13,848百萬元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣12,171百萬元)。此外，剩餘金額主要包括客戶按金、代收客戶契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 借貸

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	214,597,482	214,090,958
— 優先票據(A)	47,072,708	44,838,865
	261,670,190	258,929,823
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,949,050	100,000
— 公司債券(B)	11,265,506	7,818,085
— 非公開發行境內公司債券(C)	15,391,031	16,969,539
	28,605,587	24,887,624
減：非即期借貸的即期部分(D)	290,275,777 (78,444,307)	283,817,447 (97,275,345)
	211,831,470	186,542,102
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	12,668,110	37,847,612
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	495,008	609,900
	13,163,118	38,457,512
非即期借貸的即期部分(D)	78,444,307	97,275,345
	91,607,425	135,732,857
借貸總額	303,438,895	322,274,959

25 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。於二零二零年十二月三十一日，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	期限	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%
二零一八年四月十九日	3.25年	650	7.350%
二零一九年一月十五日	2年	243	8.375%
二零一九年二月十五日	3年	800	7.875%
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	634	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%
		7,263	

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	慣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%	107.95%	本金的1%與本金的103.98%
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	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%	

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 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*
443,000,000美元	二零二一年四月十九日之前		
	—贖回至35%	108.35%	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
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	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%	
650,000,000美元	二零二零年七月十九日之前		
	—贖回至35%	107.35%	本金的1%與本金的103.675% 加利息之現值超出本金部分的較高者
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	二零二零年七月十九日之後	103.675%	
243,000,000美元	二零二一年一月十五日之前		
	—贖回至35%	108.375%	本金的1%與本金加利息之現值 超出本金部分的較高者
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	二零二一年二月十五日或之後	102%	
800,000,000美元	二零二一年二月十五日之前		
	—贖回至35%	107.875%	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
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	於二零二一年二月十五日或之後	102%	
200,000,000美元	二零二一年四月十九日之前		
	—贖回至35%	108.35%	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
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	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%	107.95%	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
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	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%	

25 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*
600,000,000美元	二零二一年六月十四日之前	107.25%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	二零二一年六月十四日或之後	103.625%	
634,000,000美元	二零二二年二月一日之前	107.50%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	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	106.50%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	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	106.50%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	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	107.0%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	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	106.65%	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
	—贖回至35%	100%+慣常提前 贖回補償溢價	
	—贖回全部而並非部分		
	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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 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%	106.65%	本金的1%與本金的103%
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前贖回補償溢價	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%	
<hr/>			
200,000,000美元	二零二三年七月九日之前		
	—贖回至35%	107.0%	本金的1%與本金的103%
	—贖回全部而並非部分	100%+慣常提前贖回補償溢價	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%	

* 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二零二零年十二月三十一日屬不重大。

(B) 公司債券

融創房地產於上海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情載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一六年八月十六日	1,200,000	6.50%	5年
二零一六年八月十六日	2,800,000	4.00%	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
	11,300,000		

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二零二零年十二月三十一日按公允價值確認(附註26)。

25 借貸(續)

(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」)。詳情如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率	期限
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	7.50%	5年
二零一六年六月十三日	2,300,000	7.00%	6年
二零一八年四月十一日	500,000	9.50%	3年
二零一八年八月二十八日	855,000	6.00%	3年
二零一八年十月九日	960,000	7.50%	3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	1,300,000	6.48%	3年
	15,415,000		

除二零一八年四月十一日及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二、第三或第五年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，並於發行日期及二零二零年十二月三十一日按公允價值確認(附註26)。

(D) 長期借貸

(i) 本集團於二零二零年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	124,647,214	105,422,304
2至5年	71,970,794	67,424,093
5年以上	15,213,462	13,695,705
	211,831,470	186,542,102

截至二零二零年十二月三十一日止年度的加權平均利率為每年8.28%(二零一九年：8.56%)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 借貸(續)

(D) 長期借貸(續)

