

# 2020

年 度 報 告

融 心 聚 力 行 穩 致 遠



R O N S H I N E G R O U P

# 目錄

公司資料	2
主要榮譽及獎項	4
主席報告	6
主要物業概要	10
管理層討論及分析	16
董事及高級管理層	37
董事會報告	44
企業管治報告	67
環境、社會及管治報告	82
獨立核數師報告	121
合併收益表	128
合併全面收益表	129
合併資產負債表	130
合併權益變動表	132
合併現金流量表	134
合併財務報表附註	136
五年財務概要	224



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

歐宗洪先生  
(主席兼行政總裁)  
余麗娟女士  
曾飛燕女士  
阮友直先生  
張立新先生(首席財務官)

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

任煜男先生  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 審核委員會

屈文洲先生(主席)  
任煜男先生  
阮偉鋒先生

## 薪酬委員會

任煜男先生(主席)  
歐宗洪先生  
屈文洲先生

## 提名委員會

歐宗洪先生(主席)  
屈文洲先生  
阮偉鋒先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
大成律師事務所

## 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

## 公司資料

### 中國主要營業地點及總辦事處

中華人民共和國  
上海市  
青浦區  
諸光路1588弄  
虹橋世界中心L1B棟

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈12樓1210室

### 聯席公司秘書

余作億先生  
吳詠珊女士(FCS, FCG)

### 授權代表

歐宗洪先生  
吳詠珊女士

### 主要往來銀行

中國銀行  
  
中國農業銀行  
  
中國工商銀行

### 網站

[www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com)

### 股份代號

#### 股份

香港聯交所：3301

### 債券

323,729,000美元於二零二一年到期的8.25%優先票據  
通用編號： 174766592  
國際證券編號(ISIN)： XS1747665922

560,000,000美元於二零二一年到期的11.25%優先票據  
通用編號： 195081972  
國際證券編號(ISIN)： XS1950819729

150,000,000美元於二零二一年到期的5.25%優先票據  
通用編號： 226832645  
國際證券編號(ISIN)： XS2268326456

488,000,000美元於二零二二年到期的10.5%優先票據  
通用編號： 195748144  
國際證券編號(ISIN)： XS1957481440

690,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據  
通用編號： 197676078  
國際證券編號(ISIN)： XS1976760782

200,000,000美元於二零二二年到期的5.50%優先票據  
通用編號： 229447254  
國際證券編號(ISIN)： XS2294472548

415,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據  
通用編號： 203146973  
國際證券編號(ISIN)： XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據  
通用編號： 209094916  
國際證券編號(ISIN)： XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據  
通用編號： 218930387  
國際證券編號(ISIN)： XS2189303873

166,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據  
通用編號： 221151488  
國際證券編號(ISIN)： XS2211514885

250,500,000美元於二零二五年到期的7.1%優先票據  
通用編號： 229030884  
國際證券編號(ISIN)： XS2290308845

## 主要榮譽及獎項



## 企業品牌

### 「2020中國房地產開發企業500強」第21名

(2020年3月，中國房地產協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心頒發)

### 「2020年金盤房企產品力第五名」

(2020年12月31日，金盤網頒發)

### 「2020中國房地產年度領軍企業」

(2020年12月，中國房地產報頒發)

### 「2020年度卓越影響力地產企業」

(2020年8月8日，21世紀經濟報道頒發)

### 「2020年度最具品牌價值獎」

(2020年11月，格隆匯頒發)

### 「2020中國年度社會責任房地產企業」

(2020年8月12日，觀點地產頒發)



## 主要榮譽及獎項



### 明星項目

融信遠洋·杭州厘望NEO：

獎項：2019倫敦傑出地產大獎，室內設計類別—商業，大獎

頒獎機構：FarmaniGroup，2020年4月1日

福州融信·海月江潮

獎項：世界建築節·中國—年度優秀作品獎

頒獎機構：英國EMAP集團，2020年12月1日

融信太原時光之城

獎項：墨爾本設計大獎金獎

頒獎機構：DRIVENxDESIGN，2020年6月28日

融信保利·杭州創世紀

獎項：2020年普羅獎Pro+Award銀獎

頒獎機構：上海市建築學會地產建築師分會，2020年12月20日

溫州·融信中能·海月清風項目

獎項：2020-2021年美尚獎·極致建築美學優秀獎

頒獎機構：地產線全媒體平台，2020年12月23日

### 資本市場

2021年1月6日，「最佳ESG」獎項

第五屆「金港股」，智通財經

2021年1月26日，「金融資本大獎」之最佳投資者關係房企

第三屆中國地產金樓獎榜單

2020年5月18日，納入恒生大中小型股價值偏向指數

2020年10月19日，納入恒生大中小型股(可投資)指數

恒生指數公司

# 主席報告



溫州海月清風

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)及其附屬公司「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

## 市場回顧

二零二零年，面對嚴峻複雜的國內外環境，尤其是在新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情(「疫情」)的影響下，全球經濟同步放緩。唯中國在COVID-19疫情獲控制後經濟反彈，全年國內生產總值(「GDP」)同比增長2.3%，突破百萬億元人民幣大關。經濟恢復之迅速，明顯高於世界整體水平，繼續成為推動世界經濟增長的重要引擎。

年內，隨著疫情受控，復工復產復業復市有序推進，中國房地產市場恢復情況整體優於預期。八月「三道紅線」新規出台，開啟一個房地產「管理紅利」的時代，對於一向注重優化資本結構和提升經營能力的融信而言，依舊保持穩健。中央貫徹「房住不炒」定位，對樓市調控政策仍以「穩地價、穩房價、穩預期」為主，地方政府繼續落實「因城施策」的調控機制，靈活調控，防止房價大幅波動。根據國家統計局數據，二零二零年房地產市場銷售數據繼續保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣



## 主席報告



### 杭州展望

173,613億元，按年增長8.7%；銷售面積176,086萬平方米，同比增長2.6%。

### 業務回顧

年內，儘管面對疫情和整體經濟增長放緩的挑戰，本集團仍繼續秉持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，貫徹「聚焦、平衡、強強聯合」的戰略方針，謹守質量為先、穩中求進的發展基調，聚焦長三角和海峽西岸等重點區域，精準把握市場周期，在疫情下抓住土地市場機會，以低溢價獲取優質土地資源，加快項目開發速度；開拓多元化的境內外融資渠道，進行積極的債務

管理，淨負債率保持較低水平，融資成本進一步下降，資本結構顯著優化。

本集團高瞻遠矚，以追求品質的定位，持續深化「1+N」布局，深耕全國九大核心城市群（長三角、海峽西岸、長中游、中原、成渝、大灣區、京津冀、山東半島、西北），拿地向長三角和海峽西岸等優勢地區傾斜，在優勢地區積累了卓越的品牌競爭力，有利於提升本集團的議價能力和盈利能力。在疫情逐漸消退後，長三角和海峽西岸住房銷售明顯復蘇，購房者更關注住房生活品質，本集團的區域優勢和產品競爭力更為明顯。此外，本集團加強項目精細化管理，提升運營效率，在保持高品質的基



## 主席報告

礎上對開發效率提出更高要求，進一步加速項目開發速度。其中，杭州展望項目、南京青瀾項目和連雲港學院府表現突出，從拿地到首次開盤僅需時約5到7個月，且銷售火熱。年內，本集團合約銷售額人民幣1,552億元，按年增長9.81%，在逆市下順利完成年初訂下的人民幣1,500億元全年目標；合約建築面積約725萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣21,401元。其中，長三角於2020年合約銷售額佔比達75%。

在土地儲備方面，本集團堅持審慎拿地的原則，通過精準把握市場周期和敏銳的市場觸覺，以限價預估價格，謹慎評估項目盈利能力，成功把握市場機會，以低溢價獲取多幅優質地塊。此外，本集團也通過城市更新獲取項目，陸續以較低成本增厚土地儲備。年內，本集團新增土地項目50個，新增土地儲備約872萬平方米，權益代價約人民幣284.4億元。截止二零二零年十二月三十一日，全國共計247個項目，總土儲約2,871萬平方米，其中，長三角地區在新增土儲佔比達50%。

國家於年內推出「三道紅線」政策，反映國家加強管控內房企業債權融資。本集團致力維持發展與槓桿平衡，進

行積極主動的債務管理，把握資本市場窗口，拓展多元化境內外融資渠道。年內，本集團發行公司債券、優先票據、購房尾款資產抵押證券(ABS)等信用債，皆獲得投資者熱烈認購，債務結構持續改善，融資成本進一步下降，彰顯資本市場對本集團未來發展之信心。截止二零二零年十二月三十一日，本集團有息借款餘額為人民幣718.6億元，負債比率為0.83倍，保持了健康的債務水平。

得益於本集團的區域和產品定位優勢，本集團的銷售規模持續增長，財務狀況不斷改善，營運效率逐步提高，得到資本市場的進一步認可。年內，本集團獲納入恒生大中型股可投資指數及價值偏向指數，包括花旗、杰富瑞、海通國際、國泰君安等十餘家知名賣方機構持續跟踪本集團。本集團也繼續保持三大國際信用評級機構於2019年上調的評級。其中，標準普爾給予本集團長期發行人信貸評級「B+」；穆迪給予本集團主體「B1」評級；惠譽給予本集團信貸評級「BB-」。

本集團年內獲得多個殊榮，包括：「中國房地產開發企業21強」、「2020年金盤房企產品力第五名」、「中國房地產年度領軍企業」、「年度最具品牌價值獎」、「年度卓越影

## 主席報告

響力地產企業」、「中國年度社會責任房地產企業」等，本集團綜合實力各界共鑒。

本集團始終堅持以客戶為中心，以員工為基石，踐行社會責任，為社會和環境、股東、客戶、員工及合作夥伴創造長期價值。本集團住宅項目「閔行區七寶鎮融信旭輝世紀古美項目」順利通過上海市住建委超低能耗方案評審，同時另一項目「融信上坤中心項目」獲美國綠色建築協會(USGBC)LEED綠色金級及美國WELL金級雙重預認證。本集團亦榮獲「金港股最佳ESG獎」獎項，凸顯了業界和投資人對本集團在環境保護、社會責任及內部管治的突出表現的認可。

### 展望

二零二一年是十四五開局之年，國家將開啟全面建設社會主義現代化國家新征程。在房企融資逐漸趨嚴的大環境之下，本集團將繼續深化區域布局，聚焦高效能城市，提升項目質量；並審慎拿地，提升營運效率和項目開發速度，進一步提升項目盈利能力；精準把握資本市場窗口，優化融資渠道，拓展銀團融資，降低融資成本，為未來高質量發展奠定更堅實的基礎。

本集團也會錨定方向，鞏固投資布局。本集團始終保持著開放共贏的心態，力求實現「1+1>2」的效應。當前，在政策調控趨緊、融資規模受限的背景下，品牌房企與地方房企各自的優勢正日益凸顯。為充分發揮各方優勢，本集團積極拓展多元化合作。本集團相信，「強強聯合」正日益成為房企實現高質量發展的一條重要道路。

本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，打造高質量的地產項目；同時積極踐行企業責任，推動社會發展，致力於為中國人民改善人居環境，構建美好生活。

### 致謝

在此，本人謹代表董事會衷心地向本公司股東（「股東」）股東、客戶及合作夥伴長久以來對融信的支持與信任，以及各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與奉獻，表示最誠摯的感謝。二零二一年，本集團將堅守質量為先、穩中求進的發展基調，砥礪前行，繼續為及投資者創造更大的價值。

主席

歐宗洪

香港，二零二一年三月三十一日

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日該等物業開發項目的詳情。

### 本集團開發的項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接247項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
1	熙岸華府	蘭州	65,784.80	55.00%	住宅	264,701.52	81,798.52	30/10/2018
2	上海鉞爵	上海	21,195.60	51.00%	住宅	103,055.00	3,657.50	1/12/2018
3	天陽東方邸	杭州	23,772.00	43.50%	住宅	99,390.59	30,277.00	1/12/2019
4	杭州瀾天(空港)	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	27,779.53	31/12/2019
5	南京萬科都薈天地	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	263,294.93	20/1/2020
6	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	86,469.20	30/1/2020
7	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	160,346.49	31/3/2020
8	廈門世紀	廈門	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	26,446.98	22/4/2020
9	句容天悅府	鎮江	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.31	35,043.13	1/5/2020
10	嵊州創世紀·嵊州學院府	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	817,520.32	259,660.95	10/5/2020
11	廣州天樾府	廣州	28,001.00	45.53%	住宅	117,382.53	34,095.59	23/5/2020
12	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	71.66%	住宅	332,507.30	99,661.47	31/5/2020
13	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,133.00	28,236.88	1/6/2020
14	廈門鉞悅灣	廈門	39,715.25	100.00%	住宅	185,558.66	28,093.65	8/6/2020
15	上海世紀江灣	上海	39,805.80	50.00%	住宅	102,476.00	13,670.96	27/6/2020
16	成都融信公館	成都	11,109.78	93.76%	住宅	63,202.01	8,670.38	30/6/2020
17	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	157,776.85	30/6/2020
18	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	43.07%	住宅	293,513.86	86,889.68	30/6/2020
19	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	62,418.04	30/6/2020
20	杭州世紀	杭州	47,326.00	45.28%	住宅	177,964.51	2,910.15	1/7/2020
21	寧波碧桂園四季隴玥華府	寧波	113,857.00	18.27%	住宅	253,440.03	8,024.90	1/8/2020
22	鄭州江灣城—蘇派—2	鄭州	110,754.43	87.89%	住宅	329,775.42	177,965.41	1/8/2020
23	鄭州江灣城—蘇派—3	鄭州	11,666.39	87.89%	住宅	31,262.35	30,433.32	1/8/2020

## 主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
24	鄭州江灣城－蘇派－4	鄭州	8,659.82	87.89%	住宅	25,979.46	25,979.46	1/8/2020
25	鄭州江灣城－蘇派－1	鄭州	236,878.59	87.89%	住宅	607,514.59	492,830.83	18/8/2020
26	成都瀾天	成都	22,731.50	87.00%	住宅	80,984.61	25,797.50	1/9/2020
27	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	37,650.79	1/9/2020
28	海亮·唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	35,473.51	30/9/2020
29	南京鉞岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	266,189.10	1/11/2020
30	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	47.40%	住宅	574,869.73	451,361.13	1/11/2020
31	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	33,904.94	30/11/2020
32	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,662,219.56	1,138,105.03	1/12/2020
33	福州公園左岸	福州	65,666.00	4.35%	住宅	183,995.02	20,458.44	1/12/2020
34	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	110,992.64	46,658.58	1/12/2020
35	杭州綠城望隱雲廬	杭州	40,685.00	16.00%	住宅	83,868.69	4,038.39	15/12/2020
36	杭州金地悅虹灣	杭州	106,872.00	23.70%	住宅	421,517.30	71,173.57	30/12/2020
37	福州海月江潮、福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	338,531.66	31/12/2020
38	幸福里·北郡	阜陽	47,886.00	43.07%	住宅	141,699.00	21,963.08	31/12/2020
39	安吉悅江府	湖州	53,254.00	21.66%	住宅	113,938.00	7,195.87	1/1/2021
40	莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	26,931.70	17/1/2021
41	南京旭輝時代天樾	南京	54,173.00	8.70%	住宅	268,209.36	65,898.61	25/1/2021
42	杭州萬科中城匯	杭州	39,950.00	21.75%	住宅	164,116.00	19,259.24	31/1/2021
43	灘子口	重慶	13,938.00	23.97%	住宅	39,876.93	34,271.87	1/2/2021
44	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	70.50%	住宅	95,045.18	75,466.72	1/3/2021
45	漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,882.55	64,956.93	2/3/2021
46	福州瀾天	福州	25,668.00	91.55%	住宅	85,600.00	5,034.67	30/4/2021
47	阜陽上郡	阜陽	102,493.85	12.60%	住宅	267,212.42	28,635.96	1/5/2021
48	青島海月星灣	青島	100,705.00	40.29%	住宅	422,216.85	349,048.09	1/5/2021
49	海亮·御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	104,922.00	43,191.49	1/5/2021
50	福州萬科臻麓園	福州	113,570.00	11.84%	住宅	216,400.00	24,862.97	30/5/2021
51	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	290,176.00	77,519.45	31/5/2021
52	杭州古翠隱秀	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	219,298.35	32,762.24	31/5/2021
53	杭州綠城西溪雲廬	杭州	42,357.00	6.09%	住宅	96,140.02	15,418.87	25/6/2021

## 主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
54	舟山創世紀	舟山	71,491.40	30.75%	住宅	202,096.70	22,170.19	30/6/2021
55	水碾河	成都	9,632.71	47.00%	住宅	26,166.27	12,599.06	1/8/2021
56	平潭瀾宸	福州	66,431.00	93.99%	住宅	191,194.23	142,247.04	1/8/2021
57	寶龍臨安項目	杭州	37,328.00	46.06%	住宅	135,479.00	22,076.77	1/8/2021
58	嵊州創世紀品閣	紹興	19,403.00	91.70%	住宅	51,581.00	25,381.52	1/8/2021
59	鄭州奧體世紀-2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	388,421.10	1/8/2021
60	鄭州奧體世紀-1	鄭州	63,661.00	50.37%	住宅	304,583.06	47,277.46	1/8/2021
61	重慶開州項目	重慶	61,133.64	44.01%	住宅	358,289.21	248,717.15	1/8/2021
62	福州碧桂園悅玲瓏	福州	77,113.00	2.50%	住宅	158,846.00	34,236.48	1/9/2021
63	杭州沁瀾	杭州	18,703.00	36.66%	住宅	62,696.00	3,497.37	1/9/2021
64	湖州融璟園	湖州	48,508.00	18.80%	住宅	142,437.20	23,025.08	1/9/2021
65	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	205,868.18	117,635.09	1/9/2021
66	溫州金麟府	溫州	44,518.00	26.25%	住宅	116,872.40	60,446.41	1/9/2021
67	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	89.97%	住宅	57,801.20	37,515.16	1/9/2021
68	天陽雲棲江境	金華	40,891.00	46.06%	住宅	78,760.95	5,458.24	1/10/2021
69	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,429.21	57,163.88	1/10/2021
70	溫州樂清柏悅灣	溫州	31,677.00	24.75%	住宅	85,304.00	5,052.54	1/10/2021
71	鄭州江灣城-中喬-1	鄭州	302,571.59	87.00%	住宅	441,400.14	386,397.09	1/10/2021
72	鄭州江灣城-中喬-2	鄭州	12,280.48	87.00%	住宅	28,491.05	6,124.64	1/10/2021
73	海寧瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	87.00%	住宅	149,641.31	64,345.30	1/11/2021
74	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.32%	住宅	207,599.84	184,880.68	1/11/2021
75	保定金悅城	保定	36,806.00	68.91%	住宅	130,858.84	130,858.84	1/12/2021
76	長樂瀾山	福州	125,737.00	29.06%	住宅	317,109.00	273,039.35	1/12/2021
77	天津瀾悅3號	天津	34,369.00	46.95%	住宅	75,159.11	42,502.12	1/12/2021
78	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	88,342.32	31/12/2021
79	常州瀾悅	常州	19,278.00	93.99%	住宅	55,814.39	33,858.61	1/1/2022
80	福州CBD49地塊	福州	38,232.00	34.17%	住宅	115,094.00	16,859.04	1/1/2022
81	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	82,574.36	1/1/2022
82	溫州歐海熙悅里	溫州	24,251.70	31.96%	住宅	99,656.80	37,293.41	1/1/2022
83	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,204.08	73,467.57	1/3/2022

## 主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
84	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	47.00%	住宅	187,968.94	126,082.76	1/3/2022
85	江門學院府	江門	46,153.55	47.00%	住宅	187,752.90	144,945.24	1/4/2022
86	南京2019G87	南京	49,829.00	32.56%	住宅	195,888.60	63,327.75	1/4/2022
87	南通瀾宸	南通	86,194.00	95.74%	住宅	160,034.00	105,490.55	1/4/2022
88	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	64.91%	住宅	132,104.65	101,269.38	1/4/2022
89	成都金牛16畝	成都	10,724.70	38.27%	住宅	44,168.00	30,339.17	1/5/2022
90	杭州天琅府	杭州	25,811.00	46.06%	住宅	103,264.00	30,883.63	1/5/2022
91	南京2019G94	南京	53,456.21	99.00%	住宅	96,161.85	75,246.38	1/5/2022
92	衢州天陽瀾岸銘邸	衢州	31,707.00	22.64%	住宅	79,865.03	16,804.77	1/5/2022
93	昆山巴城地塊	蘇州	83,780.50	15.66%	住宅	192,695.15	106,515.62	1/5/2022
94	台州椒江項目	台州	42,346.00	25.00%	住宅	117,762.00	108,410.69	1/6/2022
95	內江萬為項目	內江	65,314.00	18.75%	住宅	156,376.00	123,707.75	1/6/2022
96	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	135,690.14	1/6/2022
97	江西碧桂園九棠	九江	67,374.00	35.60%	住宅	182,044.00	118,789.46	1/7/2022
98	天津西海岸	天津	106,043.80	93.21%	住宅	181,915.76	131,223.99	1/7/2022
99	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	80.00%	住宅	383,010.00	381,922.00	1/8/2022
100	太原時光之城-1	太原	117,073.23	76.59%	住宅	553,989.00	503,674.77	1/8/2022
101	太原時光之城-2	太原	120,299.06	76.59%	住宅	478,356.06	478,356.06	1/8/2022
102	太原時光之城-3	太原	93,262.21	76.59%	住宅	409,319.16	409,319.16	1/8/2022
103	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	80.80%	住宅	81,453.33	48,841.76	1/8/2022
104	杭州星創鐵路北項目	杭州	29,685.00	25.50%	住宅	103,706.00	101,750.34	1/9/2022
105	成都三河場項目	成都	13,507.99	90.00%	住宅	42,116.58	42,116.58	1/10/2022
106	天譽達州蓮花湖51畝	達州	34,250.00	50.00%	住宅	86,540.21	86,540.21	1/10/2022
107	阜陽潁泉項目	阜陽	96,434.00	39.50%	住宅	285,448.76	285,448.76	1/10/2022
108	杭州星創鐵路北07項目	杭州	27,555.00	19.50%	住宅	93,957.21	92,740.27	1/10/2022
109	蕭山科技城地塊	杭州	51,006.00	24.00%	住宅	127,515.00	49,901.18	1/10/2022
110	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	55.00%	住宅	314,326.54	314,326.54	1/10/2022
111	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	196,824.88	1/10/2022
112	福州帝封江項目	福州	50,718.00	19.80%	住宅	143,216.17	143,216.17	1/11/2022

## 主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
113	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	20.63%	住宅	235,107.00	119,766.71	1/11/2022
114	江門國樾府	江門	30,230.62	15.51%	住宅	103,032.50	68,001.45	1/11/2022
115	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	9.44%	住宅	165,609.00	165,609.00	1/11/2022
116	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	63,615.24	52,915.24	1/11/2022
117	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	124,395.65	124,395.65	1/11/2022
118	天台楊帆新項目	台州	59,705.00	18.05%	住宅	145,126.03	145,126.03	1/11/2022
119	天津津南府	天津	68,970.00	93.24%	住宅	130,100.00	98,164.06	1/11/2022
120	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	320,892.78	1/12/2022
121	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	55.00%	住宅	205,106.45	205,106.45	1/12/2022
122	杭州展望	杭州	53,163.00	45.28%	住宅	191,262.86	68,656.55	1/12/2022
123	蒙城君樾府	蒙城	52,666.00	55.00%	住宅	132,204.00	132,204.00	1/12/2022
124	南通崇川時代悅城南地塊	南通	62,887.00	50.00%	住宅	184,618.20	75,128.61	1/12/2022
125	溫州海月清風	溫州	134,979.00	28.76%	住宅	351,082.00	178,902.19	1/12/2022
126	溫州榮望	溫州	57,018.20	25.52%	住宅	203,717.00	128,525.89	1/12/2022
127	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	126,402.00	1/1/2023
128	福州鶴上項目	福州	41,088.00	89.00%	住宅	125,294.80	125,294.80	1/1/2023
129	運河商業44號地塊	杭州	8,826.00	65.70%	辦公室	68,408.19	60,860.38	1/1/2023
130	運河商業43號地塊	杭州	8,477.00	65.70%	辦公室	42,247.07	33,917.58	1/1/2023
131	天譽瀘州城西46畝	瀘州	30,707.00	50.00%	住宅	95,717.33	95,717.33	1/1/2023
132	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	40,384.07	1/1/2023
133	青島科創中心項目	青島	76,170.00	14.37%	住宅	298,697.00	298,697.00	1/2/2023
134	衢州信安中路5號	衢州	50,320.00	22.30%	住宅	132,255.00	96,532.93	1/2/2023
135	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	47.00%	住宅	71,610.68	46,088.65	1/2/2023
136	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	47.75%	住宅	121,751.40	118,778.90	1/3/2023
137	杭州運河新城項目	杭州	30,626.00	60.00%	住宅	101,845.00	100,501.00	1/3/2023
138	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	13.31%	住宅	165,475.00	105,913.09	1/3/2023
139	紹興城南東光地塊	紹興	152,834.00	12.52%	住宅	391,175.28	391,175.28	1/3/2023
140	紹興楊帆新昌項目	紹興	52,621.80	22.95%	住宅	151,549.14	151,549.14	1/3/2023

## 主要物業概要

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益	主要物業 產品類型	估計總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間	
141	重慶開州豐太107畝項目	重慶	57,275.27	46.03%	住宅	175,006.00	175,006.00	1/3/2023
142	萬為綿陽金家林81畝	綿陽	53,800.00	50.00%	住宅	160,509.00	160,509.00	1/4/2023
143	上海海納印象	上海	52,929.90	98.99%	住宅	175,969.12	175,969.12	1/5/2023
144	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	367,588.56	1/6/2023
145	桐鄉項目	嘉興	69,120.00	25.50%	住宅	201,160.26	79,053.86	1/11/2023
146	鄭州江灣城-德藍-1	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	1/4/2026
147	鄭州江灣城-德藍-2	鄭州	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	1/4/2026
148	鄭州江灣城-德藍-3	鄭州	5,097.42	100.00%	住宅	12,937.20	12,937.20	1/4/2026
149	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	87.00%	住宅	252,987.87	205,748.85	30/11/2023
150	長安熙悅	西安	63,448.10	6.12%	住宅	310,371.00	13,421.05	25/2/2023
151-247			9,105,430.08			23,060,066.99	501,668.61	
<b>總計</b>			19,720,480.55			54,760,594.92	19,071,529.30	
<b>應佔總計</b>			10,507,258.05			29,339,899.57	10,507,930.43	

附註：

- (1) 本集團在建設毗鄰本集團若干項目的安置房單位過程中已與或同意與地方政府合作。建設相關安置房一般由相關地方政府作為收購相關地塊進行商業開發組合的一部分而包括在內。根據有關安排，本集團於建設階段就相關安置物業的地塊支付相關土地出讓金，取得使用本集團名稱註冊的土地使用證，但有責任於完成時向地方政府交付物業。有關安置房建設的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程(「招股章程」)第231至236頁「業務-安置房建設」一節。



