

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核業績公告

業績摘要

截至二零二二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1,693.3億元；
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.30億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.41萬億；
- 本集團收入約為人民幣967.5億元，較去年減少約51.2%；
- 本集團毛虧約為人民幣8.2億元，虧損較去年減少約人民幣9.7億元，減少約54.2%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣276.7億元，虧損較去年減少約人民幣105.9億元，減少約27.7%；
- 核心淨虧損¹約為人民幣138.6億元，虧損較去年減少約人民幣114.4億元，減少約45.2%；
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金餘額約為人民幣375.4億元（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1,002.6億元）；
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣2,984.2億元，較去年底約人民幣3,217.1億元減少約人民幣232.9億元（本集團連同其合營公司及聯營公司的借貸總額約為人民幣4,042.5億元，較去年底約人民幣4,684.2億元減少約人民幣641.7億元）；及

- 董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

目前本公司境外債務重組取得了重大進展，於二零二三年三月二十八日，本公司已與境外債權人小組簽署了重組支持協議。本公司正積極滿足復牌指引的要求，在聯交所批准的前提下，預期本公司股份將於二零二三年四月份恢復交易。

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、附屬公司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。

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	96,751,764	198,386,734
銷售成本	9	(97,570,939)	(200,179,597)
毛虧		(819,175)	(1,792,863)
其他收入及收益	10	5,787,747	6,174,020
銷售及市場推廣成本	9	(5,790,188)	(8,766,324)
行政開支	9	(6,982,670)	(8,428,019)
其他開支及虧損	11	(11,758,191)	(26,394,608)
金融資產及合同資產減值虧損淨額	9	(2,470,295)	(6,890,928)
經營虧損		(22,032,772)	(46,098,722)
財務收入	12	781,485	3,196,332
財務成本	12	(12,784,216)	(2,100,002)
財務(成本)／收入淨額		(12,002,731)	1,096,330
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	2,731,900	1,328,811
除所得稅前虧損		(31,303,603)	(43,673,581)
所得稅抵免	13	1,411,624	1,673,623
年內虧損以及綜合虧損總額		<u>(29,891,979)</u>	<u>(41,999,958)</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的綜合虧損總額：			
－本公司擁有人		(27,669,007)	(38,264,659)
－其他非控股權益		<u>(2,222,972)</u>	<u>(3,735,299)</u>
		<u>(29,891,979)</u>	<u>(41,999,958)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
(以每股人民幣元列示)：	14		
－基本		<u>(5.16)</u>	<u>(8.27)</u>
－攤薄		<u>(5.16)</u>	<u>(8.27)</u>

綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		80,423,788	87,221,505
投資物業		27,048,652	30,619,994
使用權資產		14,935,066	16,811,547
無形資產		4,095,373	4,704,255
遞延稅項資產		33,401,631	27,092,067
按權益法入賬的投資	4	75,702,996	79,555,170
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		13,006,130	13,546,259
其他應收款項	5	61,171	104,904
預付款	6	2,283,415	3,498,580
衍生金融工具		—	79,049
		<u>250,958,222</u>	<u>263,233,330</u>
流動資產			
發展中物業		587,120,002	619,172,767
持作出售的竣工物業		53,915,786	60,583,750
存貨		990,898	835,020
貿易及其他應收款項	5	59,441,113	67,477,719
合同成本		6,298,764	6,439,589
應收關聯公司款項		63,422,584	59,703,461
預付款	6	15,877,428	16,335,014
預付所得稅		13,491,155	12,556,005
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,109,845	1,015,444
受限制現金		25,940,546	54,858,788
現金及現金等價物		11,601,128	14,344,001
		<u>839,209,249</u>	<u>913,321,558</u>
資產總額		<u>1,090,167,471</u>	<u>1,176,554,888</u>

		於十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		466,030	429,113
其他儲備		30,354,373	25,977,044
保留盈餘		27,648,059	56,063,172
		<u>58,468,462</u>	<u>82,469,329</u>
其他非控股權益		27,934,375	42,204,917
權益總額		<u>86,402,837</u>	<u>124,674,246</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	44,943,017	86,557,898
衍生金融工具		—	182,008
租賃負債		516,050	535,311
遞延稅項負債		22,959,345	26,563,862
其他應付款項	7	67,950	129,906
		<u>68,486,362</u>	<u>113,968,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	256,967,051	269,323,553
合同負債		318,845,924	341,867,335
應付關聯公司款項		42,876,511	37,648,739
當期稅項負債		61,789,903	53,454,925
借貸	8	253,476,200	235,147,248
租賃負債		130,608	197,836
衍生金融工具		—	36,254
撥備		1,192,075	235,767
		<u>935,278,272</u>	<u>937,911,657</u>
負債總額		<u>1,003,764,634</u>	<u>1,051,880,642</u>
權益及負債總額		<u>1,090,167,471</u>	<u>1,176,554,888</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)(「香港公司條例」)的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 持續經營基準