- (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(但須作出公允價值披露)。

銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。優先票據於二零二零年十二月三十一日的公允價值為人民幣49,386百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券及非公開發行債券於二零二零年十二月三十一日的公允價值為人民幣27,628百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第1級，公司債券及非公開發行債券的公允價值屬公允價值層級的第2級。

- (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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	20,111,640	20,325,095
7至12個月	40,537,096	34,511,983
12個月以上	7,350,264	18,297,802
	67,999,000	73,134,880

- (iv) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣274,338百萬元(二零一九年：人民幣296,777百萬元)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。有關抵押資產的詳細資料，請參閱附註38。

(E) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	237,809,623	263,391,650
美元	64,102,772	54,913,113
港元	1,526,500	3,970,196
	303,438,895	322,274,959

26 衍生金融工具

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產		
— 貨幣衍生合約(i)	—	31,629
金融負債		
— 公司債券及非公開發行債券所附帶選擇權(附註25)	14,189	14,189
— 利息及貨幣掉期合約	72,437	—
— 貨幣衍生合約(i)	133,593	169

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) 於二零二零年十二月三十一日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為1,000百萬美元(二零一九年：750百萬美元)，結算日期介乎於二零二一年十月二十五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。

27 撥備

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就抵押進行財務擔保的撥備	47,753	193,235
對提供予關聯方財務擔保的撥備	7,955	569,102
	55,708	762,337

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28 按性質分析的開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	168,573,083	118,521,462
增值稅相關徵費	1,043,373	1,151,269
人工成本(附註29)	7,591,589	6,832,377
物業減值撥備	3,180,072	1,069,546
金融資產及合同資產減值虧損淨額(附註3.1(b))	235,056	1,894,122
廣告及推廣成本	4,397,741	3,196,231
專業服務開支	872,251	1,104,436
折舊及攤銷	2,726,127	1,821,133
核數師酬金		
— 審核服務	22,000	22,000
— 非審核服務	2,000	2,700

29 僱員福利開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
工資及薪金	6,097,112	5,142,964
退休金成本	562,990	696,362
員工福利	360,866	415,064
授予董事及僱員的購股權(附註22)	—	117,021
授予董事及僱員的股份激勵(附註22)	570,621	460,966
	7,591,589	6,832,377

年內本集團五名最高薪人士包括四名(二零一九年：五名)董事，彼等的酬金反映於附註47所示之分析內。年內應付其餘一名人士之薪酬如下：

	二零二零年 人民幣千元
薪金	5,440
酌情花紅	12,200
股份激勵開支	23,677
僱員供款退休福利計劃	6
其他福利	64
	41,387

30 其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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公允價值收益淨額	9,656,342	780,859
利息收入(i)	4,479,021	4,835,206
出售合營公司及聯營公司收益淨額	2,578,243	14,494
業務合併收益(附註41)	616,384	4,612,713
衍生金融工具公允價值收益	—	50,446
投資物業公允價值收益淨額(附註8)	—	1,235,159
其他	2,461,120	2,659,085
	19,791,110	14,187,962

(i) 利息收入的詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入(附註43)	3,626,495	4,553,424
其他利息收入	852,526	281,782
	4,479,021	4,835,206

31 其他開支及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業公允價值虧損淨額(附註8)	585,888	—
捐贈	452,174	46,220
衍生金融工具公允價值虧損	247,328	68,426
商譽減值撥備	137,394	58,337
出售附屬公司虧損(附註42)	32,504	—
於聯營公司投資的減值撥備	—	766,475
其他	741,370	282,675
	2,196,658	1,222,133

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32 財務收入及成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	28,898,895	25,955,887
租賃負債利息開支	63,378	61,391
減：資本化財務成本	(27,801,604)	(22,087,063)
	1,160,669	3,930,215
匯兌虧損淨額	—	878,035
	1,160,669	4,808,250
財務收入：		
銀行存款利息收入	(1,287,797)	(1,183,244)
匯兌收益淨額	(4,164,365)	—
	(5,452,162)	(1,183,244)
	(4,291,493)	3,625,006