# 管理層討論及分析

## 經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零一九年	變動百分比
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>155,172,878</b>	141,316,543	9.81%
合約建築面積(平方米)	<b>7,250,886</b>	6,547,690	10.74%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>21,401</b>	21,583	-0.84%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>46,577,900</b>	50,253,131	-7.31%
已交付建築面積(平方米)	<b>2,853,026</b>	4,135,482	-31.01%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>16,326</b>	12,152	34.35%
收益(人民幣千元)	<b>48,302,505</b>	51,462,502	-6.14%
銷售成本(人民幣千元)	<b>42,990,475</b>	38,987,328	10.27%
毛利(人民幣千元)	<b>5,312,030</b>	12,475,174	-57.42%
其他收入及其他收益－淨額(人民幣千元)	<b>676,025</b>	298,152	126.74%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>4,901,373</b>	10,660,810	-54.02%
年內溢利(人民幣千元)	<b>3,494,499</b>	5,893,793	-40.71%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>2,428,123</b>	3,154,064	-23.02%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>1,066,376</b>	2,729,121	-60.93%
－永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	–	10,608	-100.00%
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>11.00%</b>	24.24%	-54.63%
純利率 <sup>(3)</sup>	<b>7.23%</b>	11.45%	-36.83%
資產總值(人民幣千元)	<b>233,248,787</b>	214,208,038	8.89%
負債總額(人民幣千元)	<b>182,589,784</b>	172,919,808	5.59%
權益總額(人民幣千元)	<b>50,659,003</b>	41,288,230	22.70%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>17,713,063</b>	16,405,865	7.97%
流動比率 <sup>(4)</sup>	<b>1.53倍</b>	1.51倍	1.32%
負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>0.83</b>	0.70	18.57%

## 管理層討論及分析

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其合營企業及聯營公司的合約銷售額。
- (2) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。



## 管理層討論及分析

## 物業開發

## 合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣155,172.88百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣141,316.54百萬元增長約9.81%。該增長主要由於本集團的合約銷售總建築面積（「**建築面積**」）由截至二零一九年十二月三十一日止年度的6,547,690平方米增加約10.74%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的7,250,886平方米。

本集團在杭州、福州、南京、溫州、上海、蘇州、南通、重慶及湖州的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度合約銷售總額約77.72%，及(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約64.78%。下表載列本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	48,247	31.09	1,609,638	22.20	29,974
福州	18,904	12.18	837,251	11.55	22,579
南京	15,098	9.73	468,819	6.47	32,204
溫州	12,030	7.75	621,836	8.58	19,346
上海	8,479	5.46	102,367	1.41	82,829
蘇州	4,988	3.21	232,974	3.21	21,410
南通	4,797	3.09	197,862	2.73	24,244
重慶	4,794	3.09	384,657	5.30	12,463
湖州	3,295	2.12	241,164	3.33	13,663
其他	34,541	22.28	2,554,318	35.22	13,523
<b>合計</b>	<b>155,173</b>	<b>100.00</b>	<b>7,250,886</b>	<b>100.00</b>	<b>21,401</b>

## 已竣工項目

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司合共有37個項目或項目階段已竣工，總建築面積為5,217,850平方米（經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,498,753平方米）。

## 管理層討論及分析

### 在建項目

於二零二零年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有126個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為24,627,541平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為11,826,643平方米)。

### 土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日止年度，共有50塊新收購地塊，總建築面積為8,716,343平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為4,018,341平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣9,596元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均土地成本 (人民幣/平方米)
杭州	杭州展望	二零二零年一月十九日	53,163	191,263	86,604	3,338	1,512	25,116
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	二零二零年三月八日	31,707	79,865	18,081	446	101	8,278
衢州	衢州中梁拾光里	二零二零年三月十一日	43,329	103,710	46,669	397	178	5,383
重慶	重慶開州項目	二零二零年三月二十六日	61,134	358,289	157,683	980	431	3,901
溫州	溫州榮望	二零二零年二月十九日	57,018	203,717	51,989	1,084	277	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	二零二零年四月二十一日	147,590	329,590	181,274	777	427	2,961
連雲港	連雲港學院府	二零二零年五月十九日	72,107	229,178	148,965	672	437	3,999
南通	南通崇川時代悅城南地塊	二零二零年五月十三日	62,887	184,618	92,309	1,874	937	14,197
太原	太原時光之城-2	二零二零年五月二十一日	120,299	478,356	366,373	479	366	1,222
台州	台州椒江項目	二零二零年一月七日	42,346	117,762	29,441	855	214	10,095
杭州	杭州朝陽工業園項目	二零二零年四月九日	105,869	401,643	136,559	4,970	1,690	17,388
衢州	衢州信安中路5號	二零二零年六月四日	50,320	132,255	29,493	782	174	8,634

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均土地成本 (人民幣/平方米)
杭州	杭州星創鐵路北項目	二零二零年四月二十八日	29,685	103,706	26,445	1,674	427	22,553
阜陽	阜陽潁泉項目	二零二零年六月九日	96,434	285,449	112,752	855	338	3,854
嘉興	桐鄉項目	二零二零年六月八日	69,120	201,160	51,296	852	217	6,163
杭州	杭州三墩北項目	二零二零年六月二十二日	27,208	121,751	58,136	1,357	648	16,088
杭州	杭州運河新城項目	二零二零年六月二十二日	30,626	101,845	61,107	1,804	1,082	23,558
福州	福州帝封江項目	二零二零年六月二十三日	50,718	143,216	28,357	885	175	7,932
福州	福州鼓山大橋項目	二零二零年六月二十四日	123,228	383,010	306,408	4,132	3,306	13,521
青島	青島科創中心項目	二零二零年六月三十日	76,170	298,697	42,923	732	105	3,578
內江	內江萬為項目	二零二零年六月二十七日	65,314	156,376	29,321	228	43	1,942
杭州	杭州星創鐵路北07項目	二零二零年七月十七日	27,555	93,957	18,317	1,563	305	22,695
南京	南京青瀾	二零二零年七月十五日	19,447	63,615	63,615	780	780	17,439
紹興	紹興城南東光地塊	二零二零年七月十六日	152,834	391,175	48,975	3,838	481	12,263
保定	保定金悅城	二零二零年七月二十三日	36,806	130,859	90,175	338	233	3,979
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	二零二零年八月三日	56,566	167,260	70,427	2,092	881	16,811
上海	上海世紀古美	二零二零年八月六日	37,509	122,140	61,401	4,523	2,274	54,814
上海	上海海月四季	二零二零年七月二十三日	32,742	81,997	36,378	1,183	525	22,578
重慶	重慶開州豐太107畝項目	二零二零年八月十一日	57,275	175,006	80,555	360	166	2,855
上海	上海海納印象	二零二零年八月十七日	52,930	175,969	174,192	4,871	4,822	38,763
蘭州	蘭州公園學府	二零二零年八月二十八日	88,946	314,327	172,880	232	127	897
阜陽	臨泉君樾府	二零二零年九月三日	72,055	205,106	112,809	411	226	2,592

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	本公司 擁有人應佔 總建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣百萬元)	本公司 擁有人應佔 總土地成本 (人民幣百萬元)	平均土地成本 (人民幣/平方米)
福州	福州永泰項目	二零二零年九月七日	45,253	126,402	25,280	276	55	2,811
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	二零二零年八月三日	51,255	165,609	15,625	1,620	153	13,169
蒙城	蒙城君樾府	二零二零年九月三十日	52,666	132,204	72,712	175	96	1,662
福州	福州鶴上項目	二零二零年九月二十五日	41,088	125,295	111,512	486	433	5,121
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	二零二零年八月十九日	66,696	165,475	22,031	994	132	8,281
台州	天台揚帆新項目	二零二零年九月十日	59,705	145,126	26,195	906	164	8,926
莆田	莆田駿隆玉湖項目	二零二零年十一月十八日	27,084	124,396	49,758	370	148	3,903
成都	成都三河場項目	二零二零年十一月十六日	13,508	42,117	37,905	163	147	6,049
達州	天譽達州蓮花湖51畝	二零二零年九月二十九日	34,250	86,540	43,270	225	113	3,650
綿陽	萬為綿陽金家林81畝	二零二零年十月十六日	53,800	160,509	80,255	387	193	3,266
杭州	運河商業43號地塊	二零二零年十二月三日	8,477	42,247	27,756	418	274	14,075
杭州	運河商業44號地塊	二零二零年十二月三日	8,826	68,408	44,944	340	224	12,859
上海	上海靜安中興社區	二零二零年十二月四日	24,378	109,646	37,280	5,213	1,772	72,000
紹興	紹興揚帆新昌項目	二零二零年十二月一日	52,622	151,549	34,781	608	140	5,780
瀘州	天譽瀘州城西46畝	二零二零年十二月三十一日	30,707	95,717	47,859	226	113	3,343
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-4	二零二零年一月六日	8,660	25,979	22,833	16	14	716
鄭州	鄭州江灣城-德藍-3	二零二零年二月七日	5,097	12,937	12,937	8	8	751
太原	太原時光之城-3	二零二零年十二月十日	93,262	409,319	313,498	463	355	1,294
<b>合計</b>			<b>2,728,271</b>	<b>8,716,343</b>	<b>4,018,341</b>	<b>62,257</b>	<b>28,437</b>	<b>9,596</b>

## 管理層討論及分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為28.7百萬平方米，其中約2.1百萬平方米為持作出售已竣工物業，約24.6百萬平方米在建及約2.0百萬平方米持作未來開發。

於二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,897元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,902元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後獲得高盈利提供了有力支持。

下表載列本公司擁有人於二零二零年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
舟山	舟山創世紀	277	5	4,324
重慶	重慶瀾灣	573	13	6,189
	重慶海月平湖	446	7	11,149
	重慶海月渝州	337	5	9,600
	灘子口	62	1	9,255
	重慶開州項目	431	16	3,901
	重慶開州豐太107畝項目	166	8	2,855
	鄭州	鄭州城市之窗	163	22
鄭州江灣城-蘇派-1		184	43	470
海亮時代ONE		205	9	3,284
鄭州江灣城-中喬-1		213	38	722
鄭州江灣城-蘇派-2		107	29	550
鄭州江灣城-德藍-1		230	58	520
鄭州奧體世紀-1		255	15	2,264
鄭州時光之城		862	27	3,167
鄭州奧體世紀-2		596	26	3,134
鄭州江灣城-中喬-2		16	2	790
鄭州江灣城-蘇派-3		15	3	751
鄭州江灣城-德藍-2		154	31	717
鄭州江灣城-蘇派-4		14	2	716

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	鄭州江灣城-德藍-3	8	1	751
鎮江	句容天悅府	82	2	4,837
漳州	漳州壹號府	1,488	18	10,897
	長泰鷺西郡	59	7	1,127
西安	海亮•德文郡	158	6	2,546
	海亮•唐寧府	51	3	1,960
	長安熙悅	7	2	446
	海亮•御宸	110	3	4,821
溫州	溫州樂清柏悅灣	129	2	8,216
	溫州金麟府	199	3	8,500
	溫州海月清風	524	10	7,491
	溫州甌海熙悅里	282	3	13,004
	溫州新聯村地塊	260	4	8,510
	溫州榮望	277	5	7,203
銅陵	銅陵瀾山府	16	3	714
天津	天津西海岸	977	15	8,238
	天津津南府	1,000	10	12,959
	天津瀾悅3號	331	4	13,001
	天津瀾悅4號	282	3	11,742
太原	太原時光之城-1	462	42	1,355
	太原時光之城-2	366	37	1,222
	太原時光之城-3	355	31	1,294
台州	天台楊帆新項目	164	3	8,926
蘇州	昆山玉蘭公館	946	9	13,576
	蘇州海月平江	623	4	19,235
	蘇州吳中臨湖鎮地塊	288	5	6,843
	蘇州高鐵新城項目	1,517	14	15,299
	昆山巴城地塊	168	3	5,582
	蘇州吳中區木瀆鎮項目	881	7	16,811
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	1,080	56	2,577
	嵊州創世紀品閣	124	5	3,492



## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	紹興職業學院南側地塊	484	9	7,943
	紹興城南東光地塊	481	5	12,263
	紹興楊帆新昌項目	140	3	5,780
上海	上海鉑爵	150	2	15,409
	上海中興路	5,505	6	100,091
	上海楊浦平涼地塊	155	1	25,397
	上海世紀古美	2,274	6	54,814
	上海海月四季	525	4	22,578
	上海海納印象	4,822	17	38,763
	上海靜安中興社區	1,772	4	72,000
廈門	廈門鉑悅灣	2,134	15	23,207
	廈門世紀	686	4	31,520
衢州	衢州天陽瀾岸銘邸	101	2	8,278
	衢州中梁拾光里	178	5	5,383
	衢州信安中路5號	174	3	8,634
	衢州天陽雲棲瓏庭	132	2	8,281
青島	青島海月星灣	355	17	3,504
	青島縵山蘭亭	75	5	2,386
	青島科創中心項目	105	4	3,578
莆田	莆田融信府	820	11	10,032
	莆田駿隆玉湖項目	148	5	3,903
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	186	5	5,599
內江	內江萬為項目	43	3	1,942
南通	南通瀾宸	852	15	8,537
	南通崇川時代悅城南地塊	937	9	14,197
南京	南京世紀東方	1,751	10	24,957
	南京鉑岸中心	505	33	2,515
	南京中駿雍景台	703	7	12,842
	南京萬科都薈天地	305	4	12,130

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	南京旭輝時代天樾	148	2	9,464
	南京2019G87	755	6	16,628
	南京2019G94	1,208	10	19,019
	南京青瀾	780	6	17,439
綿陽	萬為綿陽金家林81畝	193	8	3,266
蒙城	蒙城時代幸福里	27	2	2,102
	蒙城君樾府	96	7	1,662
瀘州	天譽瀘州城西46畝	113	5	3,343
連雲港	連雲港學院府	437	15	3,999
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	153	2	13,169
蘭州	熙岸華府	57	5	1,293
	蘭州公園學府	127	17	897
九江	江西碧桂園九棠	248	6	5,167
金華	天陽雲棲江境	259	4	10,562
江門	江門國樾府	69	2	5,847
	江門學院府	312	9	4,800
嘉興	海寧瀾庭	283	5	7,200
	桐鄉項目	217	5	6,163
湖州	安吉悅江府	52	2	2,986
	湖州碧桂園湖悅天境	362	9	6,095
	湖州融璟園	85	3	5,457
杭州	杭州瀾天(空港)	250	4	5,101
	杭州世紀	1,651	8	30,816
	杭州古翠隱秀	3,853	14	40,542
	杭州萬科中城匯	558	3	24,704
	杭州保利和光塵樾	855	7	16,005
	杭州厘望NEO1	355	2	31,551
	杭州湘湖悅章	3,245	27	17,134
	杭州沁瀾	320	2	21,211
	杭州天琅府	624	5	19,433
	寶龍臨安項目	263	6	6,128
	美好寶龍瀾天	255	5	5,546
	蕭山科技城地塊	446	3	14,578

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
	杭州展望	1,512	9	25,116
	杭州朝陽工業園項目	1,690	13	17,388
	杭州星創鐵路北項目	427	3	22,553
	杭州三墩北項目	648	6	16,088
	杭州運河新城項目	1,082	6	23,558
	杭州星創鐵路北07項目	305	2	22,695
	運河商業43號地塊	274	2	14,075
	運河商業44號地塊	224	4	12,859
海寧	海寧瀾庭啟杭	385	13	3,939
廣州	廣州天樾府	535	3	14,999
阜陽	幸福里•東郡	65	4	2,235
	幸福里•北郡	17	1	2,190
	阜陽上郡	47	3	1,721
	阜陽臨泉項目	80	5	2,115
	阜陽潁州項目	427	18	2,961
	阜陽潁泉項目	338	11	3,854
	臨泉君樾府	226	11	2,592
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	1,461	34	6,065
	福州融信溫泉城	698	66	1,610
	福州有墅	16	5	486
	福州萬科臻麓園	138	3	7,340
	福州瀾天	1,291	8	21,973
	福州公園左岸	124	1	21,731
	福州碧桂園悅玲瓏	22	0	7,687
	長樂瀾山	349	9	5,005
	平潭瀾宸	762	18	5,549
	福州CBD49地塊	422	4	14,497
	福州帝封江項目	175	3	7,932
	福州鼓山大橋項目	3,306	31	13,521
	福州永泰項目	55	3	2,811
	福州鶴上項目	433	11	5,121

## 管理層討論及分析

地區	項目名稱	儲備土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米平均成本 (人民幣/平方米)
達州	天譽達州蓮花湖51畝	113	4	3,650
成都	成都融信公館	176	1	16,915
	成都瀾天	69	2	4,200
	水碾河	122	1	13,500
	成都瑞聯	174	2	14,300
	成都金牛16畝	175	2	14,200
	成都三河場項目	147	4	6,049
	常州	常州瀾悅	371	5
保定	保定金悅城	233	9	3,979
台州	台州椒江項目	214	3	10,095
<b>合計</b>		<b>83,001</b>	<b>1,456</b>	<b>7,902</b>

## 財務回顧

## 收益

本集團的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣51,462.50百萬元，減少約6.14%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣48,302.51百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務及(iii)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	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	變動百分比
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>46,577,900</b>	50,253,131	-7.31%
建設服務	<b>1,199,385</b>	725,974	65.21%
租金收入、酒店營運及其他	<b>525,220</b>	483,397	8.65%
<b>總計</b>	<b>48,302,505</b>	51,462,502	-6.14%

## 管理層討論及分析

本集團的收益減少主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認建築面積由截至二零一九年十二月三十一日止年度的4,135,483平方米，減少約31.01%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的2,853,026平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣725.97百萬元，增加約65.21%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,199.39百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣157.35百萬元，減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣133.69百萬元。其他主要包括酒店營運及諮詢服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自酒店營運的收益為人民幣101.07百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益為人民幣46,577.90百萬元。下表載列截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年			二零一九年		
	收益 (人民幣百萬元)	本集團所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)	收益 (人民幣百萬元)	本集團所交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
杭州	10,905	365,402	29,844	17,765	663,662	26,768
福州	7,189	338,466	21,240	7,224	648,177	11,145
紹興	4,597	295,562	15,553	476	61,167	7,782
上海	3,672	65,905	55,717	2,472	70,540	35,044
蘇州	1,866	80,822	23,088	3,801	216,226	17,579
其他	18,349	1,706,869	10,750	18,515	2,475,711	7,479
<b>總計</b>	<b>46,578</b>	<b>2,853,026</b>	<b>16,326</b>	<b>50,253</b>	<b>4,135,483</b>	<b>12,152</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣38,987.33百萬元，增加約10.27%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣42,990.48百萬元。該增加主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費成本。

## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣12,475.17百萬元，減少約57.42%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,312.03百萬元。

本集團的毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的24.24%，下降至截至二零二零年十二月三十一日止年度的11.00%，主要是由於相較二零一九年，本集團於二零二零年交付不同物業組合。

### 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及辦公開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,199.04百萬元，增加約5.00%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,259.04百萬元，主要是由於廣告開支及物業管理服務費增加。

### 行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)諮詢費；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)其他稅項；(vi)辦公室租賃開支；及(vii)其他。

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1,479.24百萬元，增加約8.40%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,603.55百萬元，主要是由於本集團諮詢費、捐贈及員工成本增加。

### 投資物業公平值(虧損)/收益

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得公平值收益人民幣49.68百萬元及於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損人民幣184.33百萬元，乃由於市價略有下降。

### 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣248.79百萬元增加21.74%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣302.87百萬元。

### 其他收益－淨額

本集團的其他收益淨額主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的收益；及(ii)來自購回債券的收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的收益。本集團的其他收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣49.37百萬元增加655.89%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣373.16百萬元。

### 經營溢利

年內本集團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10,144.72百萬元，減少約71.01%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,941.13百萬元。

## 管理層討論及分析

### 融資收入／(成本)－淨額

融資收入主要包括外匯收益及銀行存款的利息收入。融資成本主要包括借款的利息開支及外匯虧損淨額。本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額人民幣379.57百萬元，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得融資收入淨額人民幣1,348.78百萬元，該變動主要是由於外匯收益淨額增加人民幣1,254.66百萬元及銀行存款利息收入增加人民幣380.56百萬元。

### 除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣10,660.81百萬元，減少約54.02%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4,901.37百萬元。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(包括遞延所得稅)及土地增值稅作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,767.02百萬元，減少約70.49%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,406.87百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,484.74百萬元，減少約48.37%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,282.82百萬元，而土地增值稅由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,282.27百萬元，減少約94.56%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣124.05百萬元。

### 本公司擁有人應佔年內溢利

本集團的本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3,154.06百萬元，減少約23.02%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,428.12百萬元。

### 非控股權益應佔年內溢利

非控股權益應佔年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利人民幣2,729.12百萬元，減少約60.93%至截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利人民幣1,066.38百萬元。該減少乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

## 管理層討論及分析

### 融資活動

#### 發行於二零二三年到期的250,000,000美元7.35%優先票據

於二零二零年六月十五日，本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)發行於二零二三年十二月到期本金總額為250,000,000美元的優先票據(「原7.35%優先票據」)，按7.35%年利率計息，按半年期分期支付利息。原7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回原7.35%優先票據。

於本報告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行原7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日及二零二零年六月十七日的公告以及有關發售備忘錄。

#### 發行於二零二三年到期的160,000,000美元7.35%額外優先票據

於二零二零年七月二日，本公司發行本金總額為160,000,000美元的額外優先票據(將與原7.35%優先票據合併並組成單一系列)(「合併7.35%優先票據」)。合併7.35%優先票據的到期日為二零二三年十二月十五日。在到期日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回合併7.35%優先票據。

於本報告日期，本集團已以符合發售備忘錄所述建議分配的方式動用多數來自發行合併7.35%優先票據的所得款項淨額。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日、二零二零年六月十七日、二零二零年六月二十四日及二零二零年七月八日的公告以及有關發售備忘錄。

#### 發行於二零二四年到期的優先票據

於二零二零年八月五日，本公司於新交所發行於二零二四年到期之本金總額為200,000,000美元的優先票據(「二零二四年票據」)，息率為每年6.75%，於二零二一年二月五日起按半年期每年於二月五日及八月五日分期支付。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三十日及二零二零年八月七日的公告以及有關發售備忘錄。

於本報告日期，本集團已將本次發售的大部分所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資，此與發售備忘錄所披露的目的之一致。



## 管理層討論及分析

**發行二零二零年境內公司債券**

於二零二零年七月二十一日，本公司宣佈，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)(於中國成立之本公司間接附屬公司)已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向合資格投資者公開發行於上海證券交易所上市的本金總額不多於人民幣40億元之境內公司債券(「二零二零年境內公司債券」)。於二零二零年七月二十一日，上海證券交易所已批准融信投資有關建議公開發行面值不超過人民幣16.5億元的第一期境內公司債券(「第一期境內公司債券」)的申請。於二零二零年七月二十二日，融信投資就第一期境內公司債券向合格投資者進行簿記建檔。第一期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信投資調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

於二零二零年八月十七日，融信投資就面值不超過人民幣1,300,000,000元的第二期二零二零年境內公司債券(「第二期境內公司債券」)向合資格投資者進行簿記建檔。第二期境內公司債券期限分別為四年期和五年期，分別附第二年末和第三年末融信投資調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第二期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月二十一日及二零二零年八月十四日的公告。

**發行於二零二一年到期的150,000,000美元5.25%優先票據**

於二零二零年十二月四日，本公司發行於二零二一年十二月到期本金總額為150,000,000美元的優先票據，按5.25%年利率計息，於二零二一年六月三日及二零二一年十二月三日分期支付利息(「二零二一年票據」)。二零二一年票據將於二零二一年十二月三日期到期。本公司可於二零二一年十二月三日前任何時間及不時以出售本公司若干類型股本的所得現金淨額，在各個情況下按相等於二零二一年票據本金總額的105.25%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，自行選擇贖回二零二一年票據最多35%。此外，本公司可於二零二一年十二月三日前任何時間贖回全部而非部分二零二一年票據，贖回價相等於二零二一年票據本金總額的100%加上截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息(如有)。

於本報告日期，本集團已將發行二零二一年票據的大部分所得款項淨額用於本集團若干現有債務的再融資。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣29,901.78百萬元(二零一九年：人民幣34,308.57百萬元)，借款總額人民幣71,859.73百萬元(二零一九年：人民幣63,177.81百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款及其他借款、境內公司債券、額外優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.55%(二零一九年：約6.85%)。

於二零二零年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額為人民幣13,225.85百萬元，佔本集團借款總額約18.41%。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產人民幣48,731.03百萬元(二零一九年：人民幣43,318.48百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

### 以銀行為受益人為桐鄉市嘉築置業有限公司提供擔保

於二零二零年十月二十三日，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」)，一家於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司，作為擔保人訂立以中國工商銀行股份有限公司桐鄉支行(「債權人」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證桐鄉市嘉築置業有限公司(「合營公司」)，一家於中國成立的有限公司，於本年報日期，由本公司間接擁有50%)如期向債權人履行合營公司與債權人就授出一筆本金額為人民幣590百萬元的貸款所訂立日期為二零二零年十月二十一日的房地產借款合同(借款期限為自合同項下首次提款之日起三年)項下的還款責任。擔保期限將於貸款協議期限屆滿後兩年之日結束。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月二十三日的公告。

### 或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日的借款所提供擔保的最大風險承擔。於二零二零年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額為人民幣35,569.02百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,486.46百萬元)。

## 管理層討論及分析

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關承建商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

### 流動比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.53倍(二零一九年十二月三十一日：1.51倍)。本集團的流動比率增加主要是由於計入流動資產的開發中物業及持作出售已竣工物業增加。

### 負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債比率為0.83(二零一九年：0.70)，主要是由於借款增加。該比率乃按照借款淨額除以合併資產負債表所示的總權益計算。借款淨額乃按照借款總額(包括合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

## 未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線及二線城市收購優質地塊。於本報告日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

## 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。於二零二零年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣24,430.43百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

### 報告期後重大事項

#### 發行於二零二五年到期的優先票據

於二零二一年一月二十五日，本公司於新交所發行於二零二五年到期之本金總額為300,000,000美元的優先票據(「二零二五年票據」)，息率為每年7.1%，於二零二一年七月二十五日起按半年期每年於一月二十五日及七月二十五日分期支付。二零二五年票據的到期日為二零二五年一月二十五日。在二零二一年一月二十五日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回二零二五年票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月十九日及二零二一年一月二十六日的公告以及有關發售備忘錄。

於本報告日期，本集團已將本次發售的大部分所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資，此與發售備忘錄所披露的目的之一致。

#### 發行於二零二二年到期的200,000,000美元5.50%優先票據

於二零二一年一月二十七日，本公司發行於二零二二年二月到期本金總額為200,000,000美元的優先票據，按5.50%年利率計息，於二零二一年八月一日及二零二二年二月一日分期支付利息(「二零二二年票據」)。二零二二年票據將於二零二二年二月一日到期。本公司可於二零二二年二月一日前任何時間及不時以出售本公司若干類型股本的所得現金淨額，在各個情況下按相等於二零二二年票據本金額的105.50%加上截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，自行選擇贖回二零二二年票據最多35%。此外，本公司可於二零二二年二月一日前任何時間贖回全部而非部分二零二二年票據，贖回價相等於二零二二年票據本金額的100%加上截至贖回日期的適用溢價以及應計及未付利息(如有)。

於本報告日期，本集團已將發行二零二二年票據的大部分所得款項淨額用於本公司若干現有債務的再融資。

#### 發行二零二一年境內公司債券

於二零二一年二月二日，本公司宣佈，融信投資已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向專業投資者公開發行於上海證券交易所上市的本金總額不多於人民幣96.6億元之境內公司債券(「二零二一年境內公司債券」)。於二零二一年二月二日，上海證券交易所已批准融信投資有關建議公開發行面值不超過人民幣13.18億元的第一期二零二一年境內公司債券(「第一期二零二一年境內公司債券」)的申請。於二零二一年二月三日，融信投資及主承銷商就第一期二零二一年境內公司債券向專業投資者進行簿記建檔。第一期二零二一年境內公司債券期限為五年期，附第二年末和第四年末融信投資調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期二零二一年境內公司債券已於上海證券交易所上市。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二日的公告。

## 管理層討論及分析

**為一家合營企業提供擔保**

於二零二一年二月二十六日，本公司的間接全資附屬公司融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(浙商銀行股份有限公司成都分行，「浙商銀行」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證成都隆騰錦瑞置業有限公司(「成都合營公司」，由本公司間接擁有40%的附屬公司)如期向浙商銀行履行成都合營公司與浙商銀行於二零二一年二月二十六日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十六日及二零二一年三月四日的公告。

