

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核業績公告

業績摘要

截至二零二一年十二月三十一日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣5,973.6億元；
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.60億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.77萬億；
- 本集團收入約為人民幣1,983.9億元，較去年下降約14.0%；
- 本集團毛虧約為人民幣17.9億元，較去年下降約103.7%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣382.6億元，較去年下降約207.4%；
- 核心淨虧損¹約為人民幣253.0億元，較去年下降約183.6%；剔除減值影響後的核心經營利潤²約為人民幣125.7億元；
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金餘額約為人民幣692.0億元，本集團連同其合營公司及聯營公司的現金餘額約為人民幣1,608.0億元；
- 董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

註：

1. 核心淨虧損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，金融資產及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的本公司擁有人應佔虧損。
2. 剔除減值影響後的核心經營利潤指，核心淨虧損剔除發展中物業、持作出售的竣工物業、貿易及其他應收款項、對合聯營公司投資、商譽及相關長期資產等減值損失後的金額。以上減值合計約人民幣520.0億元，其中本公司擁有人應佔減值虧損總額約人民幣378.8億元。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二零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

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	198,386,734	230,587,337
銷售成本	9	(200,179,597)	(182,183,976)
(毛虧)／毛利		(1,792,863)	48,403,361
其他收入及收益	10	6,174,020	19,791,110
銷售及市場推廣成本	9	(8,766,324)	(8,044,455)
行政開支	9	(8,428,019)	(8,474,388)
其他開支及虧損	11	(26,394,608)	(2,196,658)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	9	(6,890,928)	(235,056)
經營(虧損)／溢利		(46,098,722)	49,243,914
財務收入	12	3,196,332	5,452,162
財務成本	12	(2,100,002)	(1,160,669)
財務收益淨額		1,096,330	4,291,493
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司除稅後溢利淨額	4	1,328,811	4,000,018
除所得稅前(虧損)／溢利		(43,673,581)	57,535,425
所得稅抵免／(開支)	13	1,673,623	(17,985,996)
年內(虧損)／溢利以及綜合(虧損)／收益總額		(41,999,958)	39,549,429

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二一年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的綜合(虧損)/收益總額：			
— 本公司擁有人		(38,264,659)	35,643,778
— 永續資本證券持有人		—	206,256
— 其他非控股權益		(3,735,299)	3,699,395
		<u>(41,999,958)</u>	<u>39,549,429</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
(以每股人民幣元列示)：	14		
— 基本		<u>(8.27)</u>	<u>7.82</u>
— 攤薄		<u>(8.27)</u>	<u>7.74</u>
股息	15	<u>—</u>	<u>7,694,257</u>

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		87,221,505	85,741,042
投資物業		30,619,994	28,933,847
使用權資產		16,811,547	16,395,822
無形資產		4,704,255	9,134,838
遞延稅項資產		27,092,067	12,237,271
按權益法入賬的投資	4	79,555,170	86,543,135
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		13,546,259	27,923,387
其他應收款項	5	104,904	54,000
預付款	6	3,498,580	6,503,350
衍生金融工具		79,049	—
		<u>263,233,330</u>	<u>273,466,692</u>
流動資產			
發展中物業		619,172,767	504,147,025
持作出售的竣工物業		60,583,750	64,536,564
存貨		835,020	775,381
貿易及其他應收款項	5	67,477,719	61,000,686
合同成本		6,439,589	3,840,346
應收關聯公司款項		59,703,461	38,928,928
預付款	6	16,335,014	16,842,720
預付所得稅		12,556,005	8,761,882
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,015,444	3,458,725
受限制現金		54,858,788	33,935,611
現金及現金等價物		14,344,001	98,710,644
		<u>913,321,558</u>	<u>834,938,512</u>
資產總額		<u><u>1,176,554,888</u></u>	<u><u>1,108,405,204</u></u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		429,113	400,938
其他儲備		25,977,044	28,025,584
保留盈餘		56,063,172	97,200,984
		<u>82,469,329</u>	<u>125,627,506</u>
非控股權益		42,204,917	52,202,977
權益總額		<u>124,674,246</u>	<u>177,830,483</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	86,557,898	211,831,470
衍生金融工具		182,008	196,883
租賃負債		535,311	447,794
遞延稅項負債		26,563,862	33,878,924
其他應付款項	7	129,906	304,205
		<u>113,968,985</u>	<u>246,659,276</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	269,323,553	202,075,006
合同負債		341,867,335	273,759,529
應付關聯公司款項		37,648,739	68,896,873
當期稅項負債		53,454,925	47,285,517
借貸	8	235,147,248	91,607,425
租賃負債		197,836	212,051
衍生金融工具		36,254	23,336
撥備		235,767	55,708
		<u>937,911,657</u>	<u>683,915,445</u>
負債總額		<u>1,051,880,642</u>	<u>930,574,721</u>
權益及負債總額		<u>1,176,554,888</u>	<u>1,108,405,204</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。註冊辦事處位於 One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 主要會計政策