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團淨虧損約為人民幣298.9億元，於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣960.7億元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,534.8億元和人民幣449.4億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣375.4億元。於二零二二年十二月三十一日，本集團到期未償付借貸約為人民幣808.9億元，導致借貸約人民幣855.0億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約為人民幣1,005.2億元，並導致借貸本金約人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多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，董事已審慎考慮本集團自二零二二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。本集團持續實施各項措辭，包括：

- 本公司全資附屬公司融創房地產有限公司（「融創房地產」）於上海證券交易所及深圳證券交易所發行5支公司債券及4支非公開發行的公司債券。於二零二二年十二月三十日，就共計人民幣141.2億元的本金及利息修改兌付安排，展期期限3至4年，利率維持不變。經修訂安排獲債券持有人會議通過。據此，本公司境內公開市場債券重組計劃已成功完成；
- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜，並於本財務報表獲批准日期已達成貸款展期本金合計金額約人民幣181.7億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間與各名貸款人逐一確定展期方案；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定的簽署；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借款及配套借款、合作方業務合作、資產處置等；截至本財務報表獲批准日期，本集團已達成若干業務合作，已有若干項目通過上述渠道取得新增融資或額外資金流入。本集團亦將繼續尋求新增融資或額外資金流入；
- 本集團一直積極與債權人溝通，解決未決訴訟，截至本財務報表獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團有信心能繼續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，持續專注於物業項目的竣工交付，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

同時，本集團將持續跟進尚未完全達成的境外債務重組，截至本財務報表獲批准日期，進展如下：

- 本公司一直與其法律及財務顧問密切合作以制定可行重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與本公司境外債權人的特別小組（「債權人小組」），以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排（「重組」）；
- 於二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議（「重組支持協議」）。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將儘快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程；
- 重組方案包括：(1)降槓桿計劃：債權人合計將10億美元的現有債權轉換為合計10億美元的九年期可轉換債券（可於重組生效日期後的首12個月內轉換為本公司股份，此後不再附帶任何轉股權，並將於到期日被贖回）；債權人可自願選擇將現有債權轉換為本公司的零票息、五年期強制可轉換債券，總規模限額為17.5億美元（本公司可酌情提高限額）；及債權人可自願選擇將現有債權交換為現有融創服務控股有限公司的股份（「融創服務股份」），總規模上限為本財務報告獲批准日期已發行融創服務股份總數約14.7%；(2)債權人將剩餘債權交換為最多八個系列以美元計值的新優先票據（「新票據」）。新票據將於重組生效日期或二零二三年九月三十日（以較早者為準）後二至（最長）九年內到期；(3)提供部分資產處置淨收益作為償還新票據的額外資金來源；同時擬向於有關期限前支持重組方案的債權人提供同意費（「建議境外債務重組計劃」）；
- 本集團與財務顧問一起，始終與境外債權人保持積極溝通，努力儘快獲得足夠數量的相關債權人加入簽署重組支持協議，以儘快完成實施建議境外債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得相關債權人的支持並完成建議境外債務重組計劃。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自二零二二年十二月三十一日起至少十八個月期間的現金流量預測。董事認為，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二零二二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二零二二年十二月三十一日的綜合財務報表是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於(i)是否可成功完成建議境外債務重組計劃以及(ii)是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團若干借貸。

倘本集團無法完成建議境外債務重組計劃，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

本集團於二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本或年度改進：

- 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；
- 虧損合同—履行合同的成本—香港會計準則第37號修訂本；
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進；
- 引用概念框架—香港財務報告準則第3號修訂本；及
- 共同控制合併的合併會計法—會計指引第5號修訂本。

以上所列修訂本及改進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二零二二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。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
保險合同—香港財務報告準則第17號	二零二三年一月一日
會計政策的披露—香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號修訂本	二零二三年一月一日
會計估計的定義—香港會計準則第8號修訂本	二零二三年一月一日
與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項— 香港會計準則第12號修訂本	二零二三年一月一日
負債分類為即期或非即期—香港會計準則第1號修訂本	二零二四年一月一日
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)	二零二四年一月一日
售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號修訂本	二零二四年一月一日
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。