**回購部分二零二五年票據**

茲提述發行二零二五年票據。截至本報告日期，本公司已於公開市場回購本金額為34,500,000美元的二零二五年票據，佔二零二五年票據未償付本金總額的11.5%。本公司將根據二零二五年票據的條款及相關債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月四日的公告。

**回購部分於二零二四年到期之6.75%優先票據 (ISIN: XS2211514885) (「二零二四年票據」) 及二零二五年票據**

茲提述發行二零二四年票據及二零二五年票據。截至本報告日期，本公司已於公開市場(i)回購部分本金總額為15,000,000美元的二零二四年票據，佔二零二四年票據初始發行時本金總額的7.5%；及(ii)回購部分本金總額為15,000,000美元的二零二五年票據，佔二零二五年票據初始發行時本金總額的5%。本公司將根據二零二四年票據及二零二五年票據的條款及相關債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日的公告。

**回購部分於二零二二年到期之8.75%優先票據 (ISIN: XS1976760782) (「二零二二年到期之8.75%票據」)**

茲提述發行二零二二年到期之8.75%票據。截至本報告日期，本公司已於公開市場回購部分本金總額為10,000,000美元的二零二二年到期之8.75%票據，佔二零二二年到期之8.75%票據初始發行時本金總額的1.43%。本公司將根據二零二二年到期之8.75%票據的條款及相關債券契約註銷已回購的票據。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月十五日的公告。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

**歐宗洪先生**，51歲，本集團創辦人。歐先生自二零一四年九月十一日起出任董事及自二零一四年十二月一日起擔任董事會主席，並於二零一四年十二月十五日調任為本公司執行董事及獲委任為行政總裁。歐先生自二零一七年一月十三日起擔任本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。歐先生主要負責制定本集團整體發展戰略及日常運營。彼於房地產發展及建築行業積逾20年經驗。歐先生於一九九五年八月一日成立莆田市交通工程有限公司，從事高速公路建設。於二零零零年四月二十日，歐先生開始投身房地產相關業務並成立莆田市交通房地產開發有限公司。於二零零三年九月二十三日，歐先生成立融信(福建)投資集團有限公司。歐先生自二零一一年十月十八日起出任中國人民大學董事。歐先生亦自二零一二年四月起出任福建省企業與企業家聯合會常務副會長。

歐先生亦於本公司的附屬公司擔任多項職務，包括自二零一四年九月十一日起出任Rongda Company Limited董事、自二零一四年九月二十六日起出任融泰有限公司董事、自二零零三年九月二十三日起出任融信(福建)投資集團有限公司董事、由二零一一年一月七日至二零一三年二月一日出任融信(漳州)房地產有限公司董事，並由二零一四年十月二十八日起出任上海融鍊企業管理諮詢有限公司董事。

歐先生分別於二零一一年十二月及二零一四年六月獲頒授為第十四屆及第十五屆福建省優秀企業家。彼亦於二零零八年四月獲嘉許為福建省十大傑出青年企業家銀獎。

**余麗娟女士**，40歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為執行董事。余女士擁有豐富的房地產開發及管理經驗。余女士從事房地產行業超過15年。余女士於二零零七年九月初次加入本集團，此後彼曾擔任本集團多項職務，包括本集團營銷總監、本公司華東區域副總經理、本公司杭州區域總經理、本集團副總裁兼第一、三事業部總裁。余女士現任本集團總裁。余女士畢業於中國福建省福州大學，並於二零零四年七月取得行政管理學學士學位。於二零一八年十一月，余女士亦被授予「二零一八年度浙江省十大傑出職業經理人」稱號。

## 董事及高級管理層

**曾飛燕女士**，45歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事。彼於二零一三年八月加入本集團。曾女士自二零一四年十二月十五日至二零一九年二月二十日擔任本公司聯席公司秘書。在加入本集團前，曾飛燕女士於多間實體積累10年以上財務相關經驗。曾飛燕女士自二零零三年五月至二零零七年十月曾先後擔任合生創展集團有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的房地產開發公司，股份代號：754)經營及財務管理中心的經理及監事會副總監。彼亦自二零零七年十月至二零一一年九月任廣東珠江投資管理集團有限公司(一家主要從事能源與基礎設施項目投資的公司)副總經理(負責財務及投資管理)，並自二零一一年九月至二零一三年八月擔任浩藍環保股份有限公司(一家從事提供環境解決方案服務的環境保護公司)副總裁及董事會秘書。

曾飛燕女士自二零零三年一月七日起為獲廣東省註冊會計師協會認可的註冊會計師。彼自二零一三年九月二十六日起成為獲德州市民營經濟組織專業技術職稱高級評審委員會認可的高級經濟師，並自二零一一年十二月十三日起成為獲廣東省註冊稅務師協會認可的註冊稅務師。曾飛燕女士在一九九八年六月畢業於湖南省長沙市的長沙交通學院(現稱長沙理工大學)，並取得會計學學士學位。曾飛燕女士亦於二零一六年七月取得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位。

**阮友直先生**，45歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事。阮先生於二零零五年七月畢業於福建師範大學，並取得漢語言文學學士學位。阮先生現時擔任本公司高級副總裁，主要負責分管本公司的投資及公共關係。於一九九七年八月至二零零一年八月，阮先生於仙遊楓江中學任教。於二零零三年三月至二零零八年五月，彼為海峽都市報記者。阮先生於二零零八年六月加入本公司以來歷任公司總裁辦主任，品牌中心總經理、投資發展中心總經理、董事會主席助理、本公司副總裁。

**張立新先生**，42歲，於二零一八年十一月十六日獲委任為執行董事。張先生為本公司首席財務官，主要負責本公司財務事宜。張先生於二零零一年七月畢業於東北財經大學，並取得管理學學士學位。彼於二零零四年四月進一步取得經濟(地區經濟)學碩士學位。張先生在財務管理領域擁有豐富經驗。於二零零三年四月至二零零七年九月，張先生於大連萬達集團子公司先後擔任財務主管、副財務經理及財務經理等多個職務。於二零零九年九月至二零一二年四月，張先生於綠地控股集團股份有限公司房地產業務部先後擔任副財務經理及財務總監。於二零一二年五月至二零一五年八月，彼曾任海亮地產集團財務管理中心總經理。二零一五年八月至今，張先生擔任本公司財務資金中心總經理。

## 董事及高級管理層

### 非執行董事

**陳淑翠女士**，46歲，於二零一八年六月十八日獲委任為非執行董事。陳女士於一九九七年六月畢業於中華人民共和國河北經貿大學，並取得貿易經濟學學士學位。彼於二零零零年十月進一步取得廈門大學貨幣銀行學碩士學位。陳女士擁有逾20年的資產管理及證券交易經驗。自二零一七年六月起，彼擔任華夏久盈資產管理有限責任公司總經理助理。於一九九七年七月至二零零六年十一月，陳女士擔任河北證券有限責任公司(i)北京銷售部及(ii)河北證券及資產管理部總經理助理。於二零零六年十二月至二零零九年四月，彼擔任新時代證券有限責任公司證券投資部副總經理。於二零零九年四月至二零一三年二月，陳女士於華融證券股份有限公司擔任多個職位，包括(i)資產管理部副總經理及(ii)期貨中介業務副總經理。於二零一三年二月至二零一六年十二月，彼為東興證券股份有限公司證券投資部總經理。於二零一六年十二月至二零一七年六月，陳女士為新時代信託股份有限公司總裁助理。於二零一九年四月至二零二零年七月，陳女士擔任北京捷成世紀科技股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：300182))的非獨立董事。於二零一九年九月至二零二零年十月，陳女士亦擔任浙江海亮股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002203))的非獨立董事。陳女士自二零一八年六月起至今為新湖中寶股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600208))董事會獨立董事，以及自二零一九年十二月起為復星國際有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：656))的非執行董事。

### 獨立非執行董事

**任煜男先生**，45歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。任先生於一九九七年七月在北京的北京大學取得法學學士學位，並於一九九九年六月取得美國哈佛大學法學碩士學位。任先生自二零零零年三月起取得美國紐約州法律執業資格，亦自二零零三年三月起獲准在香港執業，而現時並非在香港私人執業。任先生目前專注於技術投資。





## 董事及高級管理層

任先生現時擔任或於過去三年曾擔任多家上市公司的董事，現載列如下：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職年期
蠟筆小新休閒食品集團有限公司	休閒食品廠商	於聯交所主板上市 (股份代號：1262)	非執行董事，自二零一五年二月至二零二零年八月
國際娛樂有限公司	一家於菲律賓之酒店及娛樂公司	於聯交所主板上市 (股份代號：1009)	獨立非執行董事，自二零一七年五月至二零一八年七月
歐科雲鏈控股有限公司 (前稱為前進控股集團有限公司)	一家投資控股公司，連同其附屬公司主要從事提供地基工程及配套服務、建築廢物處理服務、技術服務、放債業務及證券投資	於聯交所主板上市 (股份代號：1499)	執行董事、董事會主席兼行政總裁，自二零一八年七月起

## 董事及高級管理層

屈文洲先生，48歲，自二零一六年一月十三日起始終擔任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。彼主要負責監督及向董事會提供獨立判斷。屈先生自二零零五年起擔任廈門大學管理學院教授。彼現為廈門大學金圓研究院院長、廈門大學管理學院MBA教育中心主任及廈門大學中國資本市場研究中心主任。屈先生曾擔任多家上市公司的獨立非執行董事或獨立董事，包括下文載列的公司：

實體名稱	主要業務	上市地點及 股份代號／股票代碼	職位及任職年期
明發集團(國際)有限公司	一家房地產開發公司	在聯交所主板上市 (股份代號：846)	非執行董事兼審核委員會 主席，自二零一零年 八月十九日至二零一八年 九月四日
福建廣生堂藥業股份 有限公司	一家醫藥公司	在深圳證券交易所上市 (股票代碼：300436)	獨立董事，自二零一四年 十二月二日至二零一七年 十二月二十日
廣東寶麗華新能源股份 有限公司	一家能源公司	在深圳證券交易所上市 (股票代碼：000690)	獨立董事，自二零一五 年三月二十四日起
福建七匹狼實業股份 有限公司	一家服裝設計及生產公司	在深圳證券交易所上市 (股票代碼：002029)	獨立董事，自二零一六年 七月八日起
洲際油氣股份有限公司	一家油氣公司	在上海證券交易所上市 (股票代碼：600759)	獨立董事，自二零一六年 七月二十七日起

## 董事及高級管理層

實體名稱	主要業務	上市地點及 股份代號／股票代碼	職位及任職年期
招商局蛇口工業區控股 股份有限公司	一家主要從事產業園區、 社區及郵輪業務之開發 及運營的中國公司	在深圳證券交易所上市 (股票代碼：001979)	獨立董事，自二零一八年 九月十二日至二零二一年 九月十一日
福耀玻璃工業集團股份 有限公司	一家主要製造汽車安全玻 璃及工業技術玻璃的中 國公司	在上海證券交易所上市 (股票代碼：600660)	獨立董事，自二零一九年 十月三十日至二零二一年 一月七日
福耀玻璃工業集團股份 有限公司	一家於中國註冊成立的股 份有限公司，主要從事 為各種運輸車輛提供安 全玻璃全套解決方案	於聯交所主板上市 (股份代號：3606)	獨立非執行董事， 自二零一九年十月三十日起

屈先生自二零一零年八月起成為第十一屆中華全國青年聯合會的委員。彼於二零零八年五月獲頒發「福建省青年五四獎章」。彼自二零零三年十一月成為獲中國註冊會計師協會認可的執業會計師，以及自二零零四年十一月起成為獲特許財務分析師協會認可的特許財務分析師。屈先生於一九九五年七月畢業於位於福建省廈門的廈門大學，並取得理學學士學位。彼亦分別於一九九九年六月、二零零一年十月及二零零三年十二月取得由廈門大學頒發的經濟學碩士學位、工商管理碩士學位及經濟學博士學位。

## 董事及高級管理層

**阮偉鋒先生**，43歲，於二零一九年三月二十二日獲委任為獨立非執行董事。阮先生為中華人民共和國執業專職律師，至今執業十九年。於一九九九年七月畢業於西北政法大學(原西北政法學院)法律系，並於完成全日制法學本科課程後獲得法學學士學位。於一九九九年取得中國律師資格。於二零零零年六月至二零零一年九月，彼擔任福建名仕律師事務所專職律師，主要負責金融機構及資產管理公司不良資產處理業務。於二零零一年十月至二零零六年四月，彼擔任福建輝揚律師事務所專職律師。彼亦先後擔任多家銀行、企事業單位的法律顧問，代理民商事案件近百起。於二零零六年四月至二零一二年七月，彼擔任北京市地平線律師事務所福州分所的合夥人，主要負責非訴訟部門業務拓展及管理。自二零一二年八月起，彼創立福建攻略律師事務所，擔任合夥人及主任。福建攻略律師事務所主要從事就企業法律事務、金融、保險、投資、併購等非訴法律業務提供諮詢服務、全球財富規劃(民事信託)業務，並代理其他複雜訴訟及仲裁案件。

## 高級管理層

本集團的高級管理層包括上文所披露的五名執行董事。

## 聯席公司秘書

余作億先生及吳詠珊女士為本公司的聯席公司秘書。

**余作億先生**，46歲，於中華人民共和國海南大學(前稱華南熱帶農業大學)取得會計學學士學位。於一九九五年八月至二零一一年三月，余先生於泰禾集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000732)歷任公司會計師、財務經理、審計經理、財務中心主任及證券經理，期間主要負責財務管理、財務及審計相關事宜、內部制度建設、資產債務重組、併購、內部標準化及管理、信息披露及其他上市相關事宜。自二零一一年四月起，余先生先後擔任本公司財務主管、高級經理及高級總監，主要負責財務管理、信息披露等其他上市相關事宜。

**吳詠珊女士**，為方圓企業服務集團(香港)有限公司助理副總監。吳女士為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)資深會員。

除本年報另有披露者外，董事與本公司高級管理層之間不存在任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大或相關關係)，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)及13.51B(1)條予以披露。

# 董事會報告

董事欣然提呈本年報連同本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表。

## 公司資料

本公司於二零一四年九月十一日根據《開曼群島公司法》(「**開曼群島公司法**」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份(「**股份**」)於二零一六年一月十三日在聯交所上市。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司，本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司是一家位於中國的地產開發商，主要在中國海峽西岸經濟區內城市、長三角經濟區及經挑選的一二線城市從事中高檔住宅物業及商業物業開發。海峽西岸經濟區是以創業及經濟增長聞名並以福建省沿海地區為中心的地區。

本集團主要附屬公司的主要業務詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註11a。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年報日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

## 業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於本年報內的本集團合併全面收益表。本集團業務回顧及未來業務發展已在本年報「主席報告」一節提供。使用財務關鍵表現指標就本集團表現的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本集團截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第224頁。

## 重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

## 物業、廠房及設備

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備變動詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註15。



## 董事會報告

### 借款

本集團於二零二零年十二月三十一日的借款詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註26。

### 儲備

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的儲備變動詳情載於本年報內的合併權益變動表。於二零二零年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣1,604.6百萬元。

### 股東週年大會

本公司將於二零二一年六月四日(星期五)舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

### 末期股息

董事會建議向於二零二一年六月十六日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.50港元(相當於人民幣0.46元)(「末期股息」)，共計人民幣709.16百萬元(二零一九年：每股0.60港元)。倘有關建議末期股息的決議案於股東週年大會上獲批准，則建議末期股息將於二零二一年八月二十七日(星期五)或之前派付。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年六月一日(星期二)至二零二一年六月四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年五月三十一日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港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。

為釐定收取末期股息的權利，本公司將於二零二一年六月十日(星期四)至二零二一年六月十六日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年六月九日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 主要客戶及供應商

### 主要客戶

本集團的客戶目標主要鎖定在打算購買首套房或改善其居住環境的中高收入家庭。本集團亦就本集團根據建築合約提供的服務賺取來自福州市若干地方政府的收益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團收益的2.56%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.92%。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的五大客戶(作為本集團建築合約的對手方的地方政府除外)均為本集團物業的個人買家，且全部為獨立第三方。就董事所知，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大客戶中擁有任何權益。

### 主要供應商

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商(主要包括作為本集團承包商的建築公司，均為獨立第三方)佔本集團總採購額的28.49%，而同期本集團單一最大供應商則佔本集團銷售成本總額的17.57%。

就董事所知，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東於本集團的任何五大供應商中擁有任何權益。

## 與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供應商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。

本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。

本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。

本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。

## 董事會報告

本集團亦致力於發展與供應商(為長期業務夥伴)的良好關係，以確保材料的穩定供應及在建電廠的及時交付。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

## 股本

年內，本公司以累計代價約226.99百萬港元購回合共33.15百萬股股份。有關進一步詳情，請參閱本年報「董事會報告－購買、出售或贖回本公司上市證券」一節。

於二零二零年十二月三十一日，本公司共有1,685,261,417股已發行股份。

有關本公司股本變動的詳情載於本年報本集團合併財務報表附註24。

## 發行優先票據

有關本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度發行優先票據的詳情載於本年報「管理層討論及分析－融資活動」一節。

## 董事及董事服務合約

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事如下：

### 執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

阮友直先生

張立新先生(首席財務官)

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

任煜男先生

屈文洲先生

阮偉鋒先生



## 董事會報告

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第84(1)條，當時為數三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則取最接近但不少於三分之一的人數)應於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格獲重選及連任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。

據此，根據組織章程細則第84(1)條，曾飛燕女士、阮友直先生及陳淑翠女士須於股東週年大會上輪值退任董事。曾飛燕女士、阮友直先生及陳淑翠女士合資格及願意於股東週年大會上重選連任。

### 董事服務合約

歐宗洪先生已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自二零一六年一月十三日(「上市日期」)開始為期三年。歐先生已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零一九年一月十三日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

曾飛燕女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一六年六月十八日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。曾女士已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零一九年六月五日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

阮友直先生及張立新先生已各自與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼等獲委任日期(即二零一八年十一月十六日)開始為期三年，並可根據彼等服務合約的有關條款予以終止。

余麗娟女士已與本公司訂立服務合約擔任執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

陳淑翠女士已與本公司訂立服務合約擔任非執行董事，任期自彼獲委任日期(即二零一八年六月十八日)開始，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。彼已與本公司續新擔任非執行董事的服務合約，自二零一九年六月十八日開始為期兩年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

除阮偉鋒先生外，各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自上市日期開始為期三年。除阮偉鋒先生外，各獨立非執行董事已與本公司續新彼等各自的委任函，自二零一九年四月一日開始為期三年，並可根據委任函的有關條款予以終止。

## 董事會報告

阮偉鋒先生已與本公司訂立委任函擔任獨立非執行董事，自彼獲委任日期(即二零一九年三月二十二日)開始為期三年，並可根據彼委任函的有關條款予以終止。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

### 獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

### 董事酬金及五名最高薪酬人士

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士的薪酬詳情載於本年報內的本集團合併財務報表附註8。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，非執行董事陳淑翠女士已放棄其酬金。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事放棄其酬金或已同意放棄其酬金。

### 董事於競爭性業務的權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司主席兼執行董事歐宗洪先生透過其於家族信託歐氏家族信託的權益，於本公司66.69%的股權中擁有權益。除了因歐氏家族信託於本集團持有權益外，歐宗洪先生亦擁有若干其他從事酒店經營及物業管理業務的公司的股權，有關詳情載於下文。

#### (i) 酒店經營

和美(漳州)酒店投資有限公司為福建鼎誠投資有限公司的成員公司，擁有及經營漳州融信皇冠假日酒店(「漳州融信酒店」)。漳州融信酒店是位於福建省漳州市的一家高級酒店，於二零一四年八月開業。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係—不競爭及劃分業務」一節。

## (ii) 交付前物業管理

福建融信世歐物業管理集團有限公司(「**福建融信世歐物業管理**」)由歐宗洪先生實益擁有90%。福建融信世歐物業管理從事提供交付前物業管理服務，其於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供交付前物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日及二零一八年十一月二十三日內容有關續訂的公告及本節「持續關連交易—2.融信物業管理及相關服務總協議」一段。

福建融信世歐物業管理(前稱為福建世歐物業管理有限公司)於二零一六年由歐宗洪先生實益擁有100%及其後自二零一七年起由歐宗洪先生實益擁有90%，包括由歐宗洪先生間接持有的54%權益及由一名獨立第三方以信託方式代歐宗洪先生持有的36%權益。於二零二零年，於一系列股權轉讓及重組後，福建融信世歐物業管理成為融信服務集團股份有限公司的間接全資附屬公司，而融信服務集團股份有限公司由Rongxin Yipin Co., Ltd (「**Rongxin Yipin**」)及Fumei International Co., Ltd (「**Fumei International**」)分別擁有80%及20%。Rongxin Yipin及Fumei International各自由Rongan Juxiang Co., Ltd (「**Rongan Juxiang**」)全資擁有。Rongan Juxiang為歐宗洪先生作為授出人及保護人以及滙豐國際信託有限公司作為受託人於二零二零年八月十八日成立的家族信託的特殊目的控股實體。因此，由於歐宗洪先生透過Rongxin Yipin及Fumei International間接擁有融信服務集團股份有限公司(間接持有福建融信世歐物業管理的全部權益)的間接權益，故歐宗洪先生實益擁有福建融信世歐物業管理的全部權益。福建融信世歐物業管理仍為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

## (iii) 物業管理

歐宗洪先生透過Rongxin Yipin及Fumei International間接擁有融信服務集團股份有限公司(間接持有福建融信世歐物業管理的全部權益)的間接權益，實益擁有融信(福建)物業管理有限公司(「**融信福建物業管理**」)的52%權益，而福建融信世歐物業管理持有融信福建物業管理的52%權益。融信福建物業管理現從事提供物業管理服務，其於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直為本集團若干房地產項目提供物業管理服務，其後將繼續提供服務。進一步詳情，請參閱招股章程第260至263頁「與控股股東的關係—不競爭及清晰劃分業務」一節。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

## 董事會報告

### 遵守不競爭承諾

#### 不競爭契據

本公司控股股東(即歐宗洪先生、歐國飛先生、Honesty Global Holdings Limited及Dingxin Company Limited，共同稱為「契諾人」)已於二零一五年十二月二十二日以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，各契諾人(其中包括)共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除招股章程已披露其所開展的業務外，契諾人不得並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動(不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動)(「受限制業務」)，亦不得於其中擁有權益。

不競爭契據於以下較早日期屆滿：(i)契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份暫停買賣除外)當日。

有關不競爭契據的詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節。

#### 年度審閱

契諾人已確認，截至二零二零年十二月三十一日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就其及其緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的書面確認函。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

## 持續關連交易

下文載有本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的持續關連交易詳情，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章下申報及年度審核規定：

### 1. 園林工程服務框架協議

茲提述本公司日期為二零一七年九月十五日、二零一七年九月二十九日、二零二零年一月十日及二零二零年一月十五日的公告。

本公司(作為服務接受方)與秀景(福建)園林工程有限公司(「秀景園林」)(作為服務提供方)於二零一七年九月十五日訂立園林工程服務框架協議(「二零一七年園林工程服務框架協議」)，據此，秀景園林同意向本集團位於中國，包括但不限於福州、廈門、漳州、上海及杭州的物業項目提供(其中包括)(i)園林工程設計服務；(ii)園林建築服務；及(iii)園林植物銷售及培育服務(統稱「園林工程服務」)，年期自二零一七年園林工程服務框架協議日期起至二零一九年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

於二零二零年一月十日，秀景園林與本公司訂立二零二零年園林工程服務框架協議，以重續二零一七年園林工程服務框架協議，期限由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)止三個年度。

於訂立二零二零年園林工程服務框架協議日期，秀景園林由本公司執行董事、控股股東、行政總裁兼主席歐宗洪先生及歐宗洪先生的兒子歐國鵬先生分別擁有99%及1%。由於秀景園林為歐宗洪先生的聯繫人，故就上市規則而言屬本公司的關連人士。因此，秀景園林根據二零二零年園林工程服務框架協議提供園林工程服務構成上市規則第十四A章項下本公司之一項持續關連交易。

二零二零年園林工程服務框架協議由二零二零年園林工程服務框架協議日期(即二零二零年一月十日)起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止期間及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年的年度上限分別為人民幣400百萬元、人民幣500百萬元及人民幣600百萬元。自二零二零年一月十日起至二零二零年十二月三十一日止期間，二零二零年園林工程服務框架協議項下的實際交易金額為人民幣210,753,000元。

## 董事會報告

董事(包括獨立非執行董事)認為二零二零年園林工程服務框架協議(包括年度上限)的條款及其項下擬進行的交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款經公平磋商釐定，而其條款將不遜於本集團獨立第三方可得之條款；及(iii)公平合理。董事(包括獨立非執行董事)亦認為持續關連交易及二零二零年園林工程服務框架協議年度上限符合本集團及股東的整體利益。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一七年九月十五日、二零一七年九月二十九日、二零二零年一月十日及二零二零年一月十五日的公告。

### 2. 融信物業管理及相關服務總協議

茲提述本公司日期為二零一六年十一月八日、二零一八年十一月二十三日及二零二零年十一月三日的公告。本公司(作為服務接受方)與融信世歐物業管理集團有限公司(「融信世歐物業」)(前稱福建世歐物業管理有限公司)(作為服務提供方)於二零一六年十一月八日訂立總交付前物業管理協議(「二零一六年交付前物業管理總協議」)，據此，融信世歐物業同意於預售及交付前階段向本集團提供交付前物業管理服務(包括但不限於保安、清潔、維護服務及其他有關交付前物業管理及維護服務以及停車場管理服務，統稱「交付前物業管理服務」)，年期自二零一六年交付前物業管理總協議日期(即二零一六年十一月八日)起至二零一八年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

由於融信世歐物業由本公司控股股東之一、執行董事、行政總裁兼主席歐宗洪先生間接實益擁有100%權益，融信世歐物業為歐宗洪先生的聯繫人，因而根據上市規則第十四A章亦為本公司的關連人士。

由於預期對交付前物業管理服務的需求將會增加，於二零一八年十一月二十三日，本公司(作為服務接受方)與融信世歐物業(作為服務提供方)訂立補充及續訂協議(「補充及續訂協議」)，以續訂二零一六年交付前物業管理總協議及修訂截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限。

## 董事會報告

根據補充及續訂協議，各方同意續訂二零一六年交付前物業管理總協議項下擬進行的交易，期限為二零一九年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止的額外兩個年度。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限分別為人民幣140百萬元、人民幣220百萬元及人民幣250百萬元。自二零二零年一月一日起至二零二零年十一月三日止期間，二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)項下的實際交易金額為人民幣228,694,086元。

由於補充及續訂協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，並且為進一步優化及統一本集團與融信世歐物業的業務關係，於二零二零年十一月三日，本公司與融信世歐物業訂立協議以終止二零一六年交付前物業管理總協議(經補充及續訂協議修訂及補充)，此後，本公司及融信世歐物業各自於協議項下的進一步責任及義務將完全解除及免除；且本公司與融信服務集團股份有限公司(「融信服務」，間接持有融信世歐物業)於二零二零年十一月三日訂立協議(「二零二零年融信物業管理及相關服務總協議」)，據此，融信服務同意提供物業管理及相關服務予本集團於中國擁有或使用的物業，包括但不限於(i)前期規劃設計諮詢服務及物業交付前的服務(主要包括清潔及房屋查驗服務)，(ii)銷售案場及樣板間的保安、保潔、客戶接待等日常管理服務，(iii)就本集團持有或使用的物業(包括空置房及停車場)的物業管理服務，(iv)房屋及設施維修及維護、市場推廣及物業經紀服務等其他增值服務，及(v)商業運營管理服務(統稱「物業管理及相關服務」)。二零二零年融信物業管理及相關服務總協議之固定年期為二零二零年十一月三日起至二零二二年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