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具及以公允價值計量的投資物業除外。

(iii) 持續經營

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

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

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

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

- 本集團已與境外債權人及境內公開市場債券投資人積極磋商債務展期事宜，並已達成展期約人民幣49.7億元；本集團已委任華利安諾基(中國)有限公司作為境外債務財務顧問，及已委任中國國際金融股份有限公司及中信建投證券股份有限公司作為境內債券財務顧問，分別協助本集團制定切實可行的境外債務重組計劃(「建議境外重組計劃」)和境內公開市場債券重組計劃(「建議境內債券重組計劃」)，與建議境外重組計劃統稱為「建議重組計劃」。本集團與財務顧問一起，始終與境外債權人及境內公開市場債券投資人保持積極溝通，努力儘快與相關債權人就境外債務和境內債券重組方案達成一致意見。董事有信心取得相關債權人的支持並完成建議重組計劃；
- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜，並已達成展期約人民幣259.6億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案；董事相信，鑒於二零二二年已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團將能夠逐步完成對相關現有借款展期協議的簽署；
- 本集團將積極尋求與資產管理公司或金融機構的合作，利用自身優質資產持續有序地推進各項合作方案，取得新增融資；同時，本集團積極申請保交樓專項借款，截至本公告日期，本集團已有若干項目通過地方政府審批，取得保交樓專項借款；本集團亦將適時進行資產的處置以獲得額外的資金流入；本集團將致力達成若干業務合作，尋求新增融資或額外資金流入；
- 本集團將積極面對現狀並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對在現階段尚未有明確結果的訴訟；
- 本集團已調整組織架構更扁平化，減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團響應政府保交付號召，將一如既往地確保經營的安全性，重視產品與服務，持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

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

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

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

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

(iv) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本：

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

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

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

(v) 並未採納的新訂準則及詮釋

部份已頒佈的新會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至二零二一年十二月三十一日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則、修訂本及詮釋。預計該等準則、修訂本或詮釋不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對實體產生重大影響。

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

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

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

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

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

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

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

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

於二零二一年十二月三十一日

	於二零二一年十二月三十一日				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	<u>937,633,192</u>	<u>114,325,193</u>	<u>10,394,377</u>	<u>59,913,302</u>	<u>1,122,266,064</u>
按權益法入賬的投資	<u>78,780,367</u>	<u>88,275</u>	<u>77,601</u>	<u>608,927</u>	<u>79,555,170</u>
分部負債總額	<u>903,054,954</u>	<u>27,612,092</u>	<u>4,180,710</u>	<u>36,795,837</u>	<u>971,643,593</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
	於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	<u>46,161,674</u>	<u>1,630,198</u>	<u>908,281</u>	<u>1,507,445</u>	<u>50,207,598</u>
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	<u>3,905,197</u>	<u>26,193</u>	<u>8,573</u>	<u>60,055</u>	<u>4,000,018</u>
分部業績	<u>50,652,110</u>	<u>376,432</u>	<u>494,532</u>	<u>490,133</u>	<u>52,013,207</u>
其他資料					
資本開支	<u>2,072,766</u>	<u>18,780,485</u>	<u>87,127</u>	<u>897,851</u>	<u>21,838,229</u>