二零二零年用於釐定符合資本化條件的利息支出的年資本化率為8.16%(二零一九年：8.11%)。

33 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	13,405,071	13,696,078
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加(附註12)	(2,792,921)	(5,103,209)
— 遞延稅項負債增加/(減少)(附註12)	238,593	(1,403,390)
	10,850,743	7,189,479
土地增值稅	7,135,253	7,200,786
	17,985,996	14,390,265

33 所得稅開支(續)

(A) 企業所得稅

本集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	57,535,425	42,546,323
按中國稅率25%(二零一九年：25%)計算的所得稅	14,383,856	10,636,581
海外稅率差額	(1,423,563)	1,002,898
稅率變動差額	(488,907)	(368,065)
土地增值稅	(1,783,813)	(1,800,196)
計算應課稅收入時不可扣稅/(毋須課稅)金額的稅務影響：		
— 業務招待費	57,005	139,870
— 員工福利	18,888	4,831
— 罰金	5,554	1,127
— 業務合併的收益	(154,096)	(1,153,178)
— 出售聯營公司的收益	451,701	—
— 其他	221,071	324,612
按權益法入賬的應佔投資溢利淨額	(1,000,005)	(2,036,580)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	80,504	74,802
動用並無確認遞延稅項資產的稅項虧損	(63,669)	(237,623)
中國附屬公司可分派溢利的股息稅	546,217	600,400
	10,850,743	7,189,479

年內估計應課稅溢利已按16.5%(二零一九年：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處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女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。截至二零二零年十二月三十一日止年度採用的估計平均年度稅率為25%(二零一九年：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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 所得稅開支(續)

(B) 稅項虧損

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	1,598,470	2,439,822
潛在稅項利益	399,616	609,956

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抵扣期間應課稅溢利變現，則可確認為遞延稅項資產。由於本集團估計相關附屬公司於未來可抵扣期間將無充足稅項收入以動用可抵扣稅項溢利，因此，本集團並未就累計虧損人民幣1,598百萬元(二零一九年：人民幣2,440百萬元)確認遞延稅項資產人民幣400百萬元(二零一九年：人民幣610百萬元)。該等累計虧損中，於二零二零年十二月三十一日，金額人民幣251百萬元、人民幣280百萬元、人民幣567百萬元、人民幣179百萬元及人民幣321百萬元將分別於二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年到期。

(C) 未確認暫時差額

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	10,304,950	17,486,349
未確認遞延稅項資產	2,576,238	4,371,587

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣10,305百萬元(二零一九年：人民幣17,486百萬元)，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) 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，並於收益表內列作所得稅開支。

34 每股盈利

(A) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份(附註22)。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	35,643,778	26,027,505
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,646,371	4,433,303
就股份激勵計劃購買股份調整(千股)	(89,981)	(87,891)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	4,556,390	4,345,412

(B) 攤薄

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

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	35,643,778	26,027,505
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,646,371	4,433,303
就股份激勵計劃購買股份調整(千股)	(89,981)	(87,891)
就購股權及激勵股份調整(千股)	46,935	54,139
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	4,603,325	4,399,551

