

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公告

業績摘要

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合同銷售金額約為人民幣5,752.6億元；
- 本集團收入約為人民幣2,305.9億元，較去年增長約36.2%；
- 本集團毛利約為人民幣484.0億元，較去年增長約16.9%；
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣356.4億元，較去年增長約36.9%；
- 核心淨利潤¹約為人民幣302.6億元，較去年增長約11.8%；
- 本集團於二零二零年十二月三十一日的現金餘額約為人民幣1,326.5億元；
- 本集團於二零二零年十二月三十一日的淨負債率²約為96.0%，較去年年底下降約76.3個百分點；
- 本集團於二零二零年十二月三十一日的非受限現金短債比³約為1.08，較去年年底提升約0.51；
- 本集團於二零二零年十二月三十一日的剔除預收款項後的資產負債率⁴約為78.3%，較去年年底下降約5.6個百分點；及
- 董事會擬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，較去年增長約33.9%。

註：

1. 核心淨利潤指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；
2. 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；
3. 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；
4. 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。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3	230,587,337	169,316,010
銷售成本	9	(182,183,976)	(127,909,685)
毛利		48,403,361	41,406,325
其他收入及收益	10	19,791,110	14,187,962
銷售及市場推廣成本	9	(8,044,455)	(6,166,473)
行政開支	9	(8,474,388)	(8,286,551)
其他開支及虧損	11	(2,196,658)	(1,222,133)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(235,056)	(1,894,122)
經營溢利		49,243,914	38,025,008
財務收入	12	5,452,162	1,183,244
財務成本	12	(1,160,669)	(4,808,250)
財務收入/(成本)淨額		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	4	4,000,018	8,146,321
除所得稅前溢利		57,535,425	42,546,323
所得稅開支	13	(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

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二零年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元
歸屬於：			
— 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
		<u>39,549,429</u>	<u>28,156,058</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 每股基本盈利	14	<u>7.82</u>	<u>5.99</u>
— 每股攤薄盈利		<u>7.74</u>	<u>5.92</u>
股息	15	<u>7,694,257</u>	<u>5,726,051</u>

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		85,741,042	70,101,779
投資物業		28,933,847	26,845,510
使用權資產		16,395,822	14,918,041
無形資產		9,134,838	7,667,411
遞延稅項資產		12,237,271	8,585,312
按權益法入賬的投資	4	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		27,923,387	15,588,783
其他應收款項	5	54,000	48,000
預付款	6	6,503,350	3,018,098
衍生金融工具		–	31,629
應收關聯公司款項		–	170,000
		273,466,692	235,968,855
流動資產			
發展中物業		504,147,025	426,783,378
持作出售的竣工物業		64,536,564	55,189,210
存貨		775,381	490,307
貿易及其他應收款項	5	61,000,686	47,154,324
合同相關資產		3,840,346	2,059,897
應收關聯公司款項		38,928,928	40,688,593
預付款	6	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		3,458,725	200,000
受限制現金		33,935,611	47,787,028
現金及現金等價物		98,710,644	77,943,661
分類為持作出售的資產		–	4,401,000
		834,938,512	724,680,387
資產總額		1,108,405,204	960,649,242

		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
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		28,025,584	17,510,617
保留盈餘		97,200,984	65,180,292
		<u>125,627,506</u>	<u>83,073,248</u>
永續資本證券		–	2,789,505
其他非控股權益		52,202,977	28,231,491
權益總額		<u>177,830,483</u>	<u>114,094,244</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	211,831,470	186,542,102
衍生金融工具		196,883	14,358
租賃負債		447,794	436,848
遞延稅項負債		33,878,924	38,534,748
其他應付款項	7	304,205	145,727
		<u>246,659,276</u>	<u>225,673,783</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	202,075,006	147,133,931
合同負債		273,759,529	240,818,329
應付關聯公司款項		68,896,873	58,933,995
當期稅項負債		47,285,517	37,323,267
借貸	8	91,607,425	135,732,857
租賃負債		212,051	176,499
衍生金融工具		23,336	–
撥備		55,708	762,337
		<u>683,915,445</u>	<u>620,881,215</u>
負債總額		<u>930,574,721</u>	<u>846,554,998</u>
權益及負債總額		<u>1,108,405,204</u>	<u>960,649,242</u>

附註

1 一般資料

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

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表按照香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)的規定編製。

(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*

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求還款條款的 有期貸款的分類—香港詮釋第5號(二零二零年)	二零二三年一月一日
保險合同—香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
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