本公司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變動及處置收益或虧損。

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、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：

	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	82,841,791	4,765,158	7,126,161	5,483,505	100,216,615
於某個時間點確認	53,456,932	1,868,907	395,000	569,705	56,290,544
隨著時間確認	29,384,859	2,896,251	6,731,161	4,913,800	43,926,071
分部間收入	—	—	(862,818)	(2,602,033)	(3,464,851)
外部客戶收入	82,841,791	4,765,158	6,263,343	2,881,472	96,751,764
分部(毛虧)/毛利	(2,102,069)	1,585,957	1,635,050	440,429	1,559,367
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(2,228,184)	—	(116,578)	(125,533)	(2,470,295)
投資物業的公允價值(虧損)/收益淨額	—	(362,000)	1,027	(222,226)	(583,199)
利息收入	2,797,283	—	32,059	—	2,829,342
財務收入	697,807	—	83,678	—	781,485
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	2,698,799	(2,135)	11,447	23,789	2,731,900
分部業績	(13,427,304)	(1,399,764)	883,436	(1,554,589)	(15,498,221)
其他資料					
資本開支	399,729	1,689,220	132,950	94,587	2,316,486

	於二零二二年十二月三十一日				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	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	865,988,001	107,922,725	13,179,246	42,068,738	1,029,158,710
按權益法入賬的投資	74,960,868	22,000	60,291	659,837	75,702,996
分部負債總額	868,995,221	25,352,677	4,289,008	20,378,480	919,015,386
	截至二零二一年十二月三十一日止年度				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	178,877,717	5,722,730	7,903,674	26,118,939	218,623,060
於某個時間點確認	136,959,914	2,421,624	721,891	1,026,071	141,129,500
隨著時間確認	41,917,803	3,301,106	7,181,783	25,092,868	77,493,560
分部間收入	—	—	(2,263,970)	(17,972,356)	(20,236,326)
外部客戶收入	178,877,717	5,722,730	5,639,704	8,146,583	198,386,734
分部(毛虧)/毛利	(5,349,898)	2,467,254	1,767,708	2,171,839	1,056,903
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(6,709,590)	—	(54,652)	(126,686)	(6,890,928)
投資物業的公允價值收益/(虧損)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	(20,857,452)	(10,800,457)	1,238,259	1,662,440	(28,757,210)
其他資料					
資本開支	2,624,460	11,429,203	128,081	629,325	14,811,069

於二零二一年十二月三十一日

	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>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>

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分部業績總額	(15,498,221)	(28,757,210)
折舊及攤銷	(3,189,150)	(3,781,902)
財務成本	(12,784,216)	(2,100,002)
其他收入及收益	354,870	—
其他開支及虧損	(186,886)	(9,034,467)
所得稅抵免	<u>1,411,624</u>	<u>1,673,623</u>
年內虧損	<u>(29,891,979)</u>	<u>(41,999,958)</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：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
分部資產總額	1,029,158,710	1,122,266,064
遞延稅項資產	33,401,631	27,092,067
其他資產	<u>27,607,130</u>	<u>27,196,757</u>
資產總額	<u>1,090,167,471</u>	<u>1,176,554,888</u>
分部負債總額	919,015,386	971,643,593
遞延稅項負債	22,959,345	26,563,862
其他負債	<u>61,789,903</u>	<u>53,673,187</u>
負債總額	<u>1,003,764,634</u>	<u>1,051,880,642</u>

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
合營公司	58,327,840	61,603,834
聯營公司	17,375,156	17,951,336
	<u>75,702,996</u>	<u>79,555,170</u>

於收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔合營公司溢利	2,768,521	701,489
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(36,621)	627,322
	<u>2,731,900</u>	<u>1,328,811</u>

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	61,603,834	64,478,669
增加：		
－於合營公司新增投資	1,044,791	12,089,792
－附屬公司轉變為合營公司	414,125	—
減少：		
－合營公司的出售及減資	(3,636,419)	(4,562,702)
－資產收購交易的影響	(1,871,038)	(8,078,683)
應佔合營公司溢利淨額	2,768,521	701,489
來自合營公司的股息	(1,995,974)	(3,024,731)
年末	<u>58,327,840</u>	<u>61,603,834</u>