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35 現金流量資料

(A) 經營活動所得現金

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利		57,535,425	42,546,323
就下列各項作出調整：			
— 財務成本		21,808,627	25,808,952
— 業務合併收益淨額	30	(616,384)	(4,612,713)
— 出售附屬公司虧損／(收益)淨額		32,504	(15,550)
— 利息收入	30	(4,479,021)	(4,835,206)
— 出售合營公司及聯營公司的收益淨額	30	(2,578,243)	(14,494)
— 出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益		(136,362)	—
— 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	30	(9,656,342)	(780,859)
— 衍生金融工具的公允價值變動及開支		247,328	17,980
— 投資物業公允價值變動淨額		585,888	(1,235,159)
— 於聯營公司投資的減值撥備	31	—	766,475
— 商譽減值	31	137,394	58,337
— 金融資產及合約資產的減值虧損淨額		235,056	1,894,122
— 無形資產攤銷	10	149,568	78,288
— 折舊		2,576,559	1,742,845
— 出售物業、廠房及設備的虧損		164,413	10,087
— 應佔合營公司及聯營公司溢利	11	(4,000,018)	(7,983,523)
— 僱員服務價值	29	570,621	577,987
— 收購於合營公司及聯營公司投資的收益	11	—	(162,798)
— 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		(288,787)	(188,593)
營運資金變動			
— 受限制現金		10,934,065	2,395,232
— 發展中物業及持作出售的竣物業淨值		(17,040,726)	(95,612,991)
— 存貨		(167,786)	(136,844)
— 貿易及其他應收款項及預付款		3,372,860	(2,194,952)
— 合約資產		(1,780,449)	(1,127,569)
— 合約負債		(19,139,737)	35,132,609
— 貿易及其他應付款項		45,288,774	44,142,631
— 應收／付關聯公司款項淨額		7,729,250	4,186,850
經營活動所得現金		91,484,477	40,457,467

(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為：

- 收購使用權資產(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22)。

35 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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等價物	19	98,710,644	77,943,661
借款－於一年內償還	25	(91,607,425)	(135,732,857)
借款－於一年後償還	25	(211,831,470)	(186,542,102)
租賃負債	9	(659,845)	(613,347)
債務淨額		(205,388,096)	(244,944,645)
現金及現金等價物		98,710,644	77,943,661
債務總額－固定利率	3	(236,099,740)	(249,753,426)
債務總額－浮動利率	3	(67,999,000)	(73,134,880)
債務淨額		(205,388,096)	(244,944,645)

	其他資產		融資活動產生的負債			總計 人民幣千元
	現金 人民幣千元	於一年內 到期借款 人民幣千元	於一年後 到期借款 人民幣千元	租賃 人民幣千元	小計 人民幣千元	
於二零一九年一月一日的債務淨額	76,181,041	(92,045,543)	(137,363,520)	(433,162)	(229,842,225)	(153,661,184)
現金流量	14,261,605	(42,073,519)	(35,478,760)	120,353	(77,431,926)	(63,170,321)
業務合併引起的變動	(12,212,797)	(1,613,795)	(16,765,150)	—	(18,378,945)	(30,591,742)
出售附屬公司引起的變動	(402,357)	—	4,225,400	—	4,225,400	3,823,043
收購租賃	—	—	—	(300,538)	(300,538)	(300,538)
外匯調整	116,169	—	(1,160,072)	—	(1,160,072)	(1,043,903)
於二零一九年十二月三十一日的債務淨額	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(附註41)	(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(附註42)	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)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	147,779,020	123,306,975
— 物業、廠房及設備	16,687,239	7,649,631
— 投資物業	612,701	2,140,531
— 使用權資產	58,972	7,028
	165,137,932	133,104,165

(B) 權益投資

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	1,478,349	92,507

37 財務擔保

(A) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	139,137,672	120,496,713

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。

37 財務擔保(續)

(A) 按揭融資的擔保(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427.3億元(二零一九年：人民幣417.8億元)的擔保。

38 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：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動—		
發展中物業	140,235,399	176,619,852
持作出售的竣工物業	9,433,178	11,419,501
受限制現金	6,068,690	2,995,550
抵質押流動資產總額	155,737,267	191,034,903
非流動—		
物業、廠房及設備	32,806,555	39,020,278
投資物業	19,761,660	27,020,400
使用權資產	7,152,715	10,047,799
抵質押非流動資產總額	59,720,930	76,088,477