3 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。

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

	物業開發	文旅城建設 及運營	物業管理	其他 所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>876,757,138</u>	<u>125,071,155</u>	<u>11,819,376</u>	<u>42,376,270</u>	<u>1,056,023,939</u>
按權益法入賬的投資	<u>85,931,973</u>	<u>177,632</u>	<u>58,263</u>	<u>375,267</u>	<u>86,543,135</u>
分部負債總額	<u>797,822,173</u>	<u>26,996,446</u>	<u>2,793,931</u>	<u>21,577,511</u>	<u>849,190,061</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度(經重列)					
	物業開發	文旅城建設 及運營	物業管理	其他 所有分部	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	159,470,451	2,852,522	2,827,374	16,470,050	181,620,397
於某個時間點確認	114,745,997	1,120,711	253,745	–	116,120,453
隨著時間確認	44,724,454	1,731,811	2,573,629	16,470,050	65,499,944
分部間收入	–	–	(1,002,791)	(11,301,596)	(12,304,387)
外部客戶收入	159,470,451	2,852,522	1,824,583	5,168,454	169,316,010
分部毛利	<u>38,730,174</u>	<u>1,215,850</u>	<u>419,267</u>	<u>2,135,343</u>	<u>42,500,634</u>
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(212,155)	–	(2,759)	–	(214,914)
投資物業的公允價值收益淨額	5,285	1,229,874	–	–	1,235,159
利息收入	4,835,206	–	–	–	4,835,206
財務收入	1,177,407	–	1,365	4,472	1,183,244
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利/(虧損)淨額	<u>8,434,875</u>	<u>–</u>	<u>1,289</u>	<u>(138,337)</u>	<u>8,297,827</u>
分部業績	<u>48,384,414</u>	<u>1,382,544</u>	<u>64,780</u>	<u>1,007,155</u>	<u>50,838,893</u>
其他資料					
資本開支	<u>981,796</u>	<u>22,298,358</u>	<u>28,782</u>	<u>2,000,525</u>	<u>25,309,461</u>

於二零一九年十二月三十一日(經重列)

	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	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>788,834,530</u>	<u>100,117,656</u>	<u>1,724,160</u>	<u>33,676,023</u>	<u>924,352,369</u>
按權益法入賬的投資	<u>88,575,679</u>	<u>166,584</u>	<u>2,672</u>	<u>249,357</u>	<u>88,994,292</u>
分部負債總額	<u>724,874,620</u>	<u>22,470,962</u>	<u>1,451,902</u>	<u>21,316,039</u>	<u>770,113,523</u>

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	<u>39,549,429</u>	<u>28,156,058</u>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零二零年 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	<u>1,108,405,204</u>	<u>960,649,242</u>
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	<u>930,574,721</u>	<u>846,554,998</u>

4 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
收購合營公司所得收益	-	162,798
	4,000,018	8,146,321

4.1 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	382,179	-
— 業務合併收購	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

4.2 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	21,099	3,389,160
減少：		
－聯營公司的出售及減資	(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	<u>22,064,466</u>	<u>28,944,867</u>

5 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	—
	<u>54,000</u>	<u>48,000</u>
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
	<u>61,554,206</u>	<u>47,506,856</u>
減：虧損撥備	(553,520)	(352,532)
	<u>61,000,686</u>	<u>47,154,324</u>

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相關物業服務協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 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。

6 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。

7 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
	<u>304,205</u>	<u>145,727</u>
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
	<u>202,075,006</u>	<u>147,133,931</u>

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
	<u>100,532,085</u>	<u>71,706,023</u>

- (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(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、代收代付客戶契稅及維修基金以及潛在股權投資夥伴墊付現金。

8 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	47,072,708	44,838,865
	<u>261,670,190</u>	<u>258,929,823</u>
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,949,050	100,000
— 公司債券	11,265,506	7,818,085
— 非公開發行境內公司債券	15,391,031	16,969,539
	<u>28,605,587</u>	<u>24,887,624</u>
	290,275,777	283,817,447
減：非即期借貸的即期部分	<u>(78,444,307)</u>	<u>(97,275,345)</u>
	<u>211,831,470</u>	<u>186,542,102</u>
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
	<u>13,163,118</u>	<u>38,457,512</u>
非即期借貸的即期部分	<u>78,444,307</u>	<u>97,275,345</u>
	<u>91,607,425</u>	<u>135,732,857</u>
借貸總額	<u>303,438,895</u>	<u>322,274,959</u>

9 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	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	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
	<u>168,573,083</u>	<u>118,521,462</u>

* 折舊及攤銷開支人民幣1,804百萬元(二零一九年：人民幣1,098百萬元)已計入「銷售成本」。

10 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	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	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	—	1,235,159
其他	2,461,120	2,659,085
	<u>19,791,110</u>	<u>14,187,962</u>

11 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	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	32,504	—
於聯營公司投資的減值撥備	—	766,475
其他	741,370	282,675
	<u>2,196,658</u>	<u>1,222,133</u>

12 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)
	<u>1,160,669</u>	<u>3,930,215</u>
匯兌虧損淨額	-	878,035
	<u>1,160,669</u>	<u>4,808,250</u>
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)	-
	<u>(5,452,162)</u>	<u>(1,183,244)</u>
	<u>(4,291,493)</u>	<u>3,625,006</u>

13 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	(2,792,921)	(5,103,209)
— 遞延稅項負債增加 / (減少)	238,593	(1,403,390)
	<u>10,850,743</u>	<u>7,189,479</u>
土地增值稅	7,135,253	7,200,786
	<u>17,985,996</u>	<u>14,390,265</u>