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	17,951,336	22,064,466
增加：		
－於聯營公司新增投資	899,499	3,257,088
－附屬公司轉變為聯營公司	1,664,758	–
減少：		
－聯營公司的出售及減資	(2,009,238)	(1,293,866)
－資產收購交易的影響	–	(5,308,259)
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(36,621)	627,322
來自聯營公司的股息	(1,094,578)	(1,395,415)
年末	<u>17,375,156</u>	<u>17,951,336</u>

5 貿易及其他應收款項

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非即期—		
租賃應收款項	59,171	54,904
其他應收款項(iii)	2,000	2,000
應收建築客戶款項	–	48,000
	<u>61,171</u>	<u>104,904</u>
即期—		
客戶合同貿易應收款項(i)	3,992,793	3,355,269
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	29,729,420	33,957,944
應收票據	48,532	64,163
應收按金	7,372,925	9,944,787
其他應收款項(iii)	23,260,903	25,279,593
	<u>64,404,573</u>	<u>72,601,756</u>
減：虧損撥備	(4,963,460)	(5,124,037)
	<u>59,441,113</u>	<u>67,477,719</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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) 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：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
90天以內	1,954,481	1,866,228
91至180天	333,652	168,035
181至365天	405,619	422,643
365天以上	1,299,041	898,363
	<u>3,992,793</u>	<u>3,355,269</u>

- (ii) 應收非控股權益及其關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

- (iii) 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

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	2,227,644	3,466,015
購置物業、廠房及設備的預付款	55,771	32,565
	<u>2,283,415</u>	<u>3,498,580</u>
即期—		
獲取土地使用權的預付款	6,622,671	7,331,929
預付增值稅及其他徵稅	6,153,693	6,045,159
建造成本預付款	1,437,815	1,371,507
其他	1,663,249	1,586,419
	<u>15,877,428</u>	<u>16,335,014</u>

7 貿易及其他應付款項

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非即期—		
其他應付款項(iv)	67,950	129,906
即期—		
貿易應付款項(i)	91,868,352	95,951,743
應付票據	30,427,842	39,271,758
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	27,628,868	36,269,544
應付利息	13,296,068	5,174,922
收購權益投資的未付代價	11,413,930	11,689,193
其他應付稅項	7,892,560	6,166,548
工資及應付福利	1,454,061	1,556,368
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,305,001	1,305,001
其他應付款項(iv)	71,680,369	71,938,476
	256,967,051	269,323,553

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
90天以內	36,497,276	35,886,336
91至180天	8,403,980	8,953,762
181至365天	16,511,770	22,649,962
365天以上	30,455,326	28,461,683
	91,868,352	95,951,743

- (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) 於二零二二年十二月三十一日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣179.8億元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣175.6億元)。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

	二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二一年 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	203,213,820	224,968,774
— 優先票據	53,531,981	49,081,294
— 公司債券	10,896,803	—
— 非公開發行境內公司債券	3,191,882	—
	<u>270,834,486</u>	<u>274,050,068</u>
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	15,996,152	14,079,985
— 公司債券	—	11,620,725
— 非公開發行境內公司債券	971,580	7,094,232
	<u>16,967,732</u>	<u>32,794,942</u>
	287,802,218	306,845,010
減：非即期借貸的即期部分	<u>(242,859,201)</u>	<u>(220,287,112)</u>
	<u><u>44,943,017</u></u>	<u><u>86,557,898</u></u>
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	7,601,521	14,149,304
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	<u>3,015,478</u>	<u>710,832</u>
	10,616,999	14,860,136
非即期借貸的即期部分	<u>242,859,201</u>	<u>220,287,112</u>
	<u><u>253,476,200</u></u>	<u><u>235,147,248</u></u>
借貸總額	<u><u>298,419,217</u></u>	<u><u>321,705,146</u></u>

9 按性質分析的開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	72,209,201	152,234,565
增值稅相關徵費	896,767	1,208,605
人工成本	6,017,696	7,468,384
物業減值撥備	11,905,530	31,062,431
金融資產及合同資產減值虧損淨額	2,470,295	6,890,928
廣告及推廣成本	3,056,373	4,353,128
專業服務開支	618,758	1,178,519
折舊及攤銷*	3,189,150	3,781,902
核數師酬金		
— 審核服務	21,690	20,610
— 非審核服務	160	1,660