40 與非控股權益的交易

於二零二零年一月，本集團與其非全資附屬公司的非控股股東訂立協議，以自非控股股東收購額外股權。該代價包括資產代價(包括若干物業、投資及其他資產)及現金代價人民幣1,084.97百萬元。資產代價的公允價值為人民幣4,081.95百萬元。該交易導致非控股權益減少人民幣5,267.42百萬元及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣100.50百萬元。

除上述交易外，截至二零二零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，導致非控股權益淨增加人民幣306.63百萬元及本公司擁有人應佔資產淨值淨減少人民幣1.28百萬元。

41 業務合併

(A) 收購附屬公司

截至二零二零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：

	開元物業 管理集團 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元 (附註(ii))	總計 人民幣千元
所收購權益總額之公允價值	467,336	1,594,478	2,061,814
收購股權的代價			
— 現金代價	1,091,763	1,277,803	2,369,566
— 或然代價	395,789	—	395,789
收購新附屬公司的收益	—	616,384	616,384
收購新附屬公司產生的商譽	1,020,216	299,709	1,319,925

附註：

(i) 收購開元物業管理集團

於二零二零年四月二十五日，本集團的一家附屬公司天津融悅管理諮詢有限公司(「天津融悅」)訂立協議向其當時股東開元控股集團有限公司(「開元控股」)、杭州君健晟陽投資管理合夥企業(有限合夥)(「杭州君健」)及謝建軍先生(「謝先生」)收購開元物業管理的94.97%股權，固定代價為人民幣819百萬元及共計或有代價最高為人民幣605百萬元。或有代價將會分期支付。倘先決條件(主要為截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的經營利潤目標)未能達成，本集團有權調整代價。截至二零二零年十二月三十一日，由於二零一九年的經營利潤目標的先決條件已達成，約人民幣210百萬元或有代價已支付。誠如相關協議所載，截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的經營利潤業績目標分別至少為人民幣100百萬元及人民幣115百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41 業務合併(續)

(A) 收購附屬公司(續)

附註：(續)

(i) 收購開元物業管理集團(續)

於同日，天津融悅與開元控股訂立另一份框架協議，擬按開元控股與本集團訂立的上述協議所載的每股相同價格收購開元物業管理的剩餘股權，最多5.02%，惟須視開元控股行使權利購回其少數股東持有之開元物業管理股權的結果而定。於二零二零年五月十四日，開元控股已向少數股東購回開元物業管理的4.20%股權，同日，天津融悅訂立一份協議，以固定代價人民幣63百萬元向開元控股收購開元物業管理的4.20%股權。

謝先生初始擁有開元物業管理的18.99%股權，法律禁止其擔任開元物業管理高級管理層期間向本集團出售超過四分之一的於開元物業管理所擁有股權，且自其終止與開元物業管理僱傭關係起計6個月內不得出售任何股份。於二零二零年五月八日，本集團亦與其訂立股份委託協議，據此，本集團獲授權及委託行使所有仍登記在他名下的開元物業管理的14.25%股權之權利，直至彼完成向本集團轉讓有關股權。

於二零二零年五月八日，有關於開元物業管理擁有的80.72%股權的工商變更登記程序完成。自該日起，本集團對開元物業管理擁有控制權。

上述交易完成後，開元物業管理由本集團擁有84.92%，由上述股權擁有人擁有14.25%（彼等代表本集團根據以上股份委託安排擁有有關權益）及由若干身為獨立第三方的少數股東擁有0.83%。

於二零二零年六月三十日，謝先生辭任開元物業管理董事及高級管理層的職位，因此有關限制於其辭任日期起屆滿六個月後不再適用。

應付或有代價的公允價值乃基於獨立估值師應用概率加權情景分析進行的估值釐定。根據估值結果，代價結餘預期將分別於二零二一年支付人民幣226百萬元及於二零二二年支付人民幣170百萬元。

獨立估值師已執行估值，以釐定所識別資產（包括品牌及客戶關係）的公允價值。所用估值方法為多期超額收益法。釐定物業管理合約及客戶關係的公允價值的重要假設包括收入增長率、利率及貼現率。