融信服務乃由本公司執行董事、行政總裁兼主席歐宗洪先生間接擁有100%權益。因此，就上市規則而言，融信服務及其附屬公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，本公司與融信服務訂立的二零二零年融信物業管理及相關服務總協議構成本公司的持續關連交易。

二零二零年融信物業管理及相關服務總協議由二零二零年十一月三日起至二零二零年十二月三十一日止期間及截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限分別為人民幣62百萬元、人民幣342百萬元及人民幣368百萬元。自二零二零年十一月三日起至二零二零年十二月三十一日止期間，二零二零年融信物業管理及相關服務總協議項下的實際交易金額為人民幣40,134,000元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十一月八日、二零一八年十一月二十三日及二零二零年十一月三日的公告。

## 董事會報告

### 年度審閱

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；(ii)按照一般商業條款或更優條款；及(iii)根據協議內公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司的獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會頒佈的「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)非審核或審閱過往財務資料的核證委聘」，並參照實務說明第740號「關於香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。

核數師向本公司提供的獨立核數師函件副本已呈交聯交所。

### 關聯方交易

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度進行的關聯方交易概要載於本年報內的本集團合併財務報表附註35。本集團合併財務報表附註35概述的交易屬於上市規則界定的「關連交易」。本公司已遵守上市規則第十四A章所載的披露規定。

### 董事及控股股東於交易、安排或合約的權益

除本年報內的本集團合併財務報表附註35及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」各段所披露者外，概無董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至二零二零年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。



## 本集團面臨的主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

- (i) 本集團倚賴並將繼續倚賴中國房地產行業的表現；
- (ii) 本集團未必能夠以商業上合理的成本物色到合適的土地或取得未來開發土地的使用權；
- (iii) 本集團有巨額債務，日後亦可能產生額外債務，並可能無法產生足夠現金以履行未償還及日後債務責任以及為其資本開支提供資金；
- (iv) 本集團的經營業績或會因本集團物業開發進度及物業銷售時機等因素而波動；
- (v) 本集團未必能如期完成項目；
- (vi) 本集團擁有經營業務產生的大量現金流出，且未必能及時取得充裕資金為土地收購或物業開發提供資金；及
- (vii) 本集團受限於若干與銀行借款及信託及其他借款有關的限制性契諾及風險，可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況造成限制或重大不利影響。

有關本集團面臨的主要風險及不確定性因素的進一步詳情，請參閱招股章程第35至70頁「風險因素」一節。

## 遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於二零二零年十二月三十一日，除招股章程所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於二零二零年十二月三十一日，本公司的合營企業及聯營公司並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的權益價值產生不利影響。

## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司於二零一五年十二月二十八日批准及採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃須遵守上市規則第十七章的規定。

#### 購股權計劃詳情

##### (1) 目的

購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將使本集團能夠獎勵該等對本集團有所貢獻的僱員、董事及其他選定參與人士。預期購股權承授人將會努力對本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而透過獲授購股權獲利。

##### (2) 參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為彼已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱為「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

##### (3) 可予發行股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份。135,000,000股股份約佔於二零二零年十二月三十一日已發行股份總數的8.01%。

##### (4) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%。

**(5) 接納及行使購股權期限**

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定或在建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於可行使前須持有的最短期限。

**(6) 股份認購價及購股權代價**

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事釐定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的股份收市價；(ii)緊接建議授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售(定義見招股章程)中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及(iii)授出日期的股份面值。

接納授出每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

**(7) 購股權計劃剩餘年期**

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

**購股權授出詳情**

於二零一七年一月五日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出81,140,880份購股權，行使價為每股5.96港元，可於二零一八年一月五日至二零二二年一月四日分三批行使：(i) 30%須於授出日期第一週年日歸屬，即二零一八年一月五日；(ii) 另外30%須於授出日期第二週年日歸屬，即二零一九年一月五日；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三週年日歸屬，即二零二零年一月五日。每股股份於緊接有關購股權獲授出當日前的收市價為5.98港元。

於二零一九年四月三十日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出合共26,571,973份購股權，行使價為每股10.80港元，全部購股權已於二零一九年四月三十日授出，須於二零二零年一月五日歸屬，且可於二零二零年一月五日至二零二二年一月四日行使。緊接授出該等購股權日期前每股股份的收市價為10.82港元。

## 董事會報告

於二零二零年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃擁有42,669,606份尚未行使購股權。截至二零二零年十二月三十一日止年度，購股權計劃項下授出的購股權變動如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度之變動									
承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	於二零二零年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷	已失效	於二零二零年 十二月三十一日 的結餘
<b>董事</b>									
余麗娟女士	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	1,032,756	-	-	-	-	1,032,756
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
曾飛燕女士 <sup>(附註1)</sup>	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	3,901,205	-	80,000	-	-	3,821,205
阮友直先生	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	4,624,205	-	-	-	-	4,624,205
張立新先生 (首席財務官)	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	1,102,256	-	-	-	-	1,102,256
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	1,319,380	-	-	-	-	1,319,380
<b>其他</b>									
歐國飛先生 <sup>(附註2)</sup>	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	1,244,480	-	-	-	-	1,244,480
其他僱員 <sup>(附註3)</sup>	二零一七年一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日	15,251,078	-	2,807,655	353,378	-	12,090,045
	二零一九年四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日	18,051,760	-	-	1,935,861	-	16,115,899
<b>總計</b>				<b>47,846,500</b>	<b>-</b>	<b>2,887,655</b>	<b>2,289,239</b>	<b>-</b>	<b>42,669,606</b>

附註：

- 股份於緊接曾飛燕女士行使購股權當日前的加權平均收市價約為10.22港元。
- 副總裁歐國飛先生為本公司執行董事、行政總裁兼主席歐宗洪先生(「歐先生」)之子，因此為歐先生的聯繫人。
- 股份於緊接其他僱員行使購股權當日前的加權平均收市價為9.52港元。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權或同意授出購股權。

## 管理合約

截至二零二零年十二月三十一日止年度概無訂立或存在有關本公司業務整體或任何重要部分的管理或行政的合約。

## 購買股份或債券的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

## 購買、出售及贖回本公司股份

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司撥付本集團內部資源於聯交所購回合共33,152,500股股份，總代價為226,989,530港元(未計及開支)。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度購回的股份詳情如下：

於二零二零年 購回股份的月份	註銷日期	購回 股份總數	支付的 每股最高價	支付的 每股最低價	支付的總代價
四月	二零二零年四月二十九日	12,440,000	8.24港元	7.82港元	99,756,620港元
五月	二零二零年七月三日	3,456,500	7.51港元	7.30港元	25,613,720港元
九月	二零二零年十一月十一日	1,978,000	5.43港元	5.43港元	10,740,540港元
十月	二零二零年十一月十一日	15,278,000	5.95港元	5.68港元	90,878,650港元
<b>總計</b>		<b>33,152,500</b>			<b>226,989,530港元</b>

上述股份購回由董事作出，旨在注重股東權益。

除本年報所披露外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無及其其他附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事會報告

### 回購部分優先票據

茲提述本公司(i)日期為二零二零年三月三十日的公告，內容有關回購部分優先票據；(ii)日期為二零一八年十二月二十日的公告，內容有關發行二零二零年七月到期本金總額200百萬美元的11.5%優先票據(「二零二零年七月票據」)；(iii)日期為二零一九年二月十八日及二零一九年二月十九日的公告，內容有關發行二零二一年八月到期本金總額600百萬美元的11.25%優先票據(「二零二一年八月票據」)；(iv)日期為二零一九年二月二十六日及二零一九年四月三十日的公告，內容有關發行二零二二年三月到期本金總額500百萬美元的10.5%優先票據(「二零二二年三月票據」)；(v)日期為二零一九年七月十七日及二零一九年十月十八日的公告，內容有關發行二零二三年一月到期本金總額420百萬美元的8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」)；及(vi)日期為二零一九年十二月四日的公告，內容有關發行二零二三年六月到期本金總額324百萬美元的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」，連同二零二零年七月票據、二零二一年八月票據、二零二二年三月票據及二零二三年一月票據，統稱為「票據」，而有關票據於新加坡證券交易所有限公司上市)。

年內，本公司已於公開市場回購合計66百萬美元的部分票據，分別為(i)本金總額1百萬美元的二零二零年七月票據；(ii)本金總額40百萬美元的二零二一年八月票據；(iii)本金總額12百萬美元的二零二二年三月票據；(iv)本金總額5百萬美元的二零二三年一月票據；及(v)本金總額8百萬美元的二零二三年六月票據。

### 回購部分二零二四年票據

茲提述本公司日期為二零二零年十月十二日的公告。

年內，本公司回購部分本金額19,000,000美元的二零二四年票據，佔二零二四年票據未償付本金總額的9.5%。

除本年報所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 董事會報告

## 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
歐宗洪先生 (附註2)	信託受益人	1,123,974,411 (L)	66.69%
曾飛燕女士 (附註3)	實益擁有人	3,821,205 (L)	0.23%
阮友直先生 (附註3)	實益擁有人	5,460,705 (L)	
	配偶權益	231,500 (L)	
		總計：5,692,205 (L)	0.34%
張立新先生 (附註3)	實益擁有人	2,421,636 (L)	0.14%
余麗娟女士 (附註3)	實益擁有人	2,521,554 (L)	0.15%

附註：

- 於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行1,685,261,417股股份。(L)指該人士於相關股份的好倉。
- 歐先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人。TMF (Cayman) Ltd.為歐氏家族信託的受託人，透過全資擁有英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司Honesty Global Holdings Limited(而Honesty Global Holdings Limited全資擁有另一家英屬處女群島公司Dingxin Company Limited)於二零二零年十二月三十一日持有1,123,974,411股股份。
- 本公司於二零一五年十二月二十八日採納購股權計劃。於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃，曾飛燕女士擁有3,821,205份尚未行使購股權、阮友直先生擁有4,624,205份尚未行使購股權、張立新先生擁有2,421,636份尚未行使購股權及余麗娟女士擁有2,352,136份尚未行使購股權。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二零年十二月三十一日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註1)
Dingxin Company Limited (附註2)	實益擁有人	1,123,974,411 (L)	66.69%
Honesty Global Holdings Limited (附註2)	受控制法團權益	1,123,974,411 (L)	66.69%
TMF (Cayman) Ltd. (附註2)	信託受益人	1,123,974,411 (L)	66.69%
歐國飛先生 (附註2、3)	信託財產授予人	1,123,974,411 (L)	
	實益擁有人	1,244,480 (L)	
		總計：1,125,218,891 (L)	66.77%
許麗香女士 (附註4)	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411 (L)	66.69%
華泰證券股份有限公司	證券權益／受控制法團權益	130,000,000 (L)	7.71%

附註：

- (1) 於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行1,685,261,417股股份。(L)指該實體於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited為一家英屬處女群島公司，由另一家英屬處女群島公司Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃，歐國飛先生擁有1,244,480份尚未行使購股權並因此被視為於1,244,480份未動用及以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- (4) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。



## 優先購買權

組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

## 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員3,390名(二零一九年：3,389名全職僱員)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本為人民幣1,458.7百萬元(二零一九年：人民幣1,347.0百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。董事薪酬乃經參考本集團的財務業績、個別表現及現行市況後由薪酬委員會建議，並由董事會決定。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

## 退休福利計劃

本集團嚴格遵守強制性公積金計劃條例的規定，為須參加香港強制性公積金(「強積金計劃」)的僱員作出強制性供款。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開並由獨立受託人控制之基金持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按有關規則指定之比率向強積金計劃作出供款。本集團就強積金計劃之僅有責任為作出所需供款。本集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府認同的若干上一年度僱員薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

概無根據上述計劃作出任何撥備，而沒收供款可用作減少未來供款。

## 董事會報告

### 環境、社會及監管

#### 環境保護

本集團受中國多項環境相關法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據這些法律及法規，本集團已委聘獨立第三方環保顧問對本集團所有的建設項目進行環境影響評價，且有關環境影響評價須於項目開發前提交相關政府機構審批。在建築工程完工後，本集團須接受有關政府機關指定第三方的驗收並須待政府機關批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。根據本集團的一般建築合同，本集團要求承包商嚴格遵守相關環境相關法律與法規。本集團定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就遵守適用環境規則及規例產生費用人民幣0.8百萬元(二零一九年：人民幣0.3百萬元)。董事預期，本集團將繼續產生相似水平的適用環境規則及規例合規費用。於二零二零年十二月三十一日，本集團在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。於二零二零年十二月三十一日，本集團已就本集團的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需批准(如適用)。

#### 社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立勞動合同。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

#### 健康及工作安全

本集團採用的《員工管理辦法》載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的建築工地配有安全設備，包括手套、安全靴及安全帽。

本集團的主席辦公室負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或有關安全意外的財產損失的申索向僱員支付重大賠償。

## 彌償及保險規定

組織章程細則規定每名董事可從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其在履行職能過程中發生的任何作為或不作為所招致的任何責任、行動、訴訟、索賠、要求、開支、損害賠償或費用。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 股票掛鈎協議

除本年報所載購股權計劃外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

## 充足公眾持股量

上市規則第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

根據本公司可公開獲得的資料，就董事所知，於刊發本年報前的最後實際可行日期，誠如上市規則所規定，本公司已維持充足公眾持股量。

## 慈善捐款

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣16.4百萬元(二零一九年：人民幣12.4百萬元)。

## 核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審核截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表，並將於股東週年大會退任。

本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。於前三個財政年度，本公司的核數師均無變更。

## 建議諮詢專業稅務意見

董事並不知悉股東因其持有本公司上市證券而享有的稅務寬免。

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

代表董事會

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二一年三月三十一日

# 企業管治報告

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。董事會欣然呈列該截至二零二零年十二月三十一日止年度企業管治報告。

## 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生繼續擔任本公司主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度一直遵守標準守則所載規定準則。

## 入職導引及持續專業發展

各新獲委任的董事均獲提供必要的入職導引及資料，以確保其對本公司的運作及業務以及其於相關法令、細則、法律、規則及法規項下的責任有正確認識。本公司將持續定期安排研討會，不時向董事提供有關上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新資料，使整體董事會及各董事能夠履行其職責。

## 企業管治報告

截至二零二零年十二月三十一日止年度，各董事已出席有關其作為本公司董事的責任的培訓，且各董事的出席情況載列於下表：

董事姓名	培訓種類 (附註1)	培訓課題 (附註2)
<b>執行董事</b>		
歐宗洪先生	1、2	A、B
余麗娟女士	1、2	A、B
曾飛燕女士	1、2	A、B
阮友直先生	1、2	A、B
張立新先生	1、2	A、B
<b>非執行董事</b>		
陳淑翠女士	1、2	A、B
<b>獨立非執行董事</b>		
任煜男先生	1、2	A、B
屈文洲先生	1、2	A、B
阮偉鋒先生	1、2	A、B

附註1：

1. 出席內部簡介／培訓、研討會、會議或論壇
2. 閱讀報章、期刊及最新資料

附註2：

- A. 有關本公司的業務
- B. 法律法規及規例、會計準則

## 董事會

### 1. 責任

董事會負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及業務的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權力及責任。董事會已成立多個委員會並向董事會的審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)(統稱為「**董事委員會**」)委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的書面職責範圍履行不同的責任。

全體董事須始終確保其本著真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

## 企業管治報告

### 2. 董事會組成

截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本年報日期之董事會組成如下：

<b>執行董事</b>	歐宗洪先生(主席兼行政總裁)
	余麗娟女士
	曾飛燕女士
	阮友直先生
	張立新先生(首席財務官)
<b>非執行董事</b>	陳淑翠女士
<b>獨立非執行董事</b>	任煜男先生
	屈文洲先生
	阮偉鋒先生

董事會任何成員之間概無重大財務、業務、家庭或其他關係。董事履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。全體董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業技巧，以使董事會發揮高效及有效職能。獨立非執行董事受邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會通過委任至少三名獨立非執行董事且其中至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，始終符合上市規則第3.10(1)及3.10(2)條項下的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定就其獨立性發出的確認書。董事會已根據上市規則評估彼等的獨立性並確認所有獨立非執行董事被視作獨立。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任函。

非執行董事陳淑翠女士已與本公司續新擔任非執行董事的服務合約，自二零一九年六月十八日開始為期兩年，可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

### 3. 主席兼行政總裁

本公司主席與行政總裁的角色尚未根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定予以區分。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制訂業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐宗洪先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展擔任的重要角色，董事會認為，歐宗洪先生於上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

### 4. 董事會會議

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議（無論親身或通過電子通訊方式）。

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於十四天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將會發出十四天通知。議程及隨附的董事會文件會於舉行會議前最少三天寄發予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱該等文件並作充分準備。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內寄送至董事，使彼等有機會要求作出修訂。除定期董事會會議外，主席亦於截至二零二零年十二月三十一日止年度與非執行董事（包括獨立非執行董事）單獨舉行一次會議。

## 企業管治報告

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已舉行一次股東週年大會及五次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席／召開會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
歐宗洪先生	5/5	1/1
余麗娟女士	5/5	1/1
曾飛燕女士	5/5	1/1
阮友直先生	5/5	1/1
張立新先生	5/5	1/1
<b>非執行董事</b>		
陳淑翠女士	5/5	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
任煜男先生	5/5	1/1
屈文洲先生	5/5	1/1
阮偉鋒先生	5/5	1/1

## 董事委員會

本公司已設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。各該等委員會設有特定書面職責範圍，清晰列明其權限及職責。該等委員會主席將於每次會議後向董事會報告其結論及推薦建議。

### 1. 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統和內部審計職能、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會現時包括三名成員，即屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。



## 企業管治報告

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已舉行兩次審核委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／召開會議次數
屈文洲先生(主席)	2/2
任煜男先生	2/2
阮偉鋒先生	2/2

在上述會議上，審核委員會成員已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。審核委員會亦已審閱有關本集團財務匯報及合規程序、內部控制及風險管理系統和內部審計職能以及本公司關連交易的重大問題，並已與本公司核數師討論彼等的任務執行情況。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

審核委員會已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師酬金並向董事會推薦重新委任羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的核數師，惟須經股東於股東週年大會上批准。

審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱本集團的中期及年度合併財務報表；
- 審閱現金流量預測及監控本集團的整體財務狀況；
- 檢討本集團風險管理及內部控制系統是否適當及其成效，並就改進本集團的風險管理及內部控制系統向董事會作出建議；
- 檢討本集團內部審核職能是否適當及其成效，並就改進本集團的內部審核職能向董事會作出建議；
- 審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出建議；及
- 在執行董事及高級管理層不在場的情況下會見外聘核數師，以討論與審核有關的事宜。

## 企業管治報告

### 2. 薪酬委員會

董事會已遵照企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

薪酬委員會的主要職責為制定、審閱本集團有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構並就有關政策及架構以及就設立有關制訂薪酬政策的正式及透明程序向董事會作出推薦建議，向董事會建議各執行董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款，以及參照董事不時議決的企業目標及宗旨審閱及審批績效薪酬。薪酬委員會現時包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生及獨立非執行董事任煜男先生及屈文洲先生。薪酬委員會主席為任煜男先生。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／召開會議次數
任煜男先生(主席)	2/2
歐宗洪先生	2/2
屈文洲先生	2/2

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行的主要工作包括(其中包括)檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度的本集團董事及高級管理層的薪酬及向董事會作出建議。

本集團高級管理層亦擔任執行董事。截至二零二零年十二月三十一日止年度董事及本集團五名最高薪酬人士薪酬詳情載於本年報中本集團合併財務報表附註8。



### 3. 提名委員會

董事會已遵照企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

提名委員會的主要職責為定期審閱董事會架構、規模及組成，並就任何建議改動向董事會提出推薦建議，或就物色和甄選董事職務提名人選向董事會提出推薦建議、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就有關委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦建議。

誠如董事會根據企業管治守則所採納的提名政策所載，於評估建議候選人的合適性時，將考慮以下因素：

- 誠信的聲譽
- 成就及經驗
- 遵守法律及監管規定
- 有關可投入時間及相關利益的承擔
- 各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮載於董事會成員多元化政策的多個方面，以物色合資格加入董事會之人士及選擇獲提名出任董事之人士或就選擇獲提名出任董事之人士向董事會作出推薦建議，以確保董事會於技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。

誠如提名政策所載，提名程序如下：

- (1) 提名委員會秘書須召開提名委員會會議，並於其會議前邀請董事會成員提名候選人(如有)以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名的候選人。
- (2) 為填補臨時空缺，提名委員會須作出推薦建議以供董事會考慮及批准。就建議於股東大會上參選的候選人而言，提名委員會須向董事會作出提名以供其考慮及建議。

## 企業管治報告

- (3) 根據組織章程細則，凡有意於任何股東大會上推薦候選人參選董事的股東(並非被推薦人士且正式合資格出席會議並於會上投票)須遞交經簽署書面通告，其內表明彼有意推薦有關人士參選，且經被推薦人士簽署表明彼願意參選的書面通告亦須送達本公司總辦事處或註冊辦事處，而發出有關通告的期間最少須為七(7)日，而(倘有關通知於寄發所指定就有關選舉所召開的股東大會通告後遞交)有關通知的遞交期間於寄發指定有關選舉所召開的股東大會的有關通告翌日開始，惟不得遲於有關股東大會舉行日期前七(7)日結束。
- (4) 候選人獲准於股東大會前的任何時間通過向本公司的公司秘書發出書面通知以撤回其候選人資格。
- (5) 董事會應就有關其推薦候選人於本公司任何股東大會上參選的所有事宜擁有最終決定權。

提名委員會現時包括三名成員，即執行董事歐宗洪先生以及獨立非執行董事屈文洲先生及阮偉鋒先生。提名委員會主席為歐宗洪先生。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，已舉行兩次提名委員會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	出席／召開會議次數
歐宗洪先生(主席)	2/2
屈文洲先生	2/2
阮偉鋒先生	2/2

提名委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度進行的工作包括(其中包括)以下所列者：

- 審閱董事會的架構、規模及組成；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任向董事會作出建議。

## 企業管治報告

本公司已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，以評估董事會組成。提名委員會將考慮董事會成員多元化政策所載各個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技術、知識以及行業與地區經驗。於評估董事會組成時，提名委員會考慮本公司董事會成員多元化政策所載有關董事會成員多元化的多個範疇及多項因素。提名委員會將在必要時討論及議定達致董事會多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及挑選適當董事候選人時，提名委員會在向董事會作出推薦前將考慮人選品格、資格、經驗、獨立性及對公司策略構成必要補充及達致董事會多元化的其他有關標準。

根據上市規則第13.92條，董事會於二零二零年舉行的董事會會議上修訂董事會多元化政策。經修訂董事會多元化政策摘要載列如下。

提名委員會主要負責確定具備合適資格成為董事會成員的個人，並在考慮多元化的同時，甄選董事候選人或就選擇獲提名人士出任董事向董事會提出建議。甄選董事會成員候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會將考慮董事會多元化政策內所載多元化各方面，以確保董事會就提升董事會效率及維持高水平企業管治在技能、經驗及多元化觀點維持合適平衡。

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵元素。作為實施董事會成員多元化政策的可衡量目標，董事會所有委任均須以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會成員多元化的裨益，而非專注於單一多元化方面。

於二零二零年十二月三十一日，從性別及年齡組別分佈而言的董事會多元化情況如下：

## 性別



## 年齡組別



## 企業管治報告

### 股息政策

根據本公司的股息政策，本公司可能遵照開曼群島法律於股東大會上不時向股東以任何貨幣宣派將予派付的股息，惟所宣派股息不得超過董事會所建議的金額。

董事會可根據組織章程細則及所有適用法律並考慮下文所載因素以酌情決定是否向股東宣派股息：

- (i) 財務業績；
- (ii) 現金流量狀況；
- (iii) 業務狀況及策略；
- (iv) 未來營運及盈利；
- (v) 資本要求及開支安排；
- (vi) 股東權益；
- (vii) 有關派付股息的任何限制；及
- (viii) 董事會可能視作相關的任何其他因素。

有關本公司的宣派及派付股息亦須遵守開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例以及組織章程細則項下的限制。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則的守則條文第D.3.1條所載的職責。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會已召開兩次會議以審閱本公司的企業管治政策及慣例、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及規管要求、標準守則，企業管治守則的政策及慣例，以及企業管治報告的披露內容。

## 核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，就有關審計服務及非審計服務已付／應付予本公司外聘核數師的費用載列如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度
	人民幣百萬元
審計及相關服務：	7.71
非審計服務：	
— 就優先票據提供的服務	2.20

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團財務狀況以及相關期間的業績及現金流量。董事認為本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎的判斷所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本公司持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本集團核數師就其對本集團合併財務報表的呈報責任的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

## 風險管理及內部控制

董事會負責本集團的風險管理及內部控制系統並檢討其有效性。

本公司繼續為風險管理及內部控制採用最佳慣例及行業標準。本集團的風險管理及內部控制系統包括一個完善的組織架構，清楚界定職責及權力。該系統乃用以管理而並非消除失誤風險，以達致業務目標，並僅可合理但並非絕對保證並無重大失實陳述或損失。

日常部門運營委託予個別部門。各部門對其自身行為及表現負責並須在獲授權限範圍內經營其自身部門業務及實施與嚴格遵守本公司不時設定的策略及政策。各部門亦須定期知會董事會部門業務的重大發展情況及董事會所設定政策及策略的執行情況。

## 企業管治報告

本集團亦設立多項系統及程序，以識別、監控及匯報本集團面對的主要風險類型。各部門負責評估其職責範圍內的個別風險類型。已識別相關風險會匯報予董事會進行監察及監控。本集團的風險管理制度由董事會定期進行監察及檢討。

審核委員會及董事會持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，並已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度在財務、運營、合規及風險管理控制方面的內部審計結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討及信納本公司會計、內部審核及財務報告部的員工配置、資歷及經驗以及彼等的培訓課程及預算均屬足夠。董事會預期將對內部控制及風險管理體系進行年度審閱。

## 資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。特別是，本集團根據證券及期貨條例對內幕資料的披露設有完善的架構。此架構設有關於及時處理及發佈內幕資料的程序及內部控制，以便全體持份者能及時知悉本集團最新情況。此架構及其成效會由董事會定期予以檢討。

## 內部審核

本集團設有內部審核部。內部審核部的主要責任為協助董事會及本集團高級管理層保護本集團資產、聲譽及可持續性。內部審核部對本公司管理層所制訂及陳述的本集團風險管理、控制及管治程序框架在設計及運行方面是否有效提供獨立及客觀的確認。本集團內部審核部獨立於本集團風險管理及內部控制系統。

審核工作結果連同整體風險管理及控制框架評估於適當時向審核委員會進行匯報。在正式確認問題整改完成前，內部審核部亦審閱本公司管理層就審核發現提出的整改計劃並核實相關整改措施的充分性和有效性。



## 與股東溝通

本公司致力尋求與股東開展積極對話，並及時向股東、投資者及其他持份者披露有關本公司重大發展的資料。本公司的股東週年大會為股東與董事會提供一個有效的溝通平台。股東週年大會通告連同會議資料將於召開股東週年大會前至少21個足日及至少20個完整營業日寄發予全體股東。股東大會上就各重大事項分別提呈決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票，是保障股東權益及權利的其中一項措施。此外，本公司將股東週年大會視為重要事件，而全體董事、所有董事委員會的主席、高級管理層及外聘核數師均會出席本公司股東週年大會，以應對股東查詢。如董事會或各董事委員會的主席未能出席大會，則各董事委員會的其他成員將獲邀出席股東週年大會並於會上回答股東問題。股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。投票結果將於相關股東大會舉行同日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)刊載。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(www.rongxingroup.com)，刊登有關其業務運營及發展的最新資料及更新材料、企業管治常規、投資者關係部的聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

## 股東召開股東特別大會的程序

根據組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若遞呈後21日內，董事會未有開展召開該大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人作出償付。

## 於股東大會上提呈建議的程序

開曼群島公司法及組織章程細則並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可根據組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的規定及程序載於上文。