* 折舊及攤銷開支人民幣23.8億元(二零二一年：人民幣28.5億元)已計入「銷售成本」。

10 其他收入及收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	2,829,342	3,699,478
出售附屬公司收益	534,781	783
出售合營公司及聯營公司收益	466,278	51,731
以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	354,870	—
投資物業公允價值收益淨額	—	675,431
其他	1,602,476	1,746,597
	5,787,747	6,174,020

11 其他開支及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售合營公司及聯營公司虧損	4,161,174	1,248,573
出售附屬公司虧損	3,963,282	9,494
訴訟撥備	913,731	169,216
出售物業、廠房及設備，投資物業及土地使用權的虧損	861,371	307,867
投資物業公允價值虧損淨額	583,199	—
商譽及其他無形資產減值撥備	472,167	5,184,889
項目拆除損失	126,261	2,033,807
出售以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產之虧損	108,903	8,613,479
衍生金融工具虧損	77,983	287,639
捐贈	16,546	467,980
物業、廠房及設備的減值撥備	—	7,213,206
其他	473,574	858,458
	11,758,191	26,394,608

12 財務收入及成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	24,784,091	31,122,930
租賃負債利息開支	56,936	66,701
減：資本化財務成本	(18,904,659)	(29,089,629)
	5,936,368	2,100,002
匯兌虧損淨額	6,847,848	—
	12,784,216	2,100,002
財務收入：		
銀行存款利息收入	(781,485)	(1,517,103)
匯兌收益淨額	—	(1,679,229)
	(781,485)	(3,196,332)
	12,002,731	(1,096,330)

13 所得稅抵免

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
企業所得稅		
當期所得稅	4,851,022	10,752,537
遞延所得稅		
— 遞延稅項資產增加	(8,193,350)	(12,139,348)
— 遞延稅項負債減少	(654,289)	(4,422,095)
	(3,996,617)	(5,808,906)
土地增值稅	2,584,993	4,135,283
	<u>(1,411,624)</u>	<u>(1,673,623)</u>

14 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損，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。

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔虧損（人民幣千元）	<u>(27,669,007)</u>	<u>(38,264,659)</u>
已發行普通股的加權平均數（千股）	5,434,024	4,704,582
就股份激勵計劃回購股份調整（千股）	<u>(76,325)</u>	<u>(79,363)</u>
計算每股基本虧損的普通股加權平均數（千股）	<u>5,357,699</u>	<u>4,625,219</u>

(b) 攤薄

截至二零二二年及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。

15 股息

於二零二一年已派付股息為人民幣76.9億元(每股人民幣1.650元)，而二零二二年並未派付股息。截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無建議宣派任何末期股息。

16 結算日後事項

除本公告附註2(iii)披露的境外債務重組最新進展外，本集團於二零二二年十二月三十一日後無重大期後事項。

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二零二二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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團淨虧損約人民幣298.9億元，於二零二二年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣960.7億元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,534.8億元和人民幣449.4億元，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）約為人民幣375.4億元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團到期未償付借貸約為人民幣808.9億元，導致借貸約人民幣855.0億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約為人民幣1,005.2億元，並導致借貸本金約人民幣835.5億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，貴集團因多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。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，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計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功完成建議境外債務重組計劃(定義於綜合財務報表附註2.1(iii))；及(ii)成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團借貸。

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附註2.1(iii)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。

我們對於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表就有關編制綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。二零二一年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度金額列於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的比較數字。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至二零二二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，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於二零二二年十二月三十一日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區核心城市，並劃分為九大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及瀋陽等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州、深圳及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)及雲貴區域(含昆明及貴陽等城市)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣967.5億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入總額約人民幣1,983.9億元減少約51.2%。

截至二零二二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2,655.4億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣3,895.3億元減少約人民幣1,239.9億元(約31.8%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣1,594.9億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,588.0億元減少約人民幣993.1億元(約38.4%)。

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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	828.4	85.6%	1,788.8	90.2%
文旅城建設及運營收入	47.7	4.9%	57.2	2.9%
物業管理收入	62.6	6.5%	56.4	2.8%
其他業務收入	28.8	3.0%	81.5	4.1%
合計	<u>967.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,983.9</u>	<u>100.0%</u>
年內已交付總建築面積 (萬平方米)	809.6		1,615.1	

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業銷售收入較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少約人民幣960.4億元（約53.7%），物業交付總面積較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少約805.5萬平方米（約49.9%），主要由於受二零二二年房地產行業下行和新冠肺炎疫情疊加的嚴峻環境影響，本集團於部分地區的已售物業項目於截至二零二二年十二月三十一日止年度的交付面積和平均售價較截至二零二一年十二月三十一日止年度均有所下降所致。