本集團收購開元物業管理合共99.17%股權產生的商譽為人民幣1,020百萬元。商譽來自業務合併及分配至一組預期受益於合併協同效應的項目。

(ii) 收購其他公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司自第三方收購物業開發公司及文化投資公司的權益，有關交易被稱為業務合併。本公司董事認為，於期內收購的該等附屬公司概無對本集團構成重大影響，因此該等附屬公司於收購日期的個別財務資料未予披露。

獨立估值師已執行估值，以釐定所識別資產（包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業以及其他資產）的公允價值。估值技術主要包括貼現現金流法、收入資本化法、直接比較法及餘值估價法。所採納的重要假設主要包括未來單位售價、市場租金價格、利潤率、完成整個項目開發的估計未來成本、資本化率及貼現率等。

若干收購的收益為人民幣616百萬元，此乃由於收購代價低於所收購可識別資產的公允價值。代價乃由各方經公平磋商後釐定。

41 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：

	開元物業 管理集團 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值			
非流動資產			
物業、廠房及設備	23,413	3,039,573	3,062,986
投資物業	—	567,479	567,479
無形資產	247,396	2,691	250,087
使用權資產	21,254	704,974	726,228
按權益法入賬的投資	47,198	—	47,198
預付款	6,733	—	6,733
遞延稅項資產	12,465	536,669	549,134
流動資產			
發展中物業	—	3,925,875	3,925,875
存貨	7,303	109,985	117,288
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	226,136	—	226,136
受限制現金	3,697	—	3,697
現金及現金等價物	58,679	45,034	103,713
其他流動資產	275,684	513,285	788,969
非流動負債			
借貸	—	(288,858)	(288,858)
其他非流動負債	(74,583)	—	(74,583)
流動負債			
借貸	—	(10,004)	(10,004)
其他流動負債	(379,255)	(6,732,460)	(7,111,715)
資產淨值			
減：非控股權益	(8,784)	(819,765)	(828,549)
所收購資產淨值的公允價值	467,336	1,594,478	2,061,814
(2) 現金影響			
本期以現金結算的代價	(941,762)	(1,016,395)	(1,958,157)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	58,679	45,034	103,713
收購的現金淨額影響	(883,083)	(971,361)	(1,854,444)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41 業務合併(續)

(C) 計入本報告期綜合全面收益表的此等新收購附屬公司自收購日期以來的收入及溢利或虧損金額概述如下：

	開元物業 管理集團 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入	701,004	52,288	753,292
溢利/(虧損)淨額	72,277	(109,708)	(37,431)

倘收購於二零二零年一月一日發生，則本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合備考收入及溢利將分別為人民幣230,916百萬元及人民幣39,582百萬元。

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
- 假設自二零二零年一月一日起應用物業、廠房及設備以及無形資產的公允價值調整而計提的額外折舊及攤銷，連同其後稅務影響。

42 出售附屬公司

(A) 處置所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
已收或應收現金代價	1,019,378
保留股權成為合營公司或聯營公司的公允價值	382,179
減：被處置附屬公司的賬面值	(1,434,061)
處置虧損淨額(附註31)	(32,504)

42 出售附屬公司(續)

(B) 本集團於處置日期擁有的股權賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	4,538
投資物業	40,517
使用權資產	273,248
按權益法入賬的投資	63,875
遞延稅項資產	58,379
流動資產	
發展中物業	5,103,000
持作出售的竣工物業	46,172
受限制現金	72,035
現金及現金等價物	191,703
其他流動資產	4,254,682
非流動負債	(2,392)
流動負債	
借貸	(316,070)
其他流動負債	(8,348,222)
資產淨值	1,441,465
減：非控股權益	(7,404)
本集團所有權益的賬面值	1,434,061

(C) 上述交易中處置所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日已收現金代價	1,019,378
已處置附屬公司現金	(191,703)
淨現金影響	827,675

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43 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	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) 與關連方的交易