## 企業管治報告

### 向董事會提出股東查詢的程序

股東可隨時以書面形式通過投資者關係部向董事會遞交其查詢及關注事項，其聯絡方式詳情如下：

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司

地址： 香港夏慤道18號海富中心一期24樓  
電話： (852) 2527 1628  
傳真： (852) 2527 1271  
電郵： sprg-ronshine@sprg.com.hk

### 聯席公司秘書

余作億先生及吳詠珊女士現時為本公司的聯席公司秘書。吳詠珊女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理副總監且並非本公司員工。吳詠珊女士於本公司的現時主要公司聯絡人為本公司的聯席公司秘書余作億先生。

根據上市規則第3.29條，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度已各自接受不少於十五個小時的相關專業培訓。

有關余作億先生及吳詠珊女士的進一步詳情請參閱本年報「董事及高級管理層」一節所披露的履歷詳情。

### 組織章程細則修訂

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無對組織章程細則作出任何修訂。

# 環境、社會及管治報告

## 1. 關於本報告

本報告為融信中國控股有限公司(「本公司」、「融信」或「我們」)及其附屬公司(「本集團」)發佈的第五份環境、社會及管治報告(下稱「本報告」)。本報告重點披露融信在環境、社會及管治方面的理念、重要進展和成效，遵循重要性、平衡性、量化及一致性原則展示報告期內我們在可持續發展與企業社會責任方面不遺餘力的表現。

### 報告範圍

本報告涵蓋本集團於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日(下稱「報告期」或「本年度」)的所有營運業務。本報告之環境關鍵績效指標收集我們核心業務運營所在地，包括上海總部、上海區域辦公室、福州區域辦公室及杭州區域辦公室，而社會關鍵績效指標則涵蓋整集團，有關可持續發展績效表現可參閱可持續發展資料摘要。

### 報告準則

本報告按照香港聯合交易所有限公司(下稱「香港聯交所」)發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(下稱「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(下稱「《指引》」)編寫，涵蓋的內容均符合《指引》中不遵守就解釋的披露責任及彙報原則。本報告已經董事會審閱並確認。

### 報告語言

本報告以繁體中文和英文兩個語言版本發佈，若內容理解存在差異，請以繁體中文版本為準。

### 報告回饋

本集團十分重視您對此份報告的看法，若閣下有任何查詢或建議，歡迎以電郵形式發送意見至以下郵箱(IR@rxgcn.com)。



## 環境、社會及管治報告

### 2. 可持續發展理念

融信以誠信立世，用品質開疆，聚焦房地產主業，貫徹「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景。我們堅信城市和社區對於可持續發展的需求逐漸增加，亦會愈加受到重視。展望未來，我們會繼續實現可持續發展理念，從規劃、設計、施工到運營，努力為項目及社區的客戶與用戶提供可持續的生活方式。

#### 二零二零年本集團可持續發展表現

本年度，本集團在可持續發展方面取得了社會廣泛認同。

##### 環境、社會與管治報告表現：

獲得由智通財經和同花順財經共同主辦  
第五屆「金港股」最佳ESG獎項



##### 健康綠色建築：

與上坤地產集團有限公司共同開發的融信·  
上坤中心獲得美國WELL健康建築金級預認證



環境、社會及管治報告

慈善公益發展：

榮獲由國際金融報主辦和頒發  
「2020年度公益創新企業」



榮獲由樂居財經主辦和頒發  
「2020中國十大地產年度品牌公益案例」



榮獲觀點地產頒發  
「2020中國年度社會責任房地產企業」



環境、社會及管治報告

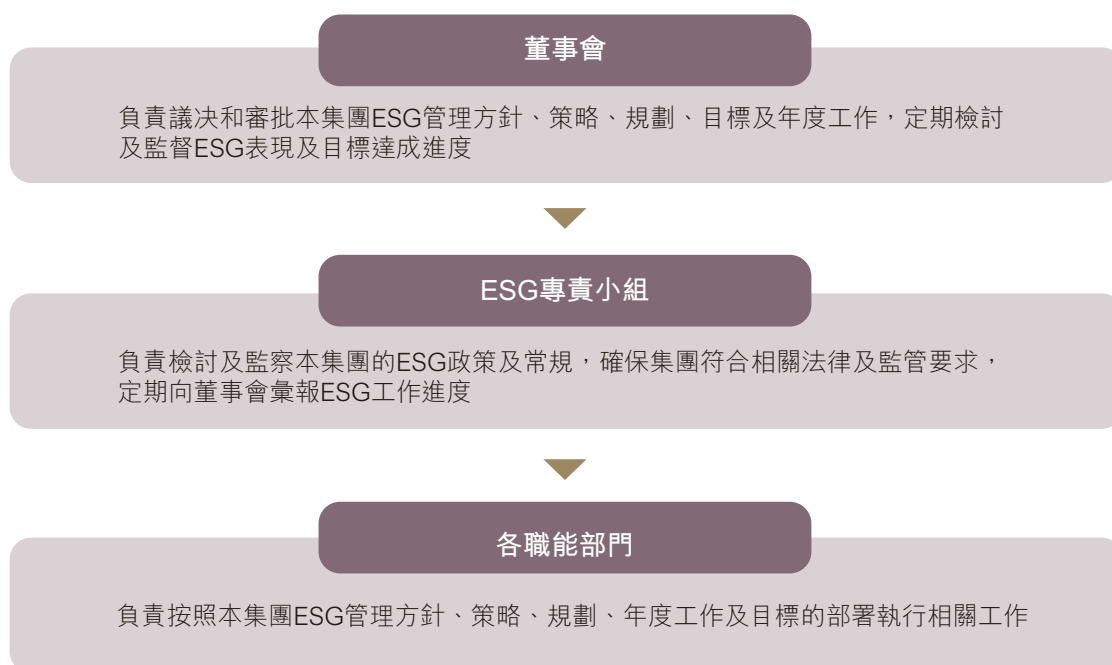
2.1 聯合國可持續發展目標

本年度，本集團增設及識別與我們業務發展相關的聯合國可持續發展目標(SDGs)的內容，期望進一步融合於企業政策及實行於日常當中，實行企業社會責任，推動可持續發展。

範圍	可持續發展目標(SDGs)	我們的行動
產品方面	 	我們加強施工管理，為產品進行交付前的風險檢查。我們瞭解客戶需要，於本年度推出「CARE+全心健康家」產品體系，首次應用於「海納新潮」和「連雲港學院府」。
環境方面	  	我們積極建設綠色建築和提升綠色建築認證覆蓋率。在施工設計和建築方面，我們持續加強節能、節水、節材力度，減低環境因空氣和噪音而帶來的污染。我們制定節能和減排措施，以有效減少辦公室運營的碳足跡。
社會方面	 	融信公益基金成立至今先後在兒童教育、兒童資助、兒童健康、社會公益、精準扶貧等五大範疇捐款逾3億元人民幣。本年度我們組織多項捐款捐物活動，抗擊疫情和幫助貧困地區孩子學習和成長。
僱傭方面	  	我們秉持「以人為本」的理念，保障員工的合法權益。我們致力完善梯隊人才建設管理制度，於本年度正式推出「信星工程」培訓項目，為集團各梯隊核心群體構建全面的培訓。同時，我們為員工提供健康體檢、醫療保險、安全培訓等，並制定安全施工要求，保障員工健康與安全。

## 2.2 ESG專責小組

本集團一直致力把可持續發展的理念與集團的整體策略、政策及業務計劃結合。因此，我們於二零二零年成立了環境、社會及管治(ESG)專責小組管理集團對ESG的相關風險及推動各部門執行各項ESG政策。此專責小組由行政總裁及公司秘書統籌，並定期向董事會彙報，以助其評估及釐定本集團就ESG的風險管理及內部監控系統是否合適及有效。



## 環境、社會及管治報告

## 2.3 持份者溝通

持份者的意見和期望是推動融信可持續發展的重要部分。我們識別了外部及內部的持份者，包括股東、投資者、員工、客戶、傳媒、社區／非政府團體及供應商等，透過主動且開放的態度聆聽及瞭解他們關切的領域，從而更有效地管理相關議題的風險與機遇。以下為融信與持份者主要的溝通方式：

主要持份者	溝通方式
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東週年大會與其他股東大會</li> <li>• 中期報告與年報</li> <li>• 業績公告</li> <li>• 投資者會議</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶滿意度調查和意見表</li> <li>• 客戶諮詢小組、客戶服務中心</li> <li>• 提升客戶忠誠度的活動</li> <li>• 日常運營／交流及電話／郵箱</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工意見調查</li> <li>• 工作表現評核</li> <li>• 特別諮詢委員會／專題討論小組</li> <li>• 研討會／工作坊／講座</li> <li>• 刊物(如員工通訊)、員工溝通大會</li> <li>• 義工活動</li> <li>• 員工內聯網</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應商管理程序、會議</li> <li>• 供應商／承辦商評估制度及實地視察</li> </ul>
業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 策略性合作項目</li> <li>• 交流活動</li> <li>• 會議及探訪</li> </ul>
政府／行業協會	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 組織行業活動、講座及視察</li> </ul>
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議</li> <li>• 對公眾諮詢的回應</li> <li>• 合規報告</li> </ul>
環保團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 環保工作小組</li> </ul>
社區／非政府團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 義工活動、捐獻</li> <li>• 社區投資計劃</li> <li>• 社區活動及研討會／工作坊／講座</li> </ul>
傳媒	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新聞稿</li> <li>• 高級管理人員訪問</li> <li>• 業績公告</li> </ul>
公眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 媒體的信息</li> <li>• 集團網站</li> <li>• 集團活動</li> </ul>



## 環境、社會及管治報告

## 重要性議題分析

報告期內，我們採用問卷調查方式訪問了各持份者對本集團可持續發展實踐的關注議題，為制定具有企業特色的可持續發展策略和本報告的重點披露範圍提供了參考。其具體內容如下：

## I. 議題識別

我們根據本集團運營發展、《指引》披露要求和進行同業分析，識別出32項ESG議題。

## II. 持份者調研

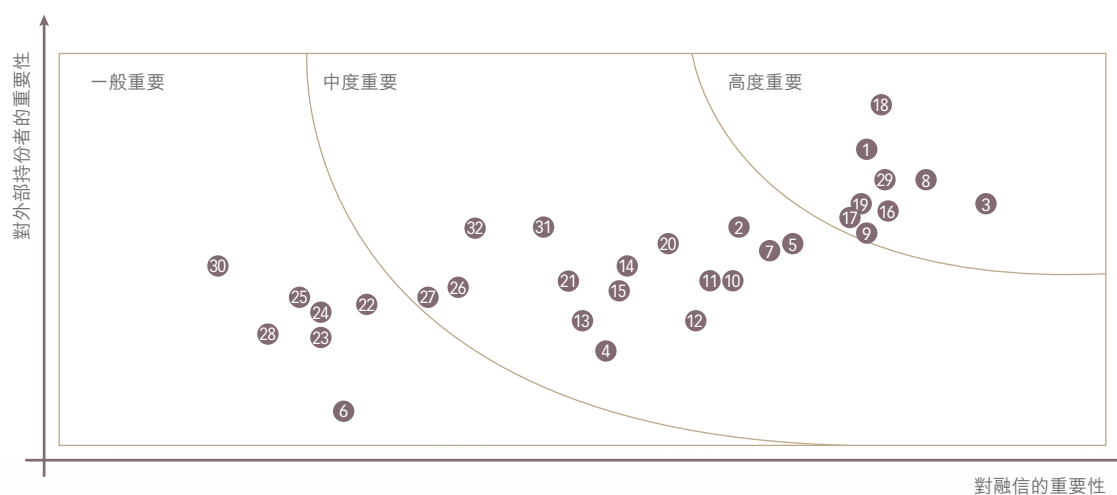
通過邀請不同的持份者和本集團的管理層參與線上問卷調研，收集他們對於32項ESG議題的重要性評分，以及對本集團可持續發展工作的意見和期望。

## III. 釐定重要性

按照本集團戰略運營影響程度以及對持份者影響程度兩個方面，結合問卷調查結果對清單中各項議題的重要程度進行排序，最終分析得出本年度的重要性議題矩陣。

本集團管理層審閱重要性評估結果，確認本報告的披露重點。

## 重要性矩陣



## 環境、社會及管治報告

重要性議題	
高度重要	1 經濟表現
	3 遵守法律法規
	8 產品／服務的健康及安全
	9 反欺詐和反貪污
	16 職業健康與安全
	17 員工多元化、不歧視及平等機會
	18 防止童工和強制勞工
	19 員工培訓和發展
	29 綠色建築機遇
中度重要	2 市場競爭力
	4 負責任採購(包括評估供應商的环境及社會表現)
	5 質量控制
	7 客戶私隱保障
	10 舉報機制
	11 處理投訴和應對的機制
	12 保護知識產權
	13 宣傳及產品服務標籤
	14 僱傭權益(例如：工作時數、假期、福利、晉升)
	15 勞資關係
	20 資歷及專業操守
	21 能源消耗及效益
	26 廢物排放及處理
	27 材料／資源使用
	31 關注社區
	32 社區投資和參與
一般重要	6 技術發展及應用
	22 溫室氣體排放
	23 水源耗用及效益
	24 廢氣排放
	25 廢水排放及處理
	28 氣候變化
	30 員工的環保意識

### 3. 優秀品質

融信一直憑藉著其中高端精品為房地產行業所著名。產品至上一直是我們發展的一大核心。在品質方面，融信將「產品力就是生命力，產品力就是核心競爭力」作為設計研發信條，堅持中高端精品戰略，在產品開發上保持著高品質、高附加值、高舒適度的自我要求。通過高質量的工程把控、獨具匠心的設計不斷完善產品的同時，我們也緊隨著時代的發展，對市場需求的持續探索不斷開發產品，提煉出五大產品系。

世紀系	海月系	海納系	瀾天系	中心系
擇址城市高價值、高潛力核心板塊，聯合頂級設計團隊，從建築美學、智能科技和藝術社區三大維度，營造富有時代感的現代藝術居住社區。	於歷史、人文價值高地，精研東方人文建築美學，以文化自信、文化回歸之精神，全面煥新城市肌理，革新傳統人居方式。	以自由主義、生命主義、多彩主義為研發源點，海納系結合融信18年人居營造經驗及當下世界人居趨勢，以戶型理念、健康理想、藝術理念的煥新升級。	總在城市精華處，汲取山、河、湖、海等自然資源，以精工品質、花園社區為支撐，創造新興生活方式。	選擇城市中心位置，以寫字樓、五星級酒店及商業綜合體建造區域的地標建築，凝聚地段、人群及產業等價值，帶動板塊發展。

## 環境、社會及管治報告

### 3.1 與客戶的關係

融信在服務體系中以「融客獵鷹」的主題建立客戶關係團隊。於報告期內，本集團全年累積協助項目舉辦客戶活動有225場，參與的客戶人數總計24,375人次。我們為客戶提供全生命周期高質量服務，交付前的風險檢查包括4大類(銷售承諾類、工程設計類、客戶敏感類、法規風險類)、9個階段和91細項工作標準，充分表現我們對產品品質的執著追求。本年度，我們的總體產品交付率達89.25%。

融信定期與第三方調研諮詢機構合作，從融信的房屋質量、設計、服務、社區規劃等多方面向客戶進行訪問，通過客戶滿意度調研的形式，有系統並嚴謹地輸出客戶對產品和服務的體驗數據及分析報告。綜合近年調研結果顯示，客戶對融信的工程滿意度達到行業的平均水平，而客戶滿意度同時也遠超行業的平均水平。

我們設有處理投訴的標準流程以提升產品及客戶服務質量，務求及時瞭解客戶的意見和解決客戶的問題。另外，我們積極以官方網站和微信等網上平台發佈本集團的企業新聞、最新活動、產品宣傳等信息，為公眾提供高透明度的平台。品牌運營部會在發佈前確認資料的準確性，並依照《中華人民共和國廣告法》、《消費者權益保護法》等相關法律法規要求，對使用虛假及誤導性的信息以欺騙客戶採取零容忍的態度。

### 3.2 迎合客戶需要

隨著市場需求不斷變化，融信於本年度進行產品的升級，以滿足業主在新環境下的需求。疫情爆發期間，為了響應政府不聚集、不出門的同時，融信全國所有項目均全面啟動線上銷售中心，讓客戶安坐家中也能選擇心儀房屋。我們推出「無理由退房」政策，認購客戶自繳納定金之日起30日內，享有無理由退房權。與此同時，客戶如在規定時間內繳納相應比例房款，可延長無理由退房權限，最長權利期限可延長至合同約定的交房時間前。報告期內，我們未因產品質量與安全問題發生产品召回事件。

環境、社會及管治報告

案例分享一：舒適家居環境「CARE+全心健康家」

在二零二零年三月，融信客戶關係中心收集了超過10,000組家庭關於優化居住需求的反饋與意見，結果顯示約78%家庭最關切「健康舒適」；約67%家庭視室內空氣質量、室內光環境、聲環境以及室內的溫度、濕度、飲水品質等為「衡量居家健康達標與否」的評判標準。我們全面分析生活居住痛點與家庭需求變化，並首次推出「CARE+全心健康家」產品體系，以多方面的居家系統設計，全面提升了「健康」在人居設計中的權重。未來，我們將逐步應用於各產品系中。



## 環境、社會及管治報告

### 案例分享二：「融信·海納印象」園林友好設計

隨著兒童友好型城市在全球的倡導與普及，完善的城市友好發展與治理能在日常生活中惠及所有兒童。建設兒童友好型城市，是對提高國家的人居環境品質、提高城市現代化管理水平和促進經濟社會協調發展具有積極意義。融信為配合兒童友好的創新實踐擴展至社會各個領域，本年度新啟動的住宅項目「融信·海納印象」不但考慮了兒童空間需求，園林設計更加提出了「兒童友好型示範社區」的理念，以安全防護體系、植物體系、標識體系等多重安全理念共存，為孩子安全作進一步的保障。

### 3.3 堅守商業道德

本集團遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國反洗錢法》、和《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規，我們堅持對舞弊行為「零容忍」的原則，在行業內營造公平競爭、誠信廉潔的良好氛圍。為了加強企業廉潔管理，我們在線上學習平台開辦線上「融信人的職業廉潔」培訓課程，明確要求全體員工均需堅決抵制各種形式的賄賂和腐敗行為。

我們要求員工入職時簽訂《員工廉潔協議》，從禁止貪腐及舞弊、商業信息保密、利益衝突申報、杜絕不正當交易等方面規範員工的行為以保持廉潔高效。我們會持續加強對員工和供應商的廉潔教育，積極營造內部廉潔從業文化的氛圍。本集團利用線上學習平台進行廉政宣傳及開展培訓課程，提升員工廉潔意識。如有合理懷疑員工有不當的專業操守行為，我們設有投訴舉報渠道，借助內外部人員的監督，進一步築牢預防貪腐防線。

在融信的項目開發過程中，合法合規是所有工作的先行條件。以開盤為例，項目必須在取得預售許可證、對客輸出信息及各類紙質文件等經過相關部門聯審，確認合法合規、真實有效的前提下，方可適時開盤。融信在開盤前設置了多項檢查內容，注重各項執行細節及開盤的合規性，力求為客戶營造最好的開盤環境。

本集團遵守《中華人民共和國商標法》和《中華人民共和國專利法》等相關法律法規要求，規範和加強知識產權管理工作，積極促進產品的開發、保護、利用和避免侵犯他人已有的知識產權。



## 環境、社會及管治報告

### 3.4 保障信息安全

保護客戶隱私與業務信息安全是我們的責任與義務。我們嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》等運營所在地的法律法規，嚴密保護隱私信息。本集團重視數據安全，妥善處理客戶、員工及商業夥伴所提供的一切數據。我們利用辦公自動化系統(OA系統)作日常辦公交流，有序地儲存客戶資料及公司文件。OA系統上的內部文件需要先由上級批准後才可對外發佈，而機密文件更不能下載及打印。只有因應其工作性質獲授權的員工才能讀取客戶的資料。

我們要求相關部門對提供服務所需要的基礎設施，如軟硬件設備、通訊設備、信息系統等，予以定期維修及保養，通過定期開展信息安全檢查、滲透測試，加強網站安全能力建設，填補高危漏洞，提升運營能力。

本集團致力保障所有客戶數據，嚴禁對外提供客戶數據或者涉及客戶隱私的信息。如有第三方查詢客戶的數據時，我們會先徵詢客戶的同意才作進一步行動。員工需按照指引處理信息，我們定期以培訓等方式以提升他們對信息安全的意識。本集團的信息化系統初步構建，沉澱企業基礎數據，助力業務精準觸達。

### 3.5 供應鏈管理

完善的供應鏈管理有助提升產品及服務質素。本集團除了遵循《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國政府採購法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，還透過定立《供應商管理制度》，從供應商收集、註冊、評估、入圍以至決選的程序實行嚴格規管，以保障客戶、合作商及企業的經濟利益，助力維持良好的營商環境。

我們高度關注供應商的環保和社會合規情況。本集團通過嚴格選材等措施促進綠色供應鏈管理，並對施工單位管理進行巡查，以保護勞工權益，有效防範和化解社會風險。我們會定期檢閱供應商的表現，並會根據結果為供應商分為「優秀、合格、不合格及黑名單」四個級別，直接影響未來的合作機會。另外，我們亦會透過抽樣檢查、統籌和與供應商會談等方式提高品質標準及建立良好的關係。所有工程類供應商均需按照國家現行規範和標準、行業標準及經建設單位批准的施工圖紙施工和驗收。

## 環境、社會及管治報告

### 4. 以人為本

融信一直秉承「以人為本」的理念，遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等勞動及社會保障法規，維護員工的合法權益和致力締造公平、健康、安全及具發展潛力的工作環境。從僱傭、福利、人才發展及職業健康與安全方面提供一系列明確管理制度，使員工與融信和諧發展。

本年度，本集團沒有接獲與招聘和勞工權益相關的違法違規事件。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於報告範圍內之運營點共聘用3,390名員工。

#### 4.1 員工權益保障

我們絕不以不道德的僱傭手法對待員工，包括僱用童工和強迫勞工。我們在進行招聘和入職的時候依據《禁止使用童工規定》的法規，亦會核對員工的身份證明文件，確保不會聘用低於法定工作年齡的員工及強迫勞工。我們遵循國際公認人權規範《國際勞工組織章程》，確保任何求職者和員工絕不因國籍、宗教、年齡、性別、家庭與健康等因素而受到任何形式的歧視。報告期內，我們進一步優化了招聘流程，通過社會與校園招聘渠道雙管齊下，以吸引更多優秀人才加入融信。

與此同時，本集團訂立完善的《梯隊人才建設管理制度》，對人才培養實施情況的指導、監督及管理，並對梯隊人才的培養效果進行評估和考核，為本集團可持續發展提供人力資源保障。我們的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。



## 環境、社會及管治報告

- |               |  |
|---------------|--|
| <b>國家法定福利</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 國家規定五險一金(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險、購買住房公積金)</li> <li>• 法定假期及其他假期，如事假、病假、年休假、婚假、產假、工傷假及喪假等</li> </ul> |
| <b>公司額外福利</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 股票期權、股份獎勵計劃和長期服務獎勵等福利</li> <li>• 於工作天提供免費的早午餐</li> <li>• 員工興趣協會</li> <li>• 圖書館和員工俱樂部</li> </ul>           |

我們制定《新員工入職手冊》，為員工制定實行每天8小時工作制的原則下之考勤管理。員工手冊規定了終止僱用的管理，如發現任何違反職場紀律或專業操守的行為，本集團有權與員工解除勞動合同。我們重視與離職員工之間的關係，並且嚴格根據適用法律及法規處理員工的離職事宜。

## 4.2 員工培訓及發展

融信定期為員工實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同職能的要求。基本培訓如新員工入職培訓，當中包括「基礎知識培訓」、「集中式戶外拓展訓練」和「信·力量成員集訓」，培訓內容覆蓋職業道德培訓、企業文化培訓、通用技能培訓等以幫助所有新入職員工熟悉工作環境，快速融入融信的企業文化。

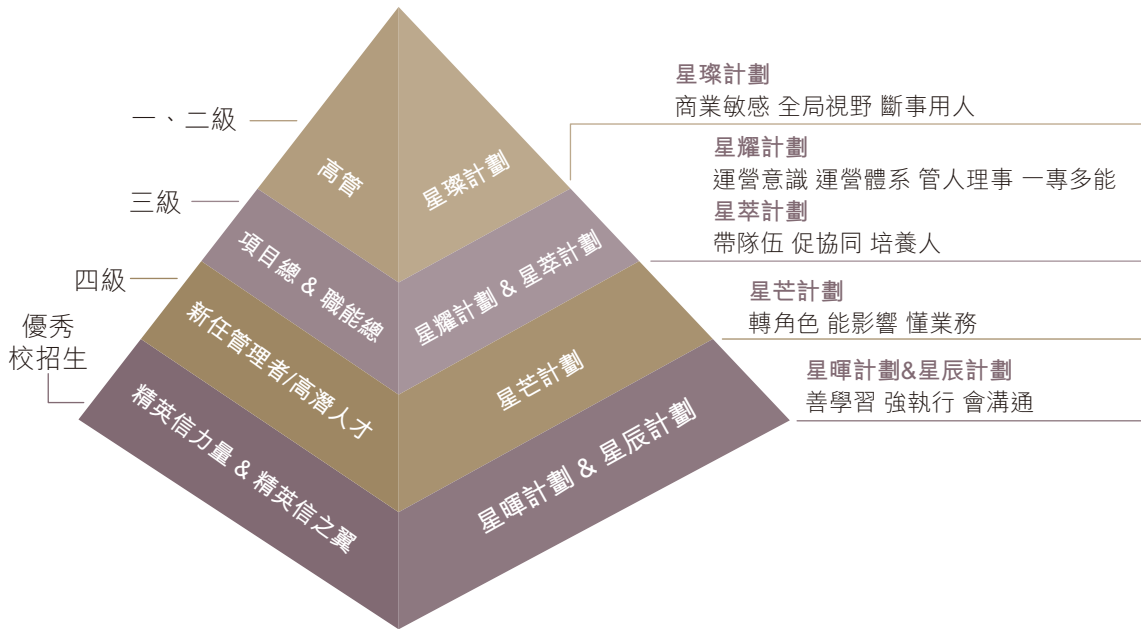
我們的梯隊人才培養主要遵循教育培訓、自我發展、導師輔導以及行動學習為核心原則，根據八二法則進行多方位、立體性的培養：即80%通過工作實踐、工作任務指派，和20%通過培訓學習新知識、理論，並積極運用到工作實踐當中。

### 信星工程

本年度，我們正式推出「信星工程」人才培訓項目，針對本集團各梯隊核心群體，構建系統全面的人才培養圖譜。相關培訓項目將陸續開展，為打造內部人才供應鏈奠定堅實的基礎，驅動業務持續發展。

## 環境、社會及管治報告

信星工程人才培養圖譜



### 案例分享：信星工程—「星耀計劃」

歷時半年的首屆「星耀計劃」於二零二零年十二月圓滿落下帷幕。是次培訓項目由融信學院與本集團運營管理中心聯合組織，以「懂經營、熟運營、通專業、善領導」為能力提升靶心。為了強化項目總負責人的關鍵知識與技能，提升綜合能力，和助力項目總負責人指標達成，30多位經過篩選的優秀項目總負責人通過知識面授、項目複盤、導師帶教、沙盤模擬、實踐任務、課題答辯等方式成功在是次項目中順利畢業。