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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣975.7億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售成本約人民幣2,001.8億元減少約人民幣1,026.1億元（約51.3%）。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 毛虧

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛虧約為人民幣8.2億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛虧約人民幣17.9億元減少約人民幣9.7億元。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利率約為-0.8%，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利率約-0.9%基本持平。

於截至二零二二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約人民幣30.8億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣91.0億元，毛利率約為9.4%。

於截至二零二二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190.1億元，毛利率約為7.2%，其中本公司擁有人應佔約人民幣79.3億元。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。

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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣87.7億元減少約34.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣57.9億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合同銷售金額減少的趨勢一致。

本集團的行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣84.3億元減少約17.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣69.8億元。

5 其他收入及收益

於截至二零二二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57.9億元，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28.3億元，及出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣10.0億元，較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約人民幣61.7億元減少約人民幣3.8億元，主要由於向合營及聯營公司等收取的資金佔用費有所減少所致。

6 其他開支及虧損

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣117.6億元，主要包括出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣81.2億元，及物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權處置虧損約人民幣8.6億元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣263.9億元減少約人民幣146.3億元。主要由於本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度處置貝殼股票錄得投資損失約人民幣83.4億元、針對文旅城資產及商譽作出減值撥備約人民幣124.0億元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他開支及虧損中無上述虧損；同時，年內處置物業項目及其他若干資產的虧損有所增加所致。

7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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計提預期信用損失撥備約人民幣68.9億元，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度進一步計提預期信用損失撥備約人民幣24.7億元。

8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，本集團的經營虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣461.0億元減少約人民幣240.7億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣220.3億元，主要由於：

- (i) 毛虧減少約人民幣9.7億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣44.3億元；
- (iii) 金融資產及合同資產減值虧損淨額減少約人民幣44.2億元；及
- (iv) 其他收入及收益減少約人民幣3.8億元以及其他開支及虧損減少約人民幣146.3億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0億元增加約人民幣106.8億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣127.8億元，同時財務收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣32.0億元減少約人民幣24.2億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣7.8億元，主要由於：

- (i) 相比截至二零二一年十二月三十一日止年度，受房地產行業下行和新冠肺炎疫情影響，本集團本年度工程進度減緩，物業項目交付面積減少，導致資本化利息佔總利息成本比例下降，因此費用化利息由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣21.0億元增加約人民幣38.4億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣59.4億元；以及
- (ii) 由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的匯兌淨收益約人民幣16.8億元變為截至二零二二年十二月三十一日止年度的匯兌淨虧損約人民幣68.5億元。

10 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣13.3億元增加約人民幣14.0億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣27.3億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司年內計提物業減值撥備較截至二零二一年十二月三十一日止年度減少所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣382.6億元減少約人民幣105.9億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣276.7億元。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、附屬公司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（「核心淨虧損」，非公認會計原則財務指標），由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣253.0億元減少約人民幣114.4億元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣138.6億元。

下表列示本公司擁有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔虧損：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣億元	人民幣億元
年內虧損	<u>(298.9)</u>	<u>(420.0)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(276.7)	(382.6)
其他非控股權益	<u>(22.2)</u>	<u>(37.4)</u>
	<u>(298.9)</u>	<u>(420.0)</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）由二零二一年十二月三十一日的約人民幣692.0億元減少至二零二二年十二月三十一日的約人民幣375.4億元，其中非受限制現金由二零二一年十二月三十一日的約人民幣143.4億元減少至二零二二年十二月三十一日的約人民幣116.0億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額約人民幣207.4億元；
- (ii) 投資業務的現金流入淨額約人民幣55.7億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額約人民幣291.1億元。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣2,984.2億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣3,217.1億元減少約人民幣232.9億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,784.4億元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,882.0億元）由本集團的受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業等（合計約為人民幣2,318.5億元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,543.0億元））及本集團若干附屬公司的股權或處置收益權作出抵押或共同抵押。

於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司的借貸總額約為人民幣4,042.5億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣4,684.2億元減少約人民幣641.7億元，其中合營公司及聯營公司的借貸總額約為人民幣1,058.3億元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,467.1億元減少約人民幣408.8億元。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本負債比率約為75.2%，較於二零二一年十二月三十一日的約67.0%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，由所持有的浮息現金部分抵銷，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。