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(74,342,013)	(87,503,460)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	95,394,371	107,311,162
	21,052,358	19,807,702

(ii) 提供服務及利息收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
交易性質		
合營公司：		
－利息收入	3,580,804	4,026,740
－裝配及裝飾服務	2,406,928	2,271,147
－物業管理服務	674,986	652,080
聯營公司		
－利息收入	45,691	526,684
－裝配及裝飾服務	120,439	118,348
－物業管理服務	49,622	55,232

利息收入乃根據未收款項於附註43(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。

43 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	182,755	167,053
股份激勵計劃	261,158	218,636
購股權計劃	—	54,913
	443,913	440,602

(D) 關連方結餘

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	31,341,580	25,193,424
— 計息款項	1,853,306	4,062,567
— 應收利息	533,963	4,285,679
— 貿易應收款項	2,505,352	701,463
	36,234,201	34,243,133
減：虧損撥備(附註3.1(b))	(34,589)	(38,519)
	36,199,612	34,204,614
應收聯營公司款項		
— 免息款項	1,791,552	3,832,612
— 計息款項	770,829	8,994,240
— 應收利息	77,601	540,755
— 貿易應收款項	93,264	27,150
	2,733,246	13,394,757
減：虧損撥備(附註3.1(b))	(3,930)	(6,740,778)
	2,729,316	6,653,979
應付合營公司款項	63,373,133	55,438,461
應付聯營公司款項	5,523,740	3,495,534
	68,896,873	58,933,995

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43 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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，按3.52%至16%年利率(二零一九年：4.35%至15%)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。

44 股息

於二零二零年及二零一九年已派付股息分別為人民幣57.26億元(每股人民幣1.232元)及人民幣36.45億元(每股人民幣0.827元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣1.650元(股息總額為人民幣76.94億元)，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二零二零年十二月三十一日的已發行總股數。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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣1.650元(二零一九年：人民幣1.232元)	7,694,257	5,726,051

45 結算日後事項

(A) 發行優先票據

於二零二一年一月二十六日，本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)發行二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據(「二零二四年優先票據」)及二零二六年到期的5億美元6.5%優先票據(「二零二六年優先票據」)。二零二四年優先票據自二零二一年一月二十六日(包括該日)起按年利率5.95%計息，首個利息支付日為二零二一年十月二十六日，支付於二零二一年一月二十六日(包括該日)至二零二一年十月二十六日(不包括該日)期間的利息。此後，利息將每半年支付一次，即於每年四月二十六日及十月二十六日支付。二零二六年優先票據將自二零二一年一月二十六日(包括該日)起按年利率6.5%計息，利息將由二零二一年七月二十六日起，每半年支付一次，即於每年一月二十六日及七月二十六日支付。

於二零二一年三月二日，本公司於新交所發行於二零二四年到期的3.42億美元5.95%優先票據，實際利率為5.85%(將與二零二四年優先票據合併並組成單一系列)及於二零二五年到期的2.1億美元6.5%優先票據，實際利率為6.3%(將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)。

(B) 全部贖回於二零二二年到期的優先票據

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。

46 本公司的資產負債表及儲備變動

	附註	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司投資		28,855,661	29,403,379
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		368,133	—
衍生金融工具		—	31,629
		29,223,794	29,435,008
流動資產			
應收附屬公司款項		41,393,682	29,481,092
其他應收款項		4,098	837,884
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		295,288	—
受限制現金		—	1,744,050
現金及現金等價物		506,562	1,859,562
		42,199,630	33,922,588
資產總額		71,423,424	63,357,596
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		400,938	382,339
其他儲備	(A)	10,286,080	8,193,085
累計虧損	(A)	(10,176,843)	(11,586,822)
權益總額／(淨虧損)		510,175	(3,011,398)
負債			
非流動負債			
衍生金融工具		182,694	169
借貸		48,215,625	39,461,894
		48,398,319	39,462,063
流動負債			
借貸		7,188,621	9,918,534
衍生金融工具		23,336	—
其他應付款項		1,342,605	1,045,085
應付附屬公司款項		13,960,368	15,943,312
		22,514,930	26,906,931
負債總額		70,913,249	66,368,994
權益及負債總額		71,423,424	63,357,596