星耀計劃的畢業生



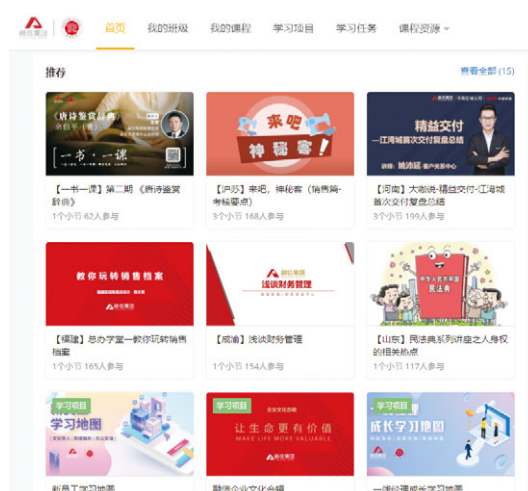
榮耀獎杯

## 環境、社會及管治報告

## 線上學習平台

融信學院線上學習平台自二零一九年上線至今，共開發內部課程2,000餘門。因應疫情關係，在線學習成為我們的學習新常態，所以本年度的課程數量相較於上年度增加60%。

二零二零年度新開發課程有1,262門(精品課程佔244門)，活躍學員數量有2,990人，人均學習時長為82課時。未來，學習平台將繼續優化升級，結合當下熱點、市場需求、專業最新成果等維度，開發各業務條線的學習地圖，並推出更多高品質課程，讓我們的員工不斷充實自己，迎接未來的變化和挑戰。



融信學院線上學習平台

## 線下精品課程

融信提供機會培養不同員工以成為我們的內訓師。內訓師是融信培養人才的引路人與踐行者，予企業力量。截至二零二零年底，參與的管理者及業務骨幹員工將知識與經驗濃縮為課程，成人達己，賦能組織，有助於人才的可持續發展。報告期內，本集團共培養逾280位內部講師，輸出各類線上線下課程、彙編上百個教學案例。

另外，我們的客戶關係管理中心針對員工的不同階段，設計初、中、高三階能力培養方案，全年開展培訓課程54節，提煉經典案例49個，有效提升團隊整體業務技能，同時激發員工對優秀管理模式和先進技術標準的沉澱。

## 環境、社會及管治報告

### 4.3 員工健康與安全

為保障員工身心健康，本集團每年定期組織員工體檢，督促員工關注自身健康狀況，我們亦積極通過安全文明施工檢查、安全教育培訓及消防演練等多種舉措保障各員工安全。本年度，我們無一例重大施工安全質量責任事故。

#### 安全施工

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》和《中華人民共和國職業病防治法》，並依據國家相關法律法規和標準規範，編製了《項目安全文明標準圖集》，以規範項目現場管理行為，和提升企業及項目安全文明形象。任何項目的施工員需遵循《項目安全文明標準圖集》的標準做法進行提升和發揮。本集團對承包商安全文明施工有嚴格的要求，並實行以下措施保護員工：

1. 辦理保險；
2. 添置安全裝置(消防設施、安全帶、防護措施，安全警示標識等)；
3. 更新文明施工宣傳欄(重大危險源、工傷死亡資料、安全教育訊息，目標等)；
4. 安全人員定期監管檢查，確保施工人員按安全守則開展工程，並會指出需改進的問題，及時糾正，以減低意外發生；
5. 安排安全教育培訓；及
6. 訂立重大傷亡及其他安全事故的通報機制，確保恰當地處理個案等

## 環境、社會及管治報告

**辦公室健康**

新型冠狀病毒疫情期間，本集團落實了防疫措施，要求員工遵守工作部署及預防工作。為保障員工的健康，我們於辦公場所準備了口罩、消毒液等防疫物資，同時本集團定期對辦公環境進行消毒、進出入測量體溫，以確保所有員工健康和 safety。

融信深明辦公室的工作環境對員工健康有重要的影響。位於上海虹橋世界中心的辦公室總部結合綠色環保元素和提供舒適的休閒設施供員工享用。辦公室以寬敞開放的設計，有效減少壓迫感及為員工提供更多的公共空間。除了辦公室的室內裝修選用綠色建築材料，如使用優質綠色環保塗料，室內設計也盡顯綠色環保元素。各個角落隨處可見的綠色植物，不僅可以吸收室內的有害物質，改善室內空氣質量，良好的室內空氣質素更可有效提升工作效率。總部亦設置圖書閱覽區和健身房，讓員工能夠通過博覽群書來充實自己的知識，和保障員工的身體及心理健康。

我們透過不定期組織各類員工活動，幫助員工舒緩工作壓力，全方位呵護員工身心健康，例如舉辦員工家庭日活動，為增強員工凝聚力，激發員工活力，並感謝員工家屬對於融信工作的支持；舉辦員工運動會活動，讓一群充滿朝氣與活力的員工藉此機會在運動場上揮灑汗水，更能借此表現員工之間團隊協作的精神。

## 5. 關注環境

本集團確保項目在施工和運營期間符合國家的空氣，污水和嘈聲等排放標準，致力遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》和《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等與環保相關的法律法規。我們亦會充分發展綠色建築的機遇，以提升業務的可持續發展能力。本年度，我們並沒有發生任何與環境相關的違規事件。



## 環境、社會及管治報告

### 碳排放表現

由於本集團的施工項目主要工作由專業的承包商執行，故環境關鍵績效部份只涉及上海總部、上海區域辦公室、福州區域辦公室及杭州區域辦公室之日常運營所使用的資源能源。為了減低環境影響，本集團響應綠色辦公政策，制定一系列環保政策及措施，促進員工樹立節能減排、節水及減廢等方面的環保意識。

我們在報告中透明地披露及比較溫室氣體排放及耗能的情況，致力減少在運營時的碳足跡，實現低碳經濟。為計算環境關鍵績效指標的溫室氣體排放表現，我們已參考世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會開發的《溫室氣體盤查議定書》及國際標準化組織訂定的ISO14064-1進行計算，確保符合一致性的彙報原則，本年度的排放概況如下：

溫室氣體排放表現	單位	二零一九年度	二零二零年度
<b>溫室氣體排放量</b>			
直接溫室氣體排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	169.46	<b>129.23</b>
間接溫室氣體排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	332.55	<b>282.09</b>
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	噸二氧化碳當量	502.01	<b>411.33<sup>1</sup></b>
<b>溫室氣體排放密度</b>			
每平方米面積的排放量(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/平方米	0.048	<b>0.045</b>

範圍1：本集團擁有及控制的來源所產生的直接溫室氣體排放。

範圍2：發電、供熱和製冷或者本集團向外購買的蒸汽所間接引致的溫室氣體排放。

溫室氣體分為直接排放(範圍1)及間接排放(範圍2)。各範圍的類別包括固定設備燃料耗用、本集團名下車輛的燃油使用(範圍1)和運營時的電力消耗(範圍2)。

<sup>1</sup> 溫室氣體總數為411.325 噸二氧化碳當量。因四捨五入原因，本數據呈現為411.33 噸二氧化碳當量。

## 5.1 綠色設計理念

融信積極響應國家推動綠色建築發展，在考慮建築功能、質量的同時，堅持綠色設計理念、顧及資源使用和對環境的影響、致力構建綠色空間。我們致力從節地與室外環境、節能與能源利用、節水與水資源利用、節材與材料資源利用、室內環境質量等五大方面的設計標準，為本集團的住宅及商業發展項目實現綠色建築的理念。

### 綠色建築案例分享一：融信·上坤中心

本年度，位於上海閔行區七寶生態商務區核心位置的融信·上坤中心獲得美國WELL金級預認證。該項目是繼二零一九年榮獲國家綠色建築設計二星級認證和美國綠色建築協會(USGBC)頒發的LEED金級預認證後，再摘下健康建築預認證。



- 合理規劃地表與屋面雨水徑流，場地年度徑流總量控制率達到55%；
- 運用綠色生態設計，優化了場地排水組織，減低內澇風險；
- 設置雨水回用系統：雨水經處理後，用於地庫沖洗、道路澆灑、綠化澆灌；
- 採用高效冷熱源，建築供暖、通風與空調系統能耗較參照建築降低11.26%；
- 項目機組採用顯熱、新風、排風熱回收系統，熱回收效率60%；
- 使用本地化建材比例不低於70%，降低運輸產生對環境的影響

## 環境、社會及管治報告

### 綠色建築案例分享二：融信·旭輝世紀古美發展項目

該住宅發展項目位於上海閔行區七寶九星地區東塊的核心位置，項目地處於本年度被評為「上海三星級綠色生態城區」。世紀古美順利通過上海市住房和城鄉建設管理委員會超低能耗方案，並具有技術導向、政策導向的雙重意義，是首個採用外牆保溫一體化、實現了超低能耗高標準要求的項目，對未來上海市超低能耗建築發展具有示範意義。

在提升外牆保溫性能方面，項目在建築材料之間使用厚達65毫米的高性能保溫材料，並在屋面位置裝配厚達150毫米的建築材料，務求降低外牆和屋面的傳熱情況。新風系統的全熱回收效率更高達70%，有效保持室內溫度穩定。更多的綠色建築應用特點包括：



世紀古美發展項目效果圖

- 建築能耗比上海市現行節能標準及相關建築合理用能指南降低超過50%；
- 合理選用裝修材料、傢俱製品等，綜合考慮室內裝修、新風量、環境溫度等因素，室內空間中的有害物質濃度符合國家《室內空氣品質標準》的有關規定；
- 採用可以高效過濾PM2.5的新風系統和密性達到8級要求的門窗系統



## 環境、社會及管治報告

## 綠色建築案例分享三：蕭山公館

該住宅項目獲綠色建築二星級認證和英國綠色建築評估標準(BREEAM)良好等級建築認證，從居住的視覺舒適、空氣質量、水質、噪音和隱私空間等8個維度進行評估。主要的綠色建築特點包括：



- 住宅公共部位的照明設節能控制措施，戶內照明採用分區、分組控制；
- 採用符合國家標準的節水型潔具；
- 對室內生活用水、消防用水、室外綠化灌溉、地下室沖洗用水等進行分項計量，並在給水支管上分別設置水錶；
- 採用預拌混凝土及預拌砂漿；
- 各戶型部分主要功能房間的有效通風開口面積與地板面積均大於8%，有效通風開口面積較大，有利室內空氣質量

## 環境、社會及管治報告

### 綠色建築案例分享四：南通瀾宸

該發展項目獲綠色建築設計二星級認證，主要的綠色建築技術應用特點包括：

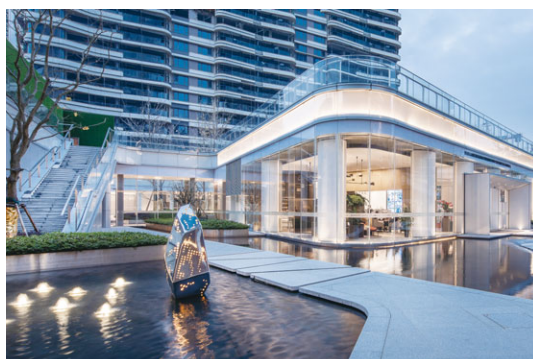


- 項目最高的6層住宅設置分戶太陽能熱水器，輔助熱源採用燃氣；
- 所有衛生器具和配件採用節水、節能型優質產品，節水效率要求達到二級；
- 採用雨水集蓄及利用技術措施，收集屋面和道路雨水，處理後的水質可用於綠化澆灑和道路沖洗；
- 項目建築設計選材可再循環材料使用重量佔所有建築材料總重量的比例為大於6%；
- 地下車庫設置一氧化碳監測裝置，並與排風系統連繫智能控制

## 環境、社會及管治報告

## 綠色建築案例分享五：杭州世紀

該發展項目獲綠色建築二星級認證，主要的綠色建築技術應用特點包括：



- 超過70%的道路路面、建築屋面的太陽輻射反射系數不小於0.4；
- 合理規劃地表與屋面雨水徑流，對場地雨水實施排放量控制；
- 部分位置採用紅外線感應照明系統，公共場所採用集中控制，並按建築使用條件和天然採光狀況進行分區、分組控制措施；
- 衛生潔具均採用符合國家標準的節水型潔具；
- 對室內生活用水、消防用水、室外綠化灌溉等進行分項計量，並在給水支管上分別設置水錶；
- 採用預拌混凝土及預拌砂漿

## 環境、社會及管治報告

### 5.2 綠色施工管理

我們在建築項目和運營階段堅守保護環境的信念，按照《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國建築法》、《防治城市揚塵污染技術規範》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》等法律法規要求，並制定《項目安全文明標準圖集》，積極落實各項環保措施，以避免因環保違規而引致項目延期、停工，或影響本集團聲譽等。

污染物控制方面，本集團所有工地項目從施工到運作都對大氣污染物有嚴格的標準，並遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》，對顆粒物、二氧化硫、氮氧化物、揮發性有機物、氨等大氣污染物和溫室氣體實施協同控制，確保排放和質量方面達到要求。我們明白環保措施需由源頭開始管控，故我們要求合作的施工承包商需優先選用低排放的施工機械設備，並優先選用低污染和低噪音的施工模式，以減低施工時對周邊環境的影響。

污水處理方面，項目建設時遵守《污水綜合排放標準》(GB8978-1996)及《建築給水、排水設計規範》(GB50015-2019)的要求。所有項目排水嚴格實行雨污分流，並根據污水產生量配套建設相應規模化糞池，確保項目在生活污水接入污水處理廠集中處理前，不得交付使用。

噪音管理和廢棄物管理方面，本集團依從《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》和《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等法規，並於施工期噪聲執行《建築施工場界環境噪聲排放標準》(GB12523-2011)的標準，在運營期項目區域環境噪聲則執行《聲環境質量標準》。

## 環境、社會及管治報告

以下是本集團對降低項目施工對周邊生態環境的影響的環保措施。

**污染物控制**

- 負責人、揚塵監督管理主管等部門會定期監測揚塵污染的成效；
- 持續以灑水抑塵、沖洗地面和車輛等措施防塵降塵；
- 定期清理地盤內散落之灰塵及物料；
- 在棚架外圍設置具備有效抑制粉塵散播之防塵網；
- 正式建設階段現場出入口設置混凝土洗車道／台，配備沉澱池、高壓水槍、高壓水泵；
- 周圍設置排水溝及防塵設施，出料口設置灰槽，周邊的材料堆放整齊

**污水處理**

- 根據污水產生量配套建設相應規模的化糞池；
- 實行雨污分流，確保污水需經化糞池處理後接入市政管道；
- 生活污水接入污水處理廠集中處理前，不得交付使用

**廢棄物管理**

- 以資源化處理工程渣土、建築垃圾；
- 設置垃圾池或活動式垃圾斗；
- 在工地劃分出棄置不同類別廢棄物的區域；
- 對危險工地廢棄物有嚴格的監督、明確的存放指引及安全考慮

**噪音控制**

- 優先選用低噪音的機械和施工模式；
- 合理佈置會產生高降噪音的設備

## 環境、社會及管治報告

### 5.3 綠色運營模式

除管理工地項目的環保因素外，我們亦有效控制辦公室範圍的資源使用。我們鼓勵員工踐行節約行為，結合本集團實際情況制定相應監督檢查制度。我們定期向員工宣傳節能的意念和措施，培養和提高員工的綠色環保意識，倡導員工在運營過程中為減廢減排做出貢獻。下表列舉本集團辦公服務過程中於本年度內採取的環保措施：

#### 節能措施

本年度，本集團的4個辦公室總耗電量為462,374千瓦時，較上年度減少約2%，耗電密度為每平方米50.86千瓦時。上海總部辦公室和各區域辦公室均採用節能燈具和設定合適的空調溫度以降低電能消耗。我們亦於辦公室公共區域張貼環保標貼和海報，以提升員工節能減碳的意識。各員工合理使用照明系統，下班後除必要設備耗電外，盡量減少耗用不必要的能源。

#### 廢棄物管理

本年度，本集團的無害廢棄物產生總量為14,833千克，而有害廢棄物產生總量則82千克，產生總量均比上年度減少。我們採取了下列的減廢措施以減低廢棄物產生量和避免棄置時對環境產生負面影響。

- 使用電子辦公系統(OA系統)取代之紙張記錄為主的辦公室行政系統；
- 除印有保密信息的紙張外，所有廢棄紙張均送往回收公司仿循環處理；
- 使用電子通訊取代紙張；
- 設立分類回收箱，以培養回收的習慣；
- 評估物資後採購，避免存貨過多；
- 減少使用一次性及不可回收的產品等，如採購可充電的電池，以取代使用一次性的電池；
- 有害廢棄物棄置於特定收集箱或交由合資格處理公司作進一步處理

## 環境、社會及管治報告

**水資源管理**

本集團辦公室的水資源消耗來源均為市政自來水，在求取適用水源上未發生任何問題。本年度，本集團之環境數據收集範圍的總耗水量為1,490立方米，總耗水量密度為每平方米0.16立方米。在辦公室節水措施方面，我們使用循環再用的洗盥污水或雨水進行灌溉；定期進行隱藏水管滲漏測試、水錶讀數及檢查滿瀉的水缸，以減少出現漏水情況導致浪費水源。

**汽車管理**

因環境數據收集範圍涉及汽車排放，於報告期內本集團的排放物情況如下：

排放物種類	單位	二零二零年度
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	402.00
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.70
顆粒物(PM)	千克	23.99

我們會定期為本集團車隊進行保養，及時發現效能較低的情況後維修及更換零件，亦會定期為輪胎充氣，保持正確的胎氣。另外，本集團會提供予司機駕駛培訓，教導員工正確使用車輛。本集團亦會定期收集入油單據及行車里數作為監測，致力減少對環境的影響。

**6. 回饋社會**

一直以來，融信始終堅持發展與責任並重，追求卓越的同時也積極踐行企業社會責任。融信公益基金會成立於二零一四年，經福建省民政廳頒發《基金會登記證書》，並於二零一七年十二月被認定為慈善組織。融信公益基金成立至今有六個年頭，慈善足跡遍佈中國多個角落，目前涵蓋兒童教育、兒童資助、兒童健康、社會公益、精準扶貧五大範疇，先後為賑災救濟、學校興建、獎教助學、社區公益、抗擊疫情等公益事業捐款逾3億元人民幣。

## 環境、社會及管治報告

二零二零年初，面對突如其來的新冠疫情，本集團積極響應、迅速行動，統籌開展疫情防控工作。我們在公益創新路上成績斐然、碩果累累。下表列舉融信公益基金會本年度的重點回顧：

時間	活動	相關活動相片
2020年春節	融信捐贈約500萬元物資包括口罩、試劑、消毒劑等急需用品緊急發往武漢。數日後，第二批物資也隨即送達了黃岡、荊州、孝感等疫情嚴重地區。	
5月	融信向上海閔行區新虹街道集中隔離醫學觀察點的抗疫志願者、醫護工作者和隔離人員們捐贈百份愛心生活禮包，當中包括堅果禮包、洗護套裝、抱枕和遮陽傘、蒸汽眼罩等，希望他們在隔離點能夠有更舒適的生活環境，在關心他人同時，也照顧好自己的身體健康。	 



環境、社會及管治報告

時間	活動	相關活動相片
<p>9月</p>	<p>融信公益基金會受邀參加第八屆中國慈善展會，展示希望工程學子畫作、公益文創衍生品及公益有聲繪本等並開展義賣。</p> <p>另外，基金會連續四年參加「騰訊99公益日」，3天內獲得數萬名社會愛心人士的在線募捐。</p>	 <p>致力公益事业 爱心成就未来</p> <p>公益献爱心 真情暖人心</p> <p>传递爱的真心 延续爱的希望</p>
<p>10月</p>	<p>首場「微光暖中國－融信公益行」在海拔高於4,000米的四川省甘孜州稻城縣正式展開。融信公益行團隊，通過員工認捐和融信公益基金配捐的形式籌得了十餘萬元善款，為貧困的藏族孩子購買禦寒羽絨服及書包文具禮盒。我們希望，通過這一點點的微光，讓貧困孩子們也能在溫暖中學習與成長。</p>	 

## 環境、社會及管治報告

時間	活動	相關活動相片
11月	本集團志願者透過「知行的力量」沙漠公益季活動，前往甘肅民勤，親手種下愛心滙聚的梭梭樹苗。我們希望透過一株梭梭樹苗，能幫助當地居民保護家園，大幅減少被大風帶到當地下游的沙塵。	
12月	融信公益基金會進行汀塘村公益行，走進汀塘小學，開展了桑梓公益活動。我們通過實地走訪慰問受助的困難家庭，真切瞭解這些家庭的生活狀況，做到持續跟進。	



環境、社會及管治報告

時間	活動	相關活動相片
12月	<p>融信公益基金聯合融信黨建、新虹社區發展基金會及融信服務於上海虹橋樞紐中心，舉辦了主題為「微光暖中國」的公益展暨融信公益六周年限定攝影集發佈活動。透過展覽，我們創新呈現了融信公益6年來的足蹟，涵蓋賑災救濟、學校興建、獎教助學、社區公益、抗擊疫情等領域的豐碩成果。此次公益展覽分為「愛的含義」、「愛的記憶」、「愛的回饋」、「愛的表達」四個章節。</p>	 
1月-12月	<p>融信公益基金會二零二零年在16個社區投放共計30台「少年中國」公益無人圖書站設備，為廣大業主提供兒童圖書借閱服務，同時進行圖書漂流，組建業主兒童讀書社群，打造融信「人文藝術社區」。</p>	

## 環境、社會及管治報告

## 附錄一：可持續發展數據摘要

環境關鍵績效指標	單位	二零二零年度
<b>空氣排放物<sup>4</sup></b>		
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	402.00
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.70
顆粒物 (PM)	千克	23.99
<b>溫室氣體排放</b>		
直接溫室氣體排放(範圍1)	噸二氧化碳當量	129.23
間接溫室氣體排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	282.09
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	噸二氧化碳當量	411.33 <sup>5</sup>
<b>溫室氣體排放密度</b>		
每平方米面積(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/平方米	0.045
每名員工(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/員工	0.65
<b>燃料消耗</b>		
車隊耗用的燃油量	公升	47,733.27
<b>能源消耗</b>		
總能源耗用量	千瓦時	901,893.31
總能源耗用密度(每平方米)	千瓦時/平方米	99.20
耗電量	千瓦時	462,374.00
耗電密度(每平方米)	千瓦時/平方米	50.86
<b>水源消耗</b>		
總耗水量	立方米	1,490.00
總耗水密度(每平方米)	立方米/平方米	0.16
<b>有害廢棄物</b>		
有害廢棄物總量	千克	82.00
有害廢棄物產生密度	千克/員工	0.13
廢墨盒及廢碳粉盒	件	10.00
電腦	台	5.00
電池	件	101.00
<b>無害廢棄物</b>		
無害廢棄物總量	千克	14,833.00
無害廢棄物密度(每名員工)	千克/員工	23.51
<b>紙張耗用量</b>		
紙張總耗用量	令	5,306.00
紙張總耗用密度	令/員工	8.41

<sup>4</sup> 本集團車輛的空氣排放物。

<sup>5</sup> 溫室氣體總數為411.325 噸二氧化碳當量。因四捨五入原因，本數據呈現為411.33噸二氧化碳當量。

## 環境、社會及管治報告

社會關鍵績效指標	單位	二零二零年度
<b>僱員人數</b>		
總員工	人數	3,390
<b>按性別劃分</b>		
女性員工	人數	1,398
男性員工	人數	1,992
<b>按地區劃分</b>		
華北區域員工	人數	510
華東區域員工	人數	1,921
南方區域員工	人數	737
其他員工(包括港澳台)	人數	222

## 環境、社會及管治報告

## 附錄二：香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標內容		相關章節
<b>A.環境範疇</b>		
A1排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等的：(a)政策； 及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規 例的資料。
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生 量的措施及所得成果。
A2資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的 政策。
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣 或油)總耗量及密度。
	A2.2	總耗水量及密度。
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。
	A2.4	描述求取適用水源可有任何問題，以及提升用 水效益計劃及所得成果。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位估 量。



## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
A3環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	關注環境
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	關注環境
<b>B. 社會範疇</b>			
B1僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的(a)政策及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄一： 可持續發展數據摘要
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	考慮於未來披露
B2健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工健康與安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	員工健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數。	員工健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	員工健康與安全
B3發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工培訓及發展
	B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	考慮於未來披露
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	考慮於未來披露

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節
B4勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。
B5供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。
B6產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。



## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
B7反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a)政策；及(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	堅守商業道德
	B7.1	於彙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	考慮於未來披露
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	堅守商業道德
B8社區投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解運營所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	回饋社會
	B8.1	專注貢獻範疇。	回饋社會
	B8.2	在專注範疇所動用資源。	回饋社會

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致融信中國控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

融信中國控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第128至223頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併收益表；
- 截至該日止年度的合併全面收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

### 我們的意見

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告

## 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業(「持作出售已竣工物業」)撥備
- 於附屬公司、合營企業及聯營公司投資的分類



## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

## 開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業(「持作出售已竣工物業」)撥備

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

請參閱合併財務報表附註4(a)及附註20。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的開發中物業及持作出售已竣工物業總額約為人民幣134,165百萬元，佔貴集團總資產約57.5%。開發中物業及持作出售已竣工物業的賬面值乃按成本或可變現淨值(「可變現淨值」)的較低者列示。

貴集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業之可變現價值對該等物業之可變現淨值進行評估。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業撥備涉及對物業未來銷售價格及直接相關銷售開支以及開發中物業的竣工成本的重要會計估計。有關判斷及估計受高度估計不確定因素所規限。由於所用重大假設的不確定性，與開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值的評估有關的固定風險被視為相對較高。

我們集中於此範疇的原因是開發中物業及持作出售已竣工物業結餘的重大性且涉及關鍵會計估計。

我們有關管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備進行評估的關鍵程序包括：

1. 我們取得對管理層有關開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值的內部控制及評估程序的了解，並通過考慮估計不確定性的程度以及其他固定風險(如評估的複雜性及所用重大假設及數據的主觀性)的水平評估重大錯誤陳述的固定風險。
2. 我們評估並測試管理層於貴集團釐定完成開發中物業的成本及基於當前市況開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值過程中的關鍵內部控制。
3. 我們對以下管理層關鍵估計作出評估：
  - 銷售價格乃根據現行市況估計。我們以開發中物業及持作出售已竣工物業為抽樣基礎，於考慮未來市場發展並參考貴集團同項目已售單位的銷售價格，或類似規模、用途及地點之可資比較物業的現行市價後，對預估銷售價格與近期市場交易進行比較；
  - 直接相關銷售開支乃根據銷售價格的若干百分比估算。我們對上述估計百分比及貴集團近年實際平均銷售開支與收入的比率進行比較，並抽樣審閱銷售佣金合約；及
  - 對於開發中物業至竣工的估計成本，我們核對至竣工的估計成本及經管理層批准的預算，並抽樣審閱已簽署的建築合約，及將預計完成成本與貴集團近年來類似規模、用途及地點的可比較物業的實際成本進行比較。

我們發現管理層對開發中物業及持作出售已竣工物業撥備所進行評估中使用的關鍵估計得到現有證據的妥當支持。

## 關鍵審計事項(續)

### 於附屬公司、合營企業及聯營公司投資的分類

請參閱合併財務報表附註4(b)、附註11及附註12。

貴集團與其他方合作投資大量物業開發項目，該等投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司。

我們專注於將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司，原因是其乃以 貴集團是否對被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為根據而釐定。評估涉及通過分析多種因素(包括被投資公司決策機構的組成)，例如股東大會及董事會會議、決策程序、 貴集團對被投資公司決策權的陳述，以及其他事實及情況的重大判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

在評估年內新投資的分類或現有投資變動時，我們已執行了以下關鍵程序：

1. 我們獲得並審查了與投資有關的法律文件(「投資文件」)，包括合作開發商之間的合作協議以及被投資方的組織章程細則以了解關鍵條款，尤其專注於(包括但不限於)有關投資者權利、合作安排、終止條款、管理層架構及溢利攤分安排的條款及條件，並分析會計準則的該等關鍵條款以評估管理層的判斷。倘合作開發商協議、組織章程細則及/或管理層架構後續發生變動，我們會嚴格評估管理層就變動是否會影響初始分類的重新評估。
2. 我們審查有關物業開發決策的文件(包括被投資公司股東大會及董事會會議的記錄)，並抽樣評估項目管理詳情及批准程序，包括但不限於釐定及批准項目預算的機構、該等項目主要承建商及供應商的選擇以及銷售及營銷計劃的釐定。