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣億元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足 12 個月	567.7	452.2
1 至 5 年	41.3	184.4
5 年以上	—	33.1
小計	609.0	669.7
定息		
不足 12 個月	1,967.1	1,899.3
1 至 5 年	372.2	594.8
5 年以上	35.9	53.3
小計	2,375.2	2,547.4
合計	2,984.2	3,217.1

本集團會持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。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣68.5億元，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。於二零二二年十二月三十一日，該等擔保金額約為人民幣1,020.9億元，而於二零二一年十二月三十一日的金額約為人民幣1,567.2億元。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二零二二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：

二零二一年第四季度開始，行業環境持續發生變化，多種情況超出了本集團的預判。本集團雖然積極採取了一切必要措施以確保現金流的穩定，但二零二二年三月份以來銷售斷崖式下滑，同時為應對二零二二年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沒能落地，使得本集團出現了流動性困難，最近一年來面臨了前所未有的經營壓力。本人代表董事會就此給利益相關各方帶來的困擾表示誠摯的歉意，同時，也非常感謝各方給予本集團的耐心理解、信任和支持。

本集團一方面深刻持續反思和總結自身的問題，另一方面也上下團結一心積極應對當下的情況，努力走出困境。二零二二年至今，本集團風險化解的主要工作均取得了積極的進展。

本集團積極推動公開市場債務重組工作，在各方支持下已於二零二二年底完成境內公開市場債務重組，境外債務重組工作也取得了重大進展。於二零二三年三月二十八日，本集團與境外債權人小組就境外重組方案達成一致並簽署了重組支持協議，本集團將力爭在二零二三年年內完成境外債務重組的必要法律程序。本集團相信公開市場債務重組的成功，以及本年度業績公告的發布，是本集團恢復正常經營的重要里程碑，也是支持本集團業務持續恢復的堅實基礎。

本集團積極推進和資產管理公司的合作，為優質項目引入資金支持，盤活資產。受益於本集團良好的資產質量和市場口碑，本集團與各大資產管理公司的合作推進順利。目前，已成功落地了包括上海董家渡、武漢桃花源等項目，合作規模超過人民幣200億元，目前仍有諸多項目在持續推進當中。本集團希望通過和資產管理公司的合作，逐步盤活優質項目，從而支持本集團運營的整體恢復。

本集團境內大部分項目層面的貸款仍然保持正常，尤其是核心城市或與實力合作夥伴合作的項目。對於部分由於市場下滑造成貸款需要展期的項目，本集團一直在積極爭取金融機構的支持，對於銀行類貸款通過總對總的推動等方式進行合理的展期；對於部分信托等展期難度較大的融資，本集團也在積極推動和金融機構溝通制定整體解決方案，比如通過引入資產管理公司等第三方資金等方式去解決。本集團整體資產質量良好，且絕大多數項目層面的融資均有充裕的底層資產支持，後續本集團將繼續與金融機構積極溝通持續化解項目層面融資問題。

本集團將保交樓作為運營的首要目標，積極響應政府保交樓要求，主動落實好主體責任。本集團積極申請保交樓專項借款、配套融資等，以確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。本集團第一批次的保交樓資金已經落地約人民幣110億元；第二批次的申請也取得了重大進展，目前已經有幾十個項目獲相關政府部門批准，資金已有實質落地。本集團目前也在積極地推動銀行的保交樓配套融資，且已有部分項目落地放款。在當前正常新增融資和銷售尚未恢復的情況下，保交樓資金的獲取對本集團復工復產和項目的交付具有重大的作用，也是對後續經營恢復的重要支持。二零二二年，本集團在84個城市完成超18萬戶房屋交付，未來將繼續積極把握政策機遇，通過申請保交樓專項借款、爭取銀行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等方式，支持和確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。

二零二二年，本集團連同合營及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣1,693.3億元，較上年度大幅降低。目前，房地產銷售市場在密集支持性政策下正處於緩慢復蘇的過程中，隨著整體經濟形勢的不斷向好、市場信心的恢復，本集團相信二零二三年下半年銷售市場會逐步好轉。本集團將抓住市場窗口，加大供貨力度，力爭在二零二三年下半年實現較好的銷售恢復，從而也進一步支持各方信心的提升、更好的支持整體經營恢復穩定。

二零二二年，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）核心業務保持穩定，積極應對行業變化，下半年的應收賬款、現金流、利潤均取得了顯著改善，同時業務管理規模保持上升趨勢，市場拓展量質齊升。二零二二年，本集團的冰雪板塊保持良好發展態勢，新雪場佈局快速推進，滑雪訓練中心和會員等新業務穩定增長。截至二零二二年底，冰雪板塊在管的已開業雪場數量達到12個（包括7個室內雪場及5個室外雪場），目前已發展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、中國體育教育領先品牌及中國滑雪行業第一的交易和運營平台。