於二零二零年十二月三十一日

	文旅城建設		物業管理	其他所有分部	總計
	物業開發	及運營			
	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>

可呈報分部業績與年內(虧損)/溢利總額之對賬如下：

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

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

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

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

於綜合收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利如下：

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

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：

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

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：

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

5 貿易及其他應收款項

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

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

附註：

- (i) 該結餘每年按8%計息，並須於五年內償還。
- (ii) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的代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：

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

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

6 預付款

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

7 貿易及其他應付款項

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

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

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

8 借貸

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

9 按性質分析的開支

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

* 折舊及攤銷開支人民幣2,850百萬元(二零二零年：人民幣1,804百萬元)已計入「銷售成本」。

** 包括已付或應付予本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的法定審核服務及非審核服務酬金分別為人民幣17.78百萬元和人民幣220,000元。

10 其他收入及收益

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

11 其他開支及虧損

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

- (i) 於二零二一年九月，本集團一家附屬公司與昆明市晉寧區土地儲備中心簽訂土地使用權的返還補償協議，因此確認項目拆除損失人民幣2,033百萬元。

12 財務收入及成本

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

13 所得稅(抵免)/開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	10,752,537	13,405,071
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加	(12,139,348)	(2,792,921)
— 遞延稅項負債(減少)/增加	(4,422,095)	238,593
	<u>(5,808,906)</u>	<u>10,850,743</u>
土地增值稅	4,135,283	7,135,253
	<u>(1,673,623)</u>	<u>17,985,996</u>

14 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

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

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(38,264,659)</u>	<u>35,643,778</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,704,582	4,646,371
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	<u>(79,363)</u>	<u>(89,981)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>4,625,219</u>	<u>4,556,390</u>

(b) 攤薄

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於購股權及激勵股份導致的潛在普通股轉換為普通股不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>35,643,778</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,646,371
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	(89,981)
就購股權及激勵股份調整(千股)	<u>46,935</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>

15 股息

於二零二一年及二零二零年已派付股息分別為人民幣76.94億元(每股人民幣1.650元)及人民幣57.26億元(每股人民幣1.232元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無建議宣派任何末期股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣零元 (二零二零年：人民幣1.650元)	<u>—</u>	<u>7,694,257</u>

16 結算日後事項

(a) 配售現有股份及認購新股

於二零二二年一月十二日，本公司訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表融創國際投資控股有限公司(「賣方」)按悉數包銷基準以每股10港元配售4.52億股配售股份，及賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股認購股份(「認購事項」)。配售股份及認購股份分別佔本公司當時已發行股本的約9.05%，及經認購事項擴大後本公司已發行股本的約8.30%。認購事項所得款項總額為45.20億港元，折合約5.80億美元。

(b) 清盤呈請及其最新進展

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。本公司預期該清盤呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法作出意見

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

無法作出意見的基礎

有關持續經營的多項不明朗因素

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

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。貴公司已採取多項措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，包括出具債務重組計劃（「建議重組計劃」），載於綜合財務報表附註2.1(iii)。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功完成建議重組計劃；(ii)成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團借貸；(iii)在需要時成功獲得若干新增融資或／和其他的資金來源；(iv)與貴集團相關債權人維持持續正常業務關係；及(v)貴集團成功確保各項目的順利實施及交付，確保經營的安全性。

由於上述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表所產生累積影響，我們對於就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。如果貴集團未能達到綜合財務報表所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將貴集團資產的賬面值減至可變現淨額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，只有小部分收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

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

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入合計約為人民幣3,895.3億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣3,810.1億元增加約人民幣85.2億元（約2.2%），其中本公司擁有人應佔約人民幣2,588.0億元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,719.8億元減少約人民幣131.8億元（約4.8%）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,788.8	90.2%	2,188.8	94.9%
文旅城建設及運營收入	57.2	2.9%	38.8	1.7%
物業管理收入	56.4	2.8%	33.4	1.5%
其他業務收入	81.5	4.1%	44.9	1.9%
合計	<u>1,983.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,305.9</u>	<u>100.0%</u>
年內已交付總建築面積 (萬平方米)	1,615.1		1,818.6	