根據所執行的程序，我們注意到，管理層用以釐定 貴集團於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資分類的判斷獲現有證據支持。

## 獨立核數師報告

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們就此發出的核數師報告。

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

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

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

### 董事及治理層就合併財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。



## 獨立核數師報告

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基準的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者垂注合併財務報表中的相關披露，或假若有關披露不足，則修改我們的意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評估合併財務報表的整體列報方式、架構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充分、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是彭浩賢。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二一年三月三十一日





# 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	6	48,302,505	51,462,502
銷售成本	7	(42,990,475)	(38,987,328)
<b>毛利</b>		<b>5,312,030</b>	12,475,174
銷售及營銷成本	7	(1,259,041)	(1,199,042)
行政開支	7	(1,603,550)	(1,479,244)
投資物業公平值(虧損)/收益	17	(184,332)	49,682
其他收入	9	302,867	248,785
其他收益—淨額	9	373,158	49,367
<b>經營溢利</b>		<b>2,941,132</b>	10,144,722
融資收入	10	1,808,259	249,911
融資成本	10	(459,476)	(629,483)
融資收入/(成本)—淨額	10	1,348,783	(379,572)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額	12(a)(ii)	611,458	895,660
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>4,901,373</b>	10,660,810
所得稅開支	13	(1,406,874)	(4,767,017)
<b>年內溢利</b>		<b>3,494,499</b>	5,893,793
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		2,428,123	3,154,064
— 非控股權益		1,066,376	2,729,121
— 永久資本工具持有人		—	10,608
		<b>3,494,499</b>	5,893,793
<b>本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)</b>			
— 每股基本盈利	14	1.43	1.87
— 每股攤薄盈利	14	1.42	1.85

上述合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併全面收益表

	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
年內溢利	3,494,499	5,893,793
其他全面收益	—	—
<b>年內全面收益總額</b>	<b>3,494,499</b>	<b>5,893,793</b>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	2,428,123	3,154,064
— 非控股權益	1,066,376	2,729,121
— 永久資本工具持有人	—	10,608
	<b>3,494,499</b>	<b>5,893,793</b>

上述合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。



# 合併資產負債表

於十二月三十一日			
	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,424,939	1,567,616
投資物業	17	14,487,730	13,224,100
使用權資產	16	444,183	463,555
無形資產		5,365	5,580
以權益法入賬的投資	12	10,862,379	6,256,491
按公平值計入損益的金融資產	18	996,855	755,773
遞延稅項資產	27	668,200	444,954
<b>非流動資產總值</b>		<b>28,889,651</b>	<b>22,718,069</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	20	120,098,735	115,299,354
持作出售已竣工物業	20	14,065,964	7,673,170
合約資產	22	1,098,664	999,576
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	29,518,185	25,015,169
應收關聯方款項	35	5,984,288	5,654,598
預付稅項		3,329,274	2,539,535
按公平值計入損益的金融資產	18	362,248	—
定期存款	21	6,989,416	15,671,771
受限制現金	21	3,057,486	3,291,991
現金及現金等價物	21	19,854,876	15,344,805
<b>流動資產總值</b>		<b>204,359,136</b>	<b>191,489,969</b>
<b>資產總值</b>		<b>233,248,787</b>	<b>214,208,038</b>
<b>權益</b>			
股本	24	15	15
股份溢價	24	3,786,195	4,902,013
其他儲備	25	13,926,853	11,503,837
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>		<b>17,713,063</b>	<b>16,405,865</b>
非控股權益		32,945,940	24,882,365
<b>權益總額</b>		<b>50,659,003</b>	<b>41,288,230</b>

## 合併資產負債表

	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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	26	46,921,115	44,471,364
租賃負債	16	15,431	13,814
遞延稅項負債	27	1,915,527	2,027,669
<b>非流動負債總額</b>		<b>48,852,073</b>	46,512,847
<b>流動負債</b>			
借款	26	24,938,617	18,706,447
租賃負債	16	9,900	16,982
合約負債	22	65,076,080	60,265,275
貿易及其他應付款項	29	31,476,801	33,070,355
應付關聯方款項	35	5,291,322	7,293,888
衍生金融工具		—	85,250
即期稅項負債		6,944,991	6,968,764
<b>流動負債總額</b>		<b>133,737,711</b>	126,406,961
<b>負債總額</b>		<b>182,589,784</b>	172,919,808
<b>權益及負債總額</b>		<b>233,248,787</b>	214,208,038

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

本公司董事會(「董事會」)於二零二一年三月三十一日批准第128至223頁的財務報表並已代表其簽署。



歐宗洪

張立新

# 合併權益變動表

	本公司擁有人應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份補償 儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元			
於二零二零年一月一日的結餘	15	4,902,013	851,583	1,661,304	87,183	8,903,767	16,405,865	24,882,365	41,288,230	
<b>全面收益</b>										
– 年內溢利	–	–	–	–	–	2,428,123	2,428,123	1,066,376	3,494,499	
– 其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
<b>全面收益總額</b>	–	–	–	–	–	2,428,123	2,428,123	1,066,376	3,494,499	
購回及註銷股份(附註24)	–	(202,908)	–	–	–	–	(202,908)	–	(202,908)	
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	(468,800)	(468,800)	
收購附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	508,800	508,800	
來自非控股權益的注資	–	–	–	–	–	–	–	8,844,399	8,844,399	
附屬公司股本削減	–	–	–	–	–	–	–	(1,541,400)	(1,541,400)	
向非控股權益作出股息分派	–	–	–	–	–	–	–	(345,800)	(345,800)	
二零一九年末期股息(附註28)	–	(935,157)	–	–	–	–	(935,157)	–	(935,157)	
購股權計劃										
– 一行使購股權(附註24)	–	22,247	–	–	(5,107)	–	17,140	–	17,140	
轉撥至法定儲備	–	–	–	260,542	–	(260,542)	–	–	–	
於二零二零年十二月三十一日 的結餘	15	3,786,195	851,583	1,921,846	82,076	11,071,348	17,713,063	32,945,940	50,659,003	

## 合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價 人民幣千元 (附註24)	資本儲備 人民幣千元 (附註25(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註25(b))	股份補償 儲備 人民幣千元 (附註25(c))	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日的結餘	14	4,423,556	851,583	1,261,235	68,668	6,149,772	12,754,828	21,915,398	948,132	35,618,358
全面收益										
— 一年內溢利	—	—	—	—	—	3,154,064	3,154,064	2,729,121	10,608	5,893,793
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	3,154,064	3,154,064	2,729,121	10,608	5,893,793
就私人配售發行的普通股 (附註24)	1	1,002,617	—	—	—	—	1,002,618	—	—	1,002,618
購回及註銷股份(附註24)	—	(87,905)	—	—	—	—	(87,905)	—	—	(87,905)
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	(900,000)	(900,000)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,740)	(58,740)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	894,894	—	894,894
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(657,048)	—	(657,048)
二零一八年末期股息(附註28)	—	(552,645)	—	—	—	—	(552,645)	—	—	(552,645)
購股權計劃										
— 行使購股權(附註24)	—	116,390	—	—	(29,424)	—	86,966	—	—	86,966
— 僱員服務價值	—	—	—	—	47,939	—	47,939	—	—	47,939
轉撥至法定儲備	—	—	—	400,069	—	(400,069)	—	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日 的結餘	15	4,902,013	851,583	1,661,304	87,183	8,903,767	16,405,865	24,882,365	—	41,288,230

上述合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營(所用)／所得現金	30(a)	<b>(4,040,276)</b>	9,096,467
已付中國企業所得稅		<b>(1,865,831)</b>	(1,544,752)
已付中國土地增值稅		<b>(1,042,285)</b>	(1,581,836)
經營活動(所用)／所得現金淨額		<b>(6,948,392)</b>	5,969,879
<b>投資活動現金流量</b>			
就購買物業、廠房及設備及投資物業付款		<b>(1,257,242)</b>	(1,116,072)
就購買無形資產付款		<b>(2,130)</b>	(451)
出售設備所得款項		<b>8,901</b>	2,555
向合營企業及聯營公司注資		<b>(4,556,840)</b>	(662,678)
來自一間合營企業的股息	12	—	1,994,799
出售一間合營企業	12	—	1,005,000
就收購按公平值計入損益的金融資產付款		<b>(503,922)</b>	(4,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		<b>85,093</b>	156,684
已收利息		<b>754,565</b>	386,426
向關聯方現金墊款		<b>(4,848,869)</b>	(2,922,792)
來自關聯方還款		<b>4,519,179</b>	5,627,740
定期存款減少／(增加)		<b>8,526,646</b>	(14,782,866)
出售聯營公司所得款項		<b>13,100</b>	—
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額		<b>(136,749)</b>	—
出售附屬公司的現金流出淨額		<b>(19,579)</b>	—
衍生金融工具平倉所得款項		<b>(93,330)</b>	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		<b>2,488,823</b>	(10,315,655)

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項	30(b)	34,460,927	54,273,850
償還借款	30(b)	(24,233,466)	(53,960,344)
贖回永久資本工具		—	(900,000)
向永久資本工具持有人分派		—	(58,740)
來自關聯方現金墊款	30(b)	2,868,050	3,816,467
向關聯方還款	30(b)	(4,798,033)	(2,098,847)
就購回及註銷股份付款	24	(202,908)	(87,905)
就私人配售發行的普通股	24	—	1,002,618
就行使購股權發行的普通股		17,140	86,966
來自非控股權益的注資		8,139,502	894,894
附屬公司股本削減		(896,400)	—
已付利息		(5,372,290)	(5,091,594)
向本公司股東支付的股息		(1,106,581)	(381,221)
向於附屬公司非控股權益支付的股息		(99,200)	(657,048)
租賃付款的本金部分		(19,905)	(20,075)
就借款抵押的受限制現金		260,008	1,024,180
融資活動所得／(所用)現金淨額		9,016,844	(2,156,799)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		4,557,275	(6,502,575)
年初現金及現金等價物		15,344,805	21,848,572
現金及現金等價物的外匯虧損		(47,204)	(1,192)
年末現金及現金等價物		19,854,876	15,344,805

上述合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 合併財務報表附註

## 1 一般資料

融信中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

二零一九新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情已帶來空前挑戰，並為經濟增添不明朗因素。COVID-19可能會影響本集團的財務表現及狀況，包括物業建設及交付的延期、租金及服務收益以及投資物業與酒店的入住率、投資物業公平值、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備等的減少。有鑒於COVID-19疫情，本集團持續關注COVID-19的態勢並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

除另有註明外，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於二零二一年三月三十一日獲董事會(「董事會」)批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

本附註載列編製該等合併財務報表時採納之主要會計政策。除另有指定外，該等政策已貫徹應用於呈列的所有年度。

### 2.1 編製基準

#### (a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之合併財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)的披露規定編製。

#### (b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.1 編製基準(續)

## (c) 本集團採納準則的新修訂

本集團於二零二零年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號之修訂	利率基準改革
經修訂概念框架	財務報告之經修訂概念框架

## (d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

下列為已頒佈但於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未強制採納，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免	二零二零年六月一日
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號之修訂	利率基準改革—第2期	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的更新提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進	二零一八年至二零二零年週期香港財務報 告準則的年度改進	二零二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港詮釋第2號(二零二零年)	財務報表之呈報—借款人對定期貸款 之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或出資	待定

上述準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併入賬

附屬公司指本集團可控制的所有實體(包括結構性實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。

附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

#### (a) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為被購買方的前擁有人所轉讓資產、所產生的負債及本集團所發行的股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因一項或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初步按其於收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於被購買方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本乃於產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方先前持有的被購買方股本權益於收購當日的賬面值乃重新計量為收購日期的公平值；該重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值的後續變動，按照香港會計準則第39號的規定，於損益確認或確認為其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後續結算於權益入賬。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併入賬(續)

##### (a) 業務合併(續)

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超逾所收購可識別淨資產公平值的差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司淨資產的公平值(於議價收購的情況下)，則該差額會直接於合併收益表內確認。

集團內的交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予以抵銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦會抵銷。附屬公司所報金額已於必要時作出調整以與本集團的會計政策一致。

##### (b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易—即以彼等作為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

##### (c) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，有關賬面值變動在損益確認。就其後將保留權益入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產而言，公平值為初始賬面值。此外，先前就實體於其他全面收益確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味著先前在其他全面收益確認的金額按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司已收及應收的股息入賬。

於附屬公司的投資收取股息時，倘股息超過派息期間附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表內被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須進行減值測試。

### 2.3 權益法、聯營公司及合營安排

#### (a) 權益法

根據權益法，投資初始按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認本集團在收購日期後應佔被投資者的溢利或虧損。本集團於一家聯營公司或合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。收購於聯營公司或合營企業之擁有權權益時，聯營公司或合營企業成本與本集團應佔聯營公司或合營企業可識別資產及負債淨公平值之間的任何差額入賬為商譽。

如於聯營公司或合營企業的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力或聯合控制權，則先前在其他全面收益中確認的金額只有按比例應佔的部分會重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔收購後的溢利或虧損於合併收益表內確認，而其應佔於其他全面收益中的收購後變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。當本集團應佔聯營公司或合營企業的虧損等於或超過其在聯營公司或合營企業的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須代聯營公司或合營企業承擔法定或推定責任或已代其支付款項。

本集團於各結算日釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司或合營企業的投資已減值。如有關投資已減值，則本集團計算減值，數額為聯營公司或合營企業可收回數額與其賬面值的差額，並於合併收益表中確認與「分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利淨額」相若的款項。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 權益法、聯營公司及合營安排(續)

#### (a) 權益法(續)

本集團與其聯營公司或合營企業之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損於本集團的合併財務報表中確認，惟僅限於無關聯投資者在聯營公司或合營企業的權益。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司或合營企業的會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納的政策一致。

攤薄於聯營公司或合營企業的股本權益所產生的收益及虧損於合併收益表確認。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以會計權益法入賬。

#### (c) 合營安排

合營安排指兩個或以上合作方聯合控制之一項安排，而參與各方均無單方面控制權。本集團已評估其合營安排的性質並釐定其為合營企業。合營企業按權益法入賬。

### 2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為本公司執行董事。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。該等合併財務報表以人民幣呈列，人民幣是本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日或當項目重新計量時估值當日通行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於合併收益表確認，惟符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖的項目則於其他全面收益內列為遞延項目。

有關現金及銀行結餘以及借款的外匯損益於合併收益表之「融資成本－淨額」內呈列。所有其他外匯損益於合併收益表按淨額基準之「其他收益－淨額」內呈列。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本乃於其產生的年度內自合併收益表扣除。

折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本或重估金額、其剩餘價值淨值計算：

樓宇	20年
辦公設備	3-5年
汽車	4年
租賃物業裝修及傢具、固定裝置及設備	2-13年

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及可使用年期均於各報告期末進行檢討，並作出適當調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表內列賬。

### 2.7 無形資產

#### 計算機軟件

購入的計算機軟件特許權根據購買及使用該特定軟件所產生的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(4至10年)攤銷。

### 2.8 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地和樓宇)乃為獲得長期租金收益或作為資本增值而持有或兩者兼備，且其並非由本集團佔用。其亦包括在建或發展中以於日後作投資物業用途的物業。如符合投資物業的餘下定義，根據經營租賃持有的土地按投資物業入賬。在此情況下，有關的經營租賃按猶如融資租賃入賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市場價值。公平值乃根據活躍市場價格計算，並就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出必要調整。倘未能獲取該等資料，本集團採用其他估值方法，例如近期較不活躍市場的價格或貼現現金流量預測。公平值變動於合併收益表內入賬列作「投資物業公平值收益」。

### 2.9 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須折舊及攤銷，惟須每年進行減值測試，或當發生事件或情況變化顯示其可能出現減值時則會更頻密地作減值測試。其他資產須於任何事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流入(大致獨立於其他資產或資產組合的現金流入)(「現金產生單位」)的最低層次組合。非金融資產(商譽除外)如出現減值，則會於各報告期末檢討撥回減值的可能性。





## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 投資及其他金融資產

#### 分類

本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後以公平值計量(計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產現金流量的合同條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的權益工具投資而言，其分類將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資按公平值計入其他全面收益。

#### 確認及終止確認

金融資產之一般買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已經到期或轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關金融資產便會終止確認。

#### 計量

初步確認時，本集團按金融資產的公平值(倘為並非按公平值計入損益的金融資產)加直接歸屬於該金融資產收購的交易成本計量。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於合併收益表中支銷。

#### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性。本集團將其債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入以實際利率法計算，計入融資收入。終止確認時產生之任何盈虧直接計入損益，並與匯兌盈虧一同於其他收入及收益淨額內呈列。減值虧損於損益表中以獨立項目列示。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.10 投資及其他金融資產(續)

**債務工具(續)**

- 按公平值計入其他全面收益的金融資產：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收入及收益淨額。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入其他收入。外匯收益及虧損於其他收入及其他收益淨額中列示。減值虧損於損益表中以獨立項目列示。
- 按公平值計入損益的金融資產：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產按公平值計入損益計量。按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間在其他收入及其他收益淨額中呈現。

**股權投資**

本集團按公平值後續計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至合併全面收益表。當本集團有權收取付款時，該等投資之股息繼續於合併收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於合併收益表確認(如適用)。按公平值計入損益的股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

**金融資產減值**

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本計量的金融資產有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅上升。

預期信貸虧損為於金融資產的預期存續賬期按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。

本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收款項及合約資產的資產初始確認按預期信貸虧損計量。

其他應收款項及應收關聯方款項的減值則按12個月的預期信貸虧損或按存續賬期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 抵銷金融工具

當本集團當前擁有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表呈報其淨額。

### 2.12 衍生工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後於各報告期末按公平值重新計量。公平值其後變動之會計處理取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及(如是)其所對沖項目之性質。本集團指定衍生工具作為：

- 就已確認資產或負債的公平值所作的對沖(公平值對沖)。
- 就與已確認資產及負債之現金流量以及可能性甚高的預測交易相關的特定風險所作的對沖(現金流量對沖)。
- 就海外業務淨投資所作的對沖(淨投資對沖)。

在對沖開始時，本集團以文件記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括對沖工具的現金流量變動是否預期可抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團以文件記錄其風險管理目標及進行對沖交易的策略。

本集團所持之衍生工具僅用於經濟對沖目的，不用於投機性投資。倘衍生工具不符合採用對沖會計法。任何不符合採用對沖會計法的衍生工具的公平值變動即時於損益確認，並計入其他收益／(虧損)。

有關指定對沖關係之衍生金融工具之公平值於附註3.3(a)中披露。

### 2.13 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產與相關負債。

本集團僅就租賃辦公室訂立長期合約。租約一般固定為期2至4年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.13 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映本集團行使權利終止租約)。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法釐定該利率(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

租賃付款於負債及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 租賃(續)

使用權資產包括物業及土地使用權。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

### 2.14 土地使用權

中國的所有土地均為國有或集體所有，不存在個人所有權。本集團收購土地使用權以開發物業。持作開發以供出售的土地使用權為存貨，且計入開發中物業或持作出售已竣工物業及按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權分類為流動資產，而於正常營運週期以外的土地使用權則分類為非流動資產。待開發為酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬及其後於經營租賃期內按直線法在合併收益表中攤銷。待開發作投資物業的土地使用權入賬列作投資物業的一部分。

### 2.15 開發中物業及持作出售已竣工物業

開發中及持作出售物業以成本與可變現淨值兩者較低者列賬。物業開發成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期間產生之借貸成本。物業於落成時會轉撥至持作出售已竣工物業。

可變現淨值參考預期最終可變現之價格減適用之可變銷售費用及直至完成之估計成本計算。

除非有關物業開發項目之建築期預計未能於正常營運週期完成，否則開發中物業及待售物業分類為流動資產。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

應收款項為就於日常業務過程中所售物業及提供服務的款項。倘預期於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)收回貿易及其他應收款項及應收關聯方款項，則將其分類為流動資產，反之則作為非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項及應收關聯方款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

### 2.17 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括現金及等價物、定期存款及受限制現金。現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。定期存款主要指初步年期超過三個月但少於一年的銀行存款。受限制現金為被限制使用的銀行存款。合併現金流量表所載的現金及現金等價物不包括受限制現金。

### 2.18 永久資本工具

並無訂約責任償還其本金額或支付任何分派的永久資本工具乃分類作權益的一部分。

### 2.19 貿易及其他應付款項及應付關聯方款項

貿易應付款項為就建設成本或於日常業務過程中向供應商取得服務作出付款的責任。倘付款於一年或以內(或倘較長，則在業務的正常營運週期內)到期，則貿易及其他應付款項及應付關聯方款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項及應付關聯方款項初步按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 借款及借款成本

借款初步按公平值扣除交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差異以實際利率法於借款期間於合併收益表內確認。設立貸款融資時支付的費用，於很有可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘若並無證據顯示很有可能提取部分或所有融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產，如開發中物業、在建資產及在建投資物業)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入，會自合資格撥作資本之借款成本中扣除。

其他借款成本在產生期內列為開支。

### 2.21 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益內確認，惟其與其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者除外。在該情況下，稅項亦分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按本集團經營及產生應課稅收入所在國家於報告期末實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對於有關須詮釋的適用稅例所採納的立場。預期須向稅務機構所支付款項基準建立適當的撥備。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

##### *內部基準差異*

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於合併財務報表內的賬面值兩者之暫時差額作出確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率而釐定。遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額時確認。

##### *外部基準差異*

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。一般而言，本集團無法控制其聯營公司暫時差額的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權利控制未確認暫時差額的撥回時則除外。遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時才會確認。

#### (c) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。





## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利

#### (a) 退休金責任

在中國註冊成立的集團公司，參加中國有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金某百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾向現有及日後所有退休僱員，支付根據該等計劃應支付的退休福利。除已作出的供款外，本集團對退休後福利再無其他責任。

本集團向定額供款計劃之供款於發生時列為開支。

#### (b) 住房福利

凡本集團中國僱員皆有權參加政府資助的住房公積金。本集團按僱員薪金某百分比，按月向基金供款。本集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時列為開支。

#### (c) 僱員應享假期

僱員所享有之年假，於歸屬於僱員後確認。已就僱員至結算日提供服務所享年假之估計負債作出撥備。

### 2.23 以股份為基礎之付款

董事及僱員透過本集團獲提供以股份為基礎之補償福利，有關該等計劃之資料載於附註25(c)。

#### 購股權

本集團授出之購股權之公平值確認為董事及僱員福利開支及相應增加權益。將予列為開銷之總額乃參考所授購股權之公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

開支總額於歸屬期間(達成所有規定歸屬條件之期間)確認。於各報告期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其預期將予歸屬的購股權數目估計。其於損益內確認修訂原定估計(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 撥備

倘本集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。

### 2.25 收益確認

收益按本集團日常業務活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量，並於扣除折扣、增值稅、退貨及對銷本集團下屬公司的銷售後列示。當收益數額能夠可靠地計量；未來經濟利益可能流入該實體；及符合下文所述本集團各業務的特定標準時，本集團便會確認收益。

#### (a) 銷售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在某一時段還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利，則資產的控制權在某一時段轉移。倘資產控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時點確認。

於釐定交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾代價。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.25 收益確認(續)

#### (b) 建築服務

就建築服務而言，由於涉及創造或提升資產，本集團的履約創造或提升客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並隨時間確認收益，並參考報告期末產生的實際成本佔合約的總估計成本的百分比評估的每個項目的完成情況進行確認。

#### (c) 租金收入

來自投資物業之租金收入按直線法於租期內在合併收益表確認。

#### (d) 服務收入

服務收入於提供相關服務時確認。

#### (e) 融資成份

本集團預期概無於向客戶轉移所承諾貨品或服務至客戶付款超過一年期間之合約。因此，本集團並無就貨幣時間價值對任何交易價格作出調整。

#### (f) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得從客戶收取代價的權利，並承擔將貨物轉讓予客戶或向客戶提供服務的履約義務。該等權利及履約義務結合導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約義務之間的關係而定。如餘下權利的計量超過餘下履約義務的計量，合約為資產，並確認為合約資產。相反，如餘下履約義務的計量超過餘下權利的計量，合約為負債，並確認為合約負債。

### 2.26 利息收入

利息收入以銀行存款賺取的融資收入列示，並以實際利率法確認。

### 2.27 股息收入

股息來自按公平值計入損益的金融資產。當收取付款的權利確定時，股息即於損益中確認為其他收入。即使股息乃從收購前的利潤中支付，此亦適用，除非股息已表明為部分投資成本的回收。然而，為此投資或須進行減值測試。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 股息分派

本集團就於報告期結束或之前已宣派但於報告期結束時尚未分派的已宣派股息(已適當授權及不再由實體酌情決定)的款項作出撥備。

### 2.29 財務擔保合約

在擔保簽訂的同時，財務擔保合約確認為一項金融負債。該負債按公平值初步計量，並且後續按較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模型確定的金額；及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合約收益確認準則確認的累計收入。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合約支付金額與無需保證的支付金額之間，或與作為承擔義務付給第三方的預計金額之間的現金流量差異的現值決定。

當與聯營公司及合營企業之借款或其他應付款關聯的擔保不提供補償時，公平值作為投入列賬並且確認為投資成本的一部分。

### 2.30 每股盈利

#### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

#### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用的數字，以計及假設所有潛在攤薄普通股獲悉數轉換後將予發行的額外普通股加權平均數。



### 3 金融風險管理

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1 金融風險因素

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團於中國經營的大部分交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算(若干交易以外幣結算除外)。於二零二零年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為以美元或港元計值的現金及銀行結餘、優先票據及銀行借款。人民幣兌外幣匯率波動可能影響本集團的經營業績。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其所面臨的外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債分別為約人民幣3,014,747,000元及人民幣24,455,076,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12,426,790,000元及人民幣22,548,709,000元)。

下表列示人民幣兌相關外幣的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年末因應相關外幣變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣分別升值/貶值5%，則對年內溢利增加/(減少)的影響如下：

	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
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
—美元	<b>1,016,645</b>	453,561
—港元	<b>55,372</b>	52,535
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
—美元	<b>(1,016,645)</b>	(453,561)
—港元	<b>(55,372)</b>	(52,535)

## 合併財務報表附註

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率取得的借款使本集團面臨現金流量利率風險，這部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。按固定利率取得的借款使本集團面臨公平值利率風險。本集團密切監控利率趨勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。本集團現時並未採用任何利率掉期安排，但會於需要時考慮對沖利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘浮動利率借款的利率上調或下調100個基點，而所有其他變量保持不變，截至二零二零年十二月三十一日止年度的利息支出將分別增加／減少人民幣156,751,000元(二零一九年：人民幣142,894,000元)，其大部分將由合資格資產撥付。

##### (b) 信貸風險

本集團面臨有關其合約資產、貿易及其他應收款項以及銀行現金存款的信貸風險。本集團所面臨與金融資產有關的最高信貸風險為合併資產負債表所示的現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及合約資產的賬面金額。

本集團於初步確認資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續評估信貸風險是否大幅增加。本集團對比資產於報告日期及於初步確認日期的違約風險，以評估信貸風險是否大幅增加。本集團會考慮所得合理及有理據支持的前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預期將引致債務人履約能力發生重大變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大變動
- 個別業主或債務人財務狀況的實際或者預期重大變化
- 債務人預期表現及行為之重大變動，包括債務人及個別業主的付款狀況變動。

金融資產於合理預期無法收回(倘債務人無法與本公司達成還款計劃)時撇銷。

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (i) 銀行現金存款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的絕大部分已計入現金及銀行結餘的銀行存款存放於在中國註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構具有高信貸質素，並無重大信貸風險。本集團於二零二零年十二月三十一日的銀行存款情況如下：