展望未來，本人相信本集團業務將逐步恢復正常，此基於一方面各級政府正在陸續推出諸多支持整體經濟發展和支持房地產行業穩定的政策，外部環境將持續改善；另一方面也是基於本集團自身的資產質量和品牌，以及堅韌和努力的團隊。相信在各方的幫助和支持下，本集團能夠有序解決各種問題，克服困難，逐步恢復正常經營。

土地儲備概覽

於二零二二年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司開發的物業項目共計 890 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 2.18 億平方米，權益土地儲備面積約為 1.30 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	293.06	612.92
	溫州	246.67	302.96
	無錫	161.53	267.64
	紹興	154.93	300.07
	上海	139.59	322.70
	徐州	137.19	185.87
	嘉興	119.39	148.38
	寧波	92.05	171.64
	蘇州	86.55	175.26
	南京	70.43	167.67
	南通	69.06	130.30
	常州	60.29	97.52
	其他	250.37	600.27
	小計	1,881.11	3,483.20

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	823.88	1,214.00
	天津	663.85	774.81
	濟南	403.23	627.79
	太原	237.60	374.13
	大連	204.22	212.39
	哈爾濱	179.69	320.34
	石家莊	118.86	201.49
	北京	114.06	190.46
	瀋陽	105.95	242.51
	煙台	94.67	160.12
	唐山	87.74	107.51
	廊坊	83.99	152.15
	大慶	54.61	54.61
	其他	183.78	247.91
	小計	3,356.13	4,880.22
華南	江門	330.33	409.72
	清遠	158.78	172.24
	海南省	152.65	256.24
	廣州	139.76	284.22
	中山	72.82	85.24
	惠州	69.94	73.37
	深圳	65.98	127.27
	珠海	64.00	69.03
	肇慶	63.45	76.24
	佛山	55.97	95.61
	福州	52.32	129.18
	其他	162.19	362.29
	小計	1,388.19	2,140.65

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	1,107.23	1,678.24
	眉山	626.23	1,202.83
	西安	602.89	1,100.02
	昆明	331.00	648.66
	西雙版納	250.51	316.28
	成都	244.56	631.94
	貴陽	241.36	451.79
	桂林	196.07	359.80
	南寧	146.55	295.88
	大理	123.52	205.87
	銀川	119.61	138.07
	柳州	93.32	213.17
	北海	70.23	170.63
	其他	472.73	1,046.54
	小計	4,625.81	8,459.72
中部核心城市	武漢	711.26	1,254.54
	鄭州	490.65	648.12
	長沙	199.01	259.99
	岳陽	65.60	133.88
	南昌	61.16	96.81
	鄂州	57.24	124.46
	咸寧	56.93	81.33
	其他	115.06	220.93
	小計	1,756.91	2,820.06
合計		13,008.15	21,783.85

其他資料

末期股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二一年度：無）。

本年度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（「股份」），賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股股份（「認購事項」）。認購事項所得款項總額為45.20億港元（折合約5.80億美元）及所得款項淨額44.84億港元（折合約5.75億美元）。認購事項所得款項淨額已按計劃使用，其中(1)約50%用於本公司一般運營資金；及(2)約50%用於償還貸款。配售現有股份及認購新股詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十三日的公告。

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。於截至二零二二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。截至二零二二年十二月三十一日，股份激勵計劃的受託人於公開市場購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

除上文所述外，截至二零二二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。

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。

期後事項

境外債務重組最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問保持密切的合作以制定可行的境外債務重組方案，旨在解決本公司當前的流動資金壓力、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與本公司境外債權人的特別小組（「債權人小組」），以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排（「重組」）。

於二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議（「重組支持協議」）。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將儘快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程。有關重組支持協議及重組條款的進一步信息載於本公司日期為二零二三年三月二十八日的公告。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有44,959名僱員(於二零二一年十二月三十一日：72,147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，截至二零二二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，並於截至二零二二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二零二二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二零二二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)。本公司二零二二年度報告、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將於適當時候於上述網站內刊載。

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，股份已自二零二二年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

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，二零二三年三月三十一日

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、田強先生、黃書平先生、孫喆一先生、遲迅先生及商羽先生；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。