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

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業發展過程中直接產生的成本。

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

3 (毛虧)／毛利

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

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

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣189.4億元，毛利率約為4.9%，其中本公司擁有人應佔約人民幣109.7億元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣734.9億元，毛利率約為19.3%，其中本公司擁有人應佔約人民幣565.0億元。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

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

5 其他收入及收益

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

6 其他開支及虧損

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

7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

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

8 經營(虧損)/溢利

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

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

9 財務收入及成本

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

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

10 按權益法入賬的應佔聯營公司及合營公司除稅後溢利淨額

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

11 (虧損)/溢利

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

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

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

12 現金狀況

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

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

非受限制現金的減少主要由於：

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

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

13 借貸及抵押品

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣3,217.1億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,882.0億元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,743.4億元)由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計約人民幣2,543.0億元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣2,154.6億元))及本集團若干附屬公司的股權作出抵押或共同抵押。

14 資本負債比率

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

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

15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

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

16 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣16.8億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團已通過實施若干外匯掉期安排對外幣匯率波動風險進行管理，並將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

17 或然負債

(a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於二零二一年十二月三十一日，該等擔保金額約為人民幣1,567.2億元，而於二零二零年十二月三十一日的金額約為人民幣1,391.4億元。該等擔保按下列較早時間終止：(i) 不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

(b) 訴訟

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

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

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

二零二一年回顧

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

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

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

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

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

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

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

二零二二年情況及未來展望

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

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

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

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

融創中國控股有限公司

董事會主席

孫宏斌

二零二二年十二月八日

註：

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

土地儲備概覽

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

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

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

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

其他資料

股東週年大會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」）預計將於二零二三年二月七日（星期二）舉行，股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊發及寄交本公司股東（「股東」）。

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年二月四日（星期六）至二零二三年二月七日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股份（「股份」）過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零二三年二月三日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

末期股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二零年度：每股人民幣1.650元）。

本年度發行優先票據

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（與二零二四年到期的6億美元5.95%優先票據合併並組成單一系列）；及(ii)二零二五年到期的2.1億美元6.5%優先票據（與二零二五年到期的5.4億美元6.5%優先票據合併並組成單一系列）。

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

上述優先票據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。

本年度配售現有股份及認購新股以及配售現有融創服務股份

配售現有股份及認購新股

於二零二一年十一月十三日，本公司與融創國際投資控股有限公司（「賣方」）、Morgan Stanley & Co. International plc（「配售代理」）及Citigroup Global Markets Limited（作為聯席賬簿管理人）訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意代表賣方按悉數包銷基準以每股15.18港元配售3.35億股本公司股份。賣方有條件同意以配售價每股15.18港元認購3.35億股本公司股份（「認購事項」）。認購事項所得款項總額約為50.85億港元，折合約6.53億美元。

配售現有融創服務股份

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

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

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。於截至二零二一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。截至二零二一年十二月三十一日，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於公開市場回購部分本金總額3,360萬美元的二零二四年二月到期的7.5%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。

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%優先票據的全部未償還餘額，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。

除上文所述外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

本年度購回本公司的股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已於公開市場購回合計13,400,000股股份。所有已購回股份已經註銷。有關於本年度購回股份的詳情如下：

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

期後事項

配售現有股份及認購新股

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

清盤呈請及其最新進展

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的對本公司的清盤呈請（「呈請」），內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。本公司預期該清盤呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有72,147名僱員（於二零二零年十二月三十一日：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。

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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

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，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會知悉良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納企業管治及披露常規，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會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二零二一年十二月三十一日止年度業績。

審閱業績公告

本集團的核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本業績公告中有關本集團截至二零二一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字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司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，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並未對本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)。本公司二零二一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。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十八日及二零二二年四月一日的公告。應本公司的要求，本公司之股份已自二零二二年四月一日上午9時正起於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司證券持有者及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二二年十二月八日

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。