14 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。

	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)	<u>35,643,778</u>	<u>26,027,505</u>
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)	<u>(89,981)</u>	<u>(87,891)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,556,390</u></u>	<u><u>4,345,412</u></u>

(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)	<u>35,643,778</u>	<u>26,027,505</u>
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)	<u>(89,981)</u>	<u>(87,891)</u>
就購股權及激勵股份調整(千股)	<u>46,935</u>	<u>54,139</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>4,603,325</u></u>	<u><u>4,399,551</u></u>

15 股息

(a) 末期股息

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	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣1.650元 (二零一九年：人民幣1.232元)	<u>7,694,257</u>	<u>5,726,051</u>

(b) 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前的全資附屬公司。

16 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%(將與二零二四年到期的6億美元5.95%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。

管理層討論與分析

財務回顧

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	<u>2,305.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,693.2</u>	<u>100.0%</u>
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已銷售物業的直接物業發展業務產生的成本。

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毛利為611.9億元，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。

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。

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」，非公認會計原則財務指標），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

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。

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。

業務回顧與展望

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布局，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布局和優質內容項目製作，布局七大動畫工作室，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。

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，實現客戶全生命周期服務觸點落地，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+」賽道布局，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布局力度及產業合作，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布局，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。

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的總土地儲備面積約為2.58億平方米，權益土地儲備面積約為1.61億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
重慶	1,304.77	2,035.15
青島	997.17	1,341.80
武漢	926.21	1,820.54
眉山	722.58	1,401.72
天津	682.63	937.99
西安	678.24	1,224.30
昆明	675.26	1,108.02
成都	576.23	782.21
濟南	572.46	833.20
鄭州	501.95	805.13
杭州	346.98	729.87
哈爾濱	294.26	448.77
西雙版納	281.04	355.35
貴陽	277.02	428.33
溫州	252.55	353.57
江門	235.72	256.30
太原	232.22	428.30
上海	213.95	364.85
清遠	210.71	236.10
長沙	210.67	272.43
廣州	207.74	350.49
無錫	205.79	324.19
大連	199.00	207.71
海南省	196.79	344.87
石家莊	177.88	317.44
合肥	176.79	191.38
桂林	160.12	172.05
瀋陽	156.25	299.81

城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
大理	154.39	259.26
嘉興	144.46	146.39
福州	141.46	210.42
寧波	133.88	295.95
銀川	133.15	160.43
長春	129.02	149.76
咸寧	123.29	176.13
南寧	120.52	199.61
紹興	118.58	224.14
昭通	116.15	143.83
徐州	107.10	214.28
煙臺	106.89	184.13
北京	106.83	149.80
蘇州	103.59	249.78
南昌	100.33	108.56
常州	96.59	141.47
唐山	93.40	134.93
廊坊	91.16	175.13
惠州	89.53	92.82
肇慶	87.80	105.17
深圳	84.26	179.40
南通	77.40	122.56
珠海	66.87	79.21
佛山	66.54	109.51
鄂州	62.05	112.82
大慶	60.74	60.74
岳陽	57.06	91.67
泰州	56.25	115.03
湖州	54.45	108.25
南京	51.30	134.55
其他城市	1,494.49	2,764.43
合計	16,102.51	25,772.03

其他資料

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）預計將於二零二一年五月二十七日（星期四）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交本公司股東（「股東」）。

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月二十一日（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。

在二零二一年三月十一日舉行的董事會會議上，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。

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。

本年度發行優先票據

於二零二零年一月十日，本公司發行二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據。

於二零二零年七月九日，本公司發行(i)二零二三年到期的6億美元6.5%優先票據；及(ii)二零二五年到期的4億美元7%優先票據。

於二零二零年八月三日，本公司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，本公司額外發行(i)二零二五年到期的2億美元7%優先票據(將與二零二五年到期的4億美元7%優先票據合併並組成單一系列)；及(ii)二零二四年到期的1.2億美元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)。

上述優先票據均已於新加坡證券交易所上市及買賣，有關票據的詳情載於本公司刊發在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)的公告。

本年度根據一般授權配售新股份

於二零二零年一月十七日，本公司完成以每股42.8港元向不少於六名獨立承配人配售1.8692億股新股份。配售事項所得款項總額約為80億港元，扣除本公司所有相關成本及開支後，配售價淨額約為每股42.58港元，所得款項淨額約為79.58億港元。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日期為二零二零年一月十日的公告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司採納了一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，自二零一八年五月八日起生效，詳情請參見本公司二零一八年五月八日刊發的公告。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，股份激勵計劃的受託人未購入任何股份。截至二零二零年十二月三十一日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

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。

除上文所述外，於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。

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6.5%優先票據。

於二零二一年三月二日，本公司額外發行(i)二零二四年到期的3.42億美元5.95%優先票據，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）。

上述優先票據均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。

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

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零二零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。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，並於截至二零二零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。董事會成員定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本集團相關高級管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統以及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績。

審閱業績公告

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本業績公告中有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公告發出任何鑒證意見。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司二零二零年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候寄交股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二一年三月十一日

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