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

46 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
截至二零一九年十二月三十一日					
止年度					
於二零一九年一月一日	9,336,620	760,970	1,416,348	(7,473,459)	4,040,479
年內虧損	—	—	—	(4,113,363)	(4,113,363)
僱員購股權計劃：					
— 僱員服務價值	—	117,021	—	—	117,021
— 發行股份所得款項	462,104	—	—	—	462,104
股份激勵計劃：					
— 僱員服務價值	—	460,966	—	—	460,966
購買股份激勵計劃股份	(716,306)	—	—	—	(716,306)
二零一八年股息	(3,644,638)	—	—	—	(3,644,638)
於二零一九年十二月三十一日	5,437,780	1,338,957	1,416,348	(11,586,822)	(3,393,737)
截至二零二零年十二月三十一日					
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

47 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 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	股份激勵 開支(i) 人民幣千元	僱員供款 退休福利計劃 人民幣千元	其他福利 人民幣千元
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
遲迅	—	5,890	8,000	—	23,677	6	57
田強	—	6,000	8,000	—	23,677	16	152
商羽	—	5,500	11,000	—	27,630	7	80
黃書平	—	4,860	4,000	—	14,252	5	61
孫喆一	—	2,900	1,800	—	7,958	8	32
潘昭國	379	—	—	—	—	—	—
竺稼	379	—	—	—	—	—	—
馬立山	337	—	—	—	—	—	—
袁志剛	84	—	—	—	—	—	—
李勤	281	—	—	—	—	—	—

截至二零一九年

十二月三十一日止年度：

董事：

孫宏斌	—	8,000	8,400	—	—	—	—
汪孟德	—	7,479	7,500	5,533	22,310	35	59
荊宏	—	6,000	7,800	5,533	22,310	67	99
遲迅	—	6,770	7,569	5,533	20,079	35	59
田強	—	6,000	6,600	5,137	20,079	87	131
商羽	—	5,500	9,150	4,940	20,079	43	64
黃書平	—	5,166	4,050	3,616	11,155	32	56
孫喆一	—	1,800	1,260	—	6,693	50	38
潘昭國	403	—	—	—	—	—	—
竺稼	403	—	—	—	—	—	—
李勤	358	—	—	—	—	—	—
馬立山	358	—	—	—	—	—	—

(i) 截至二零二零年十二月三十一日，累計1,047萬股激勵股份已授予七名執行董事，其中165萬股激勵股份(佔16%)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30%)將於二零二一年三月三十一日解除鎖定及餘下568萬股激勵股份(佔54%)將於未來年度解除鎖定。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司因授予該等激勵股份而於本年損益內確認的開支金額為人民幣146.30百萬元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

47 董事福利及權益(續)

截至二零二零年及二零一九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、就擔任董事支付及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及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。

48 附屬公司

本集團於二零二零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，故下表僅載列於二零二零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/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
			二零二零年 十二月三十一日		二零一九年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立的有限公司：							
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
於香港註冊成立的有限公司：							
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
於中國註冊成立的有限責任公司：							
上海新高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

48 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
			二零二零年 十二月三十一日		二零一九年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立的有限責任公司：(續)							
上海駿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
融創鑫匠投資集團有限公司	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
哈爾濱銘晨商業管理有限公司	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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

48 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
			二零二零年 十二月三十一日		二零一九年 十二月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	
於中國註冊成立的有限責任公司：(續)							
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
大連連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**	二零二零年四月二十四日	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%	—	98%	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%	—	51%	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%	—	51%	於中國內地進行房地產發展
大連融創甄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

* 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

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事認為並無附屬公司擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。



<http://www.sunac.com.cn/>