	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
中國四大商業銀行(附註(i))	9,216,451	7,390,602
在中國的其他上市銀行	13,185,260	19,467,348
在中國的其他非上市銀行	7,499,840	7,450,521
	<b>29,901,551</b>	<b>34,308,471</b>

附註(i)： 四大商業銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中國銀行。

##### (ii) 貿易應收賬款及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法對所有貿易應收賬款及合約資產使用全期預期虧損撥備計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬款及合約資產已根據攤佔信貸風險特徵及初始確認日期分組。

同時，客戶如拖欠還款，本集團即有權取消合約；其亦設有其他監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期結欠。本集團並無重大信貸風險集中的情況，風險分佈於多名對手方及客戶。

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。有關擔保的詳盡披露載於附註31。倘若一名買家於擔保期間拖欠支付其按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還尚未償還的貸款本金及由此產生的任何利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金及轉售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大大降低且並不重大。

## 合併財務報表附註

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (iii) 其他應收款項

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括來自第三方及關聯方的其他應收款項。本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項的預期虧損撥備。本集團已評估自初始確認以來其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團通過考慮其財務狀況、信用記錄及其他因素來評估對手方的信用質量。其他應收款項主要指應收少數權益款、收購土地使用權及物業開發項目的按金及其他。管理層認為該等應收款項違約風險較低並且對手方具備可在短期內履行合約現金流義務的較強能力，故被認為具有較低信貸風險。此外，管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回情況，並跟進處理糾紛或逾期款項(如有)。因此，董事認為對手方的信貸風險不高。

##### (c) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及銀行結餘，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及銀行結餘及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的本集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。





### 3 金融風險管理(續)

#### 3.1 金融風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
非衍生工具					
借款	28,970,820	27,180,355	21,162,743	3,317,913	80,631,831
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及其他應付稅項	25,068,600	—	—	—	25,068,600
租賃負債	11,368	7,080	6,940	4,544	29,932
應付關聯方款項	5,291,322	—	—	—	5,291,322
	59,342,110	27,187,435	21,169,683	3,322,457	111,021,685
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
非衍生工具					
借款	23,015,879	20,700,547	27,827,998	685,834	72,230,258
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及其他應付稅項	29,272,335	—	—	—	29,272,335
租賃負債	18,527	6,855	4,486	5,553	35,421
應付關聯方款項	7,293,888	—	—	—	7,293,888
	59,600,629	20,707,402	27,832,484	691,387	108,831,902
衍生工具					
遠期外匯合約	85,250	—	—	—	85,250

附註：借款利息乃按二零二零年十二月三十一日持有的借款計算(二零一九年：相同)。浮息利率乃按二零二零年十二月三十一日的當前利率估計(二零一九年：相同)。

本集團亦提供擔保以為本集團物業單位的若干買方償還債務及合資企業和聯營公司償還借款本金作抵押，其僅於獲擔保買方、合資企業或聯營公司還款違約時，方會產生合約現金流量(附註31)。

## 合併財務報表附註

## 3 金融風險管理(續)

## 3.2 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表中所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘計算。

	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
借款總額(附註26)	71,859,732	63,177,811
減：現金及銀行結餘(附註21)	(29,901,778)	(34,308,567)
借款淨額	41,957,954	28,869,244
權益總額	50,659,003	41,288,230
資產負債比率	0.83	0.70

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計

##### (a) 金融資產及負債

###### (i) 公平值等級

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項、衍生金融工具及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

第一級：活躍市場(如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券)買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

###### (ii) 用於釐定公平值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用同類工具的市場報價或交易商報價。
- 於結算日的遠期匯率用於釐定外匯遠期的公平值。
- 餘下金融工具的公平值採用貼現現金流分析釐定。

## 合併財務報表附註

## 3 金融風險管理(續)

## 3.3 公平值估計(續)

## (a) 金融資產及負債(續)

## (ii) 用於釐定公平值的估值技術(續)

下表列示本集團於二零二零年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產。

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產	18	1,007,135	351,968	1,359,103

下表列示本集團於二零一九年十二月三十一日按公平值計量的按公平值計入損益的金融資產。

經常性公平值計量	附註	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益的金融資產	18	581,828	173,945	755,773
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具				
—遠期外匯合約		85,250	—	85,250

## (iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

下表列示截至二零二零年十二月三十一日止期間第三級項目的變動。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
年初結餘	173,945	104,110
添置	362,248	—
於損益內確認的收益	116,023	69,835
年末結餘	652,216	173,945
年內確認的未變現收益	116,023	69,835

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (a) 金融資產及負債(續)

###### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量(續)

按公平值計入損益的金融資產於初步確認後按公平值計量(分類為第三級公平值計量)。技術(如貼現現金流量分析)用於釐定金融資產的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第二級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

##### (b) 非金融資產

本集團之非金融資產主要為按公平值計量之投資物業。

###### (i) 公平值層級

本附註闡述釐定於合併財務報表內按公平值確認及計量之非金融資產之公平值時所作判斷及估計。為得出釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其非金融資產分為三級。各層級之說明於附註3.3(a)所提供。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。

年內，第一級、第二級及第三級之間概無就經常性公平值計量進行轉移。

## 合併財務報表附註

## 3 金融風險管理(續)

## 3.3 公平值估計(續)

## (b) 非金融資產(續)

## (ii) 用於釐定第三級公平值之估值技術

董事於合理的公平值估計範圍內釐定物業價值。本集團已竣工投資物業的公平值使用收益資本化法獲得。該估值方法計及物業以現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當撥備，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定公平值。

本集團開發中投資物業的公平值使用直接比較法及剩餘價值估值法獲得。直接比較法涉及就近期同類物業的市場銷售案例與估值項目物業進行比較分析。每項比較以其單位比率為基準進行分析；比較的各项屬性其後與標的進行比較，倘存在差異，則調整單位比率從而使標的達致恰當的單位比率。剩餘價值估值法計及已竣工總開發價值(「總開發價值」)的剩餘價值，經扣除未發生之建築成本及開支以及溢利因素。剩餘估值法首先評估擬開發項目假設已於估值日完成的總開發價值或估計價值。估計開發項目之成本包括建築成本、營銷成本、專業費、財務支出及相關成本，另加開發商的風險及溢利撥備。開發成本自總開發價值中扣除，即得出標的物業之剩餘價值。

一切由此產生的投資物業公平值估計均列入第三級。

## (iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

有關截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度經常性公平值計量的第三級項目變動的披露詳情披露於附註17。



### 3 金融風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (b) 非金融資產(續)

##### (iv) 估值輸入數據及與公平值之關係

下表概述經常性第三級公平值計量所用重大不可觀察數據的量化資料。有關所採用之估值技術請參閱上文(ii)。

物業狀態	於十二月三十一日的公平值		不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元		二零二零年	二零一九年
已竣工	8,451,600	6,073,800	資本化率 <sup>1</sup>	1%-5.3%	2.5%-5.25%
			市場租金 <sup>2</sup> (人民幣/平方米/月)	13-1,499	18-1,000
開發中	6,036,130	7,150,300	市場價值 <sup>2</sup> (人民幣/平方米)	274-8,933	7,715-67,380
			市場租金 <sup>2</sup> (人民幣/平方米/月)	40-509	不適用
			預計開發商的利潤率 <sup>3</sup>	5%-20%	25%
總計	14,487,730	13,224,100			

## 合併財務報表附註

### 3 金融風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

##### (b) 非金融資產(續)

##### (iv) 估值輸入數據及與公平值之關係(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 1 資本化率越高，公平值越低；
- 2 市場租金及市場價越高，公平值越高；
- 3 預計開發商的利潤率越高，公平值越低。

##### (v) 估值程序

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師廣州第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司北京分公司於二零二零年十二月三十一日估值，其近期亦有估值相同位置及分部的投資物業的經驗。就所有投資物業而言，其現時的用途即為其最高及最佳用途。

本集團的財務部門包括一個團隊，專門審閱由獨立估值師對財務報告目的而進行之估值。該團隊直接向執行董事匯報。根據本集團的中期及年度報告程序，執行董事、估值團隊及估值師至少每六個月討論一次估值程序及結果。

在每一個報告期末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值相較往期估值報告的變動；及
- 與獨立估值師展開討論。

作為討論的一部分，估值團隊會作出報告，解釋公平值變動的原因。





## 4 重要估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等會計估計正如其定義，很少會與有關實際結果相同。管理層亦須於應用本集團的會計政策時作出判斷。

估計及判斷持續進行評估。其乃基於過往經驗及其他因素(包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下認為屬合理之未來事件之預期)。

### (a) 開發中物業及持作出售已竣工物業撥備以及收購土地使用權的預付款項

本集團根據開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的可變現性，按可變現淨值評估該等物業及預付款項的賬面值。因此，開發中物業及持作出售已竣工物業以及收購土地使用權的預付款項的撥備涉及對未來售價的重大會計估計及可變銷售物業開支以及完成開發中物業的成本及收購土地使用權的預付款項。

### (b) 附屬公司、合營企業及聯營公司之分類

投資分類為附屬公司、合營企業及聯營公司乃基於本集團是否於被投資者中擁有控制權、共同控制權或重大影響而釐定，其涉及對多項因素分析的判斷，包括本集團於被投資者主要決策機關的代表，例如董事會會議及股東會議，以及其他因素及情況。

附屬公司乃屬合併性，其指彼等各資產、負債及交易分項計入本集團合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益以權益法列作投資於合併資產負債表中入賬。

因此，確認或終止確認投資導致的不恰當的分類可能對合併財務報表造成重大且廣泛的影響。



## 合併財務報表附註

## 4 重要估計及判斷(續)

### (c) 企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項

本集團須繳中國的企業所得稅及中國土地增值稅(「土地增值稅」)。釐定企業所得稅及土地增值稅撥備需涉及重大判斷。在日常業務過程中，所涉及的交易及計算均難以最終作出明確釐定。本集團尚未與主管本集團位於中國的物業的若干地方稅務機關確定其企業所得稅及土地增值稅的計算及款項。本集團乃基於管理層根據對適用稅務法規的理解作出的最佳估計確認企業所得稅及土地增值稅。倘該等事項的最終稅項結果與初步記錄金額有別，該差異將影響釐定稅項年度的企業所得稅及土地增值稅撥備。

倘管理層認為可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額或稅項虧損，則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。該等實際抵銷的結果或會有所不同。

遞延所得稅負債按於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。遞延土地增值稅負債按投資物業的應課稅暫時差額作撥備，惟管理層釐定物業的預期收回方式僅來自租賃物業的租金收入則除外。該等事項均涉及管理層作出判斷及估計，而實際結果或會有所不同。



## 合併財務報表附註

## 5 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中國從事房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零一九年：相同）。

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產外，本集團的其他資產均位於中國（二零一九年：相同）。
- (b) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上（二零一九年：相同）。

## 6 收益

	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
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	46,577,900	50,253,131
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	267,976	326,050
— 於一段時間內確認	1,322,943	725,974
其他來源收益—租金收入	133,686	157,347
	<b>48,302,505</b>	<b>51,462,502</b>

## 合併財務報表附註

## 7 按性質劃分的開支

	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
已售物業成本(不包括員工成本)	42,414,039	38,600,677
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	1,458,742	1,346,966
廣告成本	489,930	464,377
稅項及其他徵費	298,991	294,469
諮詢費	246,496	214,342
物業管理費	293,312	195,937
物業、廠房及設備折舊(附註15)	124,391	131,249
辦公及差旅開支	98,653	111,661
辦公室租賃付款	48,819	68,600
招待費	58,992	62,393
無形資產及土地使用權攤銷	38,545	38,613
核數師薪酬	9,906	10,433
其他	272,250	125,897
總計	45,853,066	41,665,614

## 8 員工成本—包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	1,439,691	1,222,038
退休金成本	19,051	76,989
購股權計劃項下的僱員服務價值	—	47,939
	1,458,742	1,346,966

本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的過往年度僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

## 合併財務報表附註

## 8 員工成本－包括董事薪酬(續)

## (a) 董事薪酬

本集團已付／應付董事的薪酬如下：

	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
袍金、薪金及其他福利	13,834	13,006
退休金成本	20	245
購股權計劃項下的僱員服務價值	—	13,892
	13,854	27,143

## (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	購股權計劃 項下的僱員 服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
—歐宗洪先生(「歐先生」)	—	3,137	4	—	3,141
—余麗娟女士	—	3,024	4	—	3,028
—曾飛燕女士	—	2,424	4	—	2,428
—阮友直先生	—	2,424	4	—	2,428
—張立新先生	—	2,024	4	—	2,028
非執行董事：					
—陳淑翠女士	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
—任煜男先生	267	—	—	—	267
—屈文洲先生	267	—	—	—	267
—阮偉鋒先生	267	—	—	—	267
	801	13,033	20	—	13,854

## 合併財務報表附註

## 8 員工成本—包括董事薪酬(續)

## (a) 董事薪酬(續)

## (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	購股權計劃 項下的僱員 服務價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
— 歐宗洪先生(「歐先生」)	—	3,134	49	—	3,183
— 余麗娟女士	—	2,512	49	3,669	6,230
— 曾飛燕女士	—	2,272	49	3,333	5,654
— 阮友直先生	—	2,272	49	3,221	5,542
— 張立新先生	—	1,852	49	3,669	5,570
非執行董事：					
— 陳淑翠女士	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
— 盧永仁先生(附註(iii))	211	—	—	—	211
— 任煜男先生	251	—	—	—	251
— 屈文洲先生	251	—	—	—	251
— 阮偉鋒先生	251	—	—	—	251
	964	12,042	245	13,892	27,143

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司之一名董事陳淑翠女士已放棄其薪酬(二零一九年：相同)。本公司其他董事概無放棄或同意放棄彼等薪酬。

於本年度內，概無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項(二零一九年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零一九年：相同)。

## 8 員工成本－包括董事薪酬(續)

### (a) 董事薪酬(續)

#### (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度(續)

於二零二零年十二月三十一日，概無以董事、彼等的控制法團及關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易(二零一九年：相同)。

除附註35(e)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益(二零一九年：相同)。

#### (iii) 盧永仁先生已於二零一九年六月辭任獨立非執行董事職務。

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括四名(二零一九年：四名)董事，其薪酬情況載於上文所示分析。於年內應付其餘一名(二零一九年：一名)人士的薪酬如下：

	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
袍金、薪金及其他福利	2,064	1,852
退休金成本	4	49
購股權計劃項下的僱員服務價值	—	3,820
	2,068	5,721

應付其餘一名(二零一九年：一名)人士的薪酬介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
年度薪酬範圍：		
—2,000,000港元至2,500,000港元	1	—
—6,000,000港元至6,500,000港元	—	1

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何上述董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為失去職位的補償(二零一九年：無)。

## 合併財務報表附註

## 9 其他收入及其他收益－淨額

	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
<b>其他收入：</b>		
利息收入	248,568	184,119
沒收客戶訂金	30,049	44,771
政府補助	18,468	13,210
雜項	5,782	6,685
	<b>302,867</b>	<b>248,785</b>
<b>其他收益－淨額</b>		
來自購回債券的收益	91,143	—
衍生金融工具的公平值(附註i)	(8,080)	(85,250)
出售附屬公司的收益	68,803	—
按公平值計量計入損益的金融資產的公平值收益	184,502	134,617
來自出售聯營公司的收益	32,207	—
來自出售物業、廠房及設備的收益	4,583	—
	<b>373,158</b>	<b>49,367</b>

(i) 衍生金融工具的公平值損失主要乃歸因於遠期外匯合約的公平值變動。衍生金融工具已於截至二零二零年十二月三十一日止年度出售。



## 合併財務報表附註

## 10 融資收入／(成本)－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
－銀行存款利息收入	630,470	249,911
－外匯收益淨額	1,177,789	—
	<b>1,808,259</b>	<b>249,911</b>
融資成本		
－外匯虧損淨額	—	(76,869)
－借款利息開支	(5,390,830)	(5,302,069)
－減：資本化利息(附註(i))	4,931,354	4,749,455
	<b>(459,476)</b>	<b>(629,483)</b>
融資收入／(成本)－淨額	<b>1,348,783</b>	<b>(379,572)</b>

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率6.75%(二零一九年：7.60%)。

## 合併財務報表附註

## 11 附屬公司

## (a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零二零年十二月三十一日的主要附屬公司載列如下。本集團所持擁有權權益比例相等於本集團持有之投票權。註冊成立／註冊國家亦為彼等主要營業地點。

公司名稱	法律地位類別	營運／ 成立地點	主要業務	法定／註冊／繳足股本 及債務證券	本集團 持有的 擁有權權益 %	非控股權益 持有的 擁有權權益 %
<b>由本公司間接持有：</b>						
融信(福建)投資集團有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣4,025,000,000元	100	—
福州融信雙杭投資發展有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本 人民幣200,000,000元及 繳足股本 人民幣100,000,000元	100	—
福建世歐投資發展有限公司	有限責任公司	中國	投資控股	註冊及繳足股本 人民幣500,000,000元	50	50
杭州融信壹昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	100	—
上海愷冠臻房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣5,500,000,000元	50	50
上海愷新房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	50	50
昆山融信愷庭房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣1,000,000,000元	50	50
浙江德盛置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣50,000,000元	22 (i)	78
杭州金昇房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣700,000,000元	24 (i)	76
鄭州融信朗悅置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣910,000,000元	47 (i)	53
天台楊帆龍悅房地產開發有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣200,000,000元	25 (i)	75
廣州市融佳企業管理有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣100,000,000元	51	49
福建融光錦置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本 人民幣2,000,000,000元及 繳足股本 人民幣4,000,000,000元	51	49
安徽海亮房地產有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊股本 人民幣3,150,000,000元及 繳足股本 人民幣2,162,500,000元	55	45
寧波海亮房地產投資有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣300,000,000元	55	45

## 11 附屬公司(續)

### (a) 本集團主要附屬公司(續)

(i) 根據與合作開發商的合作協議及該等公司的組織章程細則，本集團於決定相關經營活動的股東會議及董事會會議上擁有控制權力。因此，本集團承受或有權享有參與該等公司的可變回報，並有能力通過其大多數投票權影響該等回報以及現時有權指導相關活動。故該等公司入賬列作本集團的附屬公司。

### (ii) 重大限制

將以人民幣計值的現金結餘及銀行結餘兌換為外幣及從中國匯出有關外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管治有關規則及規例。該等規例對自中國匯出資金施加限制，惟以正常股息方式除外。於二零二零年十二月三十一日，合併財務報表內適用該等限制之現金及銀行結餘的賬面值乃以人民幣計值(二零一九年：相同)。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本公司附屬公司的若干股權就本集團融資安排作抵押(附註33)。

### (b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要

下文列示擁有對本集團而言屬重要的非控股權益的海亮集團的全面財務資料概要。海亮集團乃於二零一七年七月三十一日(「收購日期」)自第三方收購。就各附屬公司披露的款項為公司間抵銷前。

#### 於十二月三十一日資產負債表概要

	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
非流動資產	846,992	698,886
非流動負債	(764,241)	(481,681)
非流動資產淨額	82,751	217,205
流動資產	15,144,654	23,275,012
流動負債	(4,928,136)	(13,988,207)
流動資產淨額	10,216,518	9,286,805
資產淨額	10,299,269	9,504,010
非控股權益按比例分佔資產淨額	4,943,199	4,497,967

## 合併財務報表附註

## 11 附屬公司(續)

## (b) 擁有重要非控股權益的附屬公司財務資料概要(續)

## 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的收益表及全面收益表摘要

	截至二零二零年	截至二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	946,773	2,561,931
所得稅開支	(227,412)	(837,175)
本年度溢利	719,361	1,724,756
本年度全面收益總額	719,361	1,724,756
本年度分配予非控股權益之溢利及全面收益總額	424,124	839,499

## 截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的現金流量表摘要

	截至二零二零年	截至二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(1,915,521)	1,509,914
投資活動(所用)/所得現金淨額	(802,803)	381,536
融資活動所得/(所用)現金淨額	112,886	(182,202)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(2,605,438)	1,709,248
本年初現金及現金等價物	5,918,573	4,209,325
本年末現金及現金等價物	3,313,135	5,918,573

## 12 以權益法入賬的投資

### (a) 以權益法入賬的投資

本集團認為於二零二零年十二月三十一日概無任何合營企業或聯營公司對本集團具有重大意義，因此並未披露合營企業或聯營公司的個別財務資料。個別不重大的合營企業及聯營公司的財務資料概要匯總如下：

#### (i) 於合併資產負債表確認的金額如下：

	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
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	5,018,613	4,812,537
— 聯營公司	5,843,766	1,443,954
	<b>10,862,379</b>	<b>6,256,491</b>

#### (ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	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
分佔以權益法入賬的聯營公司及合營企業的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	479,950	920,662
— 聯營公司	131,508	(25,002)
	<b>611,458</b>	<b>895,660</b>

(iii) 於二零二零年本集團向若干房地產項目公司(本集團於當中擁有重大影響力或聯合控制權)作出股權投資，總代價為人民幣4,703,359,000元(二零一九年：人民幣662,678,000元)。本集團以權益法入賬該等股權投資。

## 合併財務報表附註

## 12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零二零年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立 及營業地點	擁有權權益%	計量方法	主要業務
<b>合營企業</b>				
福州利博順泰房地產開發有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
海融(漳州)房地產有限公司	中國	50%	權益	房地產開發
杭州信辰置業有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
福州裕百川房地產開發有限公司	中國	34%	權益	房地產開發
杭州眾旭置業有限公司	中國	30%	權益	房地產開發
東台市新碧房地產開發有限公司	中國	11%	權益	房地產開發
阜陽綠地置業有限公司	中國	15%	權益	房地產開發
合肥海亮置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發
寧波奉化和都房地產開發有限公司	中國	22%	權益	房地產開發
金華市瑞盈房地產有限公司	中國	44%	權益	房地產開發
慈溪市金桂置業有限公司	中國	18%	權益	房地產開發

## 12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零二零年十二月三十一日的重要合營企業及聯營公司。註冊成立或註冊地點亦為彼等主要營業地點。(續)

實體名稱	營業地點/ 註冊成立 及營業地點	擁有權權益%	計量方法	主要業務
<b>聯營公司</b>				
銀川海茂房地產有限公司	中國	27%	權益	房地產開發
陝西海和房地產開發有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
義烏市聯宏置業有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
義烏市聯盛置業有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
鎮江億騰房地產開發有限公司	中國	16%	權益	房地產開發
海寧嘉華房地產開發有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
海寧華澤房地產開發有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
德清華景川房地產開發有限公司	中國	26%	權益	房地產開發
漳州市萬科濱江置業有限公司	中國	20%	權益	房地產開發
銀川世海房地產有限公司	中國	27%	權益	房地產開發

## 合併財務報表附註

## 13 所得稅開支

	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
即期所得稅：		
中國企業所得稅	1,801,850	2,808,172
中國土地增值稅	124,051	2,282,274
	1,925,901	5,090,446
遞延所得稅：		
中國企業所得稅(附註27)	(519,027)	(323,429)
所得稅開支	1,406,874	4,767,017

如下表所示，本集團除所得稅前溢利的所得稅不同於按適用於合併實體溢利／虧損的稅率計算得出的理論金額：

	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
除所得稅前溢	4,901,373	10,660,810
減：分佔聯營公司及合營企業的溢利淨額	(611,458)	(895,660)
	4,289,915	9,765,150
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	1,033,997	2,584,154
毋須扣稅收入	(228,424)	—
毋須扣所得稅開支的影響	379,508	369,997
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損影響	128,755	101,161
可扣所得稅的中國土地增值稅	(31,013)	(570,569)
中國企業所得稅	1,282,823	2,484,743
中國土地增值稅	124,051	2,282,274
	1,406,874	4,767,017

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣1,671,937,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣15,378,070,000元)應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣16,719,370,000元(二零一九年：人民幣1,537,807,000元)。本集團於可見未來並無計劃分派中國境外的該等盈利。



## 13 所得稅開支(續)

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，適用於位於中國內地本集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

### 中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的實施企業所得稅法的實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二零年十二月三十一日止年度為16.5%(二零一九年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零二零年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零一九年：零)。

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 合併財務報表附註

## 14 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	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)	2,428,123	3,154,064
已發行普通股的加權平均數	1,703,181,000	1,689,067,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.43	1.87

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整未行使普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，本集團按照未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公平值(按本公司股份之年度平均市價釐定)購買之股份數目。

	截至十二月三十一日止年度	
	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)	2,428,123	3,154,064
已發行普通股的加權平均數	1,703,181,000	1,689,067,000
調整—購股權及獎勵股份	3,659,000	12,823,000
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,706,840,000	1,701,890,000
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	1.42	1.85

## 合併財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修及傢具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一九年一月一日</b>					
成本	1,464,186	46,478	55,668	100,224	1,666,556
累計折舊	(112,956)	(23,021)	(31,322)	(51,609)	(218,908)
賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	1,447,648
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	1,351,230	23,457	24,346	48,615	1,447,648
添置	227,984	5,533	4,879	15,159	253,555
出售	—	(1,141)	(1,158)	(39)	(2,338)
折舊支出	(82,556)	(10,998)	(7,664)	(30,031)	(131,249)
年末賬面淨值	1,496,658	16,851	20,403	33,704	1,567,616
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
成本	1,692,170	50,870	59,389	115,344	1,917,773
累計折舊	(195,512)	(34,019)	(38,986)	(81,640)	(350,157)
賬面淨值	1,496,658	16,851	20,403	33,704	1,567,616
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	1,496,658	16,851	20,403	33,704	1,567,616
收購附屬公司	—	6	126	1,367	1,499
出售附屬公司	(32,356)	—	—	—	(32,356)
添置	—	2,900	1,941	12,892	17,733
出售	(3,484)	(499)	(1,092)	(87)	(5,162)
折舊支出	(82,371)	(8,842)	(6,238)	(26,940)	(124,391)
年末賬面淨值	1,378,447	10,416	15,140	20,936	1,424,939
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
成本	1,656,330	53,277	60,364	129,516	1,899,487
累計折舊	(277,883)	(42,861)	(45,224)	(108,580)	(474,548)
賬面淨值	1,378,447	10,416	15,140	20,936	1,424,939

## 合併財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團的若干物業、廠房及設備抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

## 16 租賃

(i) 於資產負債表確認的金額：

	二零二零年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
土地使用權(a)	419,074	434,185
物業	25,109	29,370
	<b>444,183</b>	<b>463,555</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	9,900	16,982
非流動	15,431	13,814
	<b>25,331</b>	<b>30,796</b>

於二零二零年財政年度，使用權資產添置為人民幣16,827,000元(二零一九年：人民幣12,709,000元)。

(a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的若干土地使用權抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。

## 合併財務報表附註

## 16 租賃(續)

## (ii) 損益表確認的金額

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>使用權資產折舊支出：</b>		
土地使用權	15,111	15,111
物業	21,088	21,115
	<b>36,199</b>	36,226
利息開支(計入融資成本)	2,386	2,554
與短期租賃有關的開支(計入行政開支)(附註7)	48,819	68,600
	<b>51,205</b>	71,154
租賃付款的現金流量	<b>74,998</b>	90,842

## (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團主要租賃若干辦事處。租賃合約通常為2至4年的固定期限，但可能具有如下所述的延期選擇權。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。

## 合併財務報表附註

## 17 投資物業

	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
<b>非流動資產 – 按公平值：</b>		
於一月一日的年初結餘	13,224,100	12,031,700
添置	2,695,162	1,142,718
出售附屬公司	(1,247,200)	—
公平值(虧損)/收益	(184,332)	49,682
於十二月三十一日的年末結餘	14,487,730	13,224,100
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值收益」的年內(虧損)/收益總額 – 未變現	(184,332)	49,682
租金收入(附註6)	133,686	157,347

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零一九年：相同)。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的若干投資物業抵押為本集團借款的抵押品(附註33)。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率6.75%(二零一九年：7.60%)。
- (d) 投資物業按經營租賃租賃予租戶，每月支付租金。某些合約的租賃付款不包括取決於費率的可變租賃付款。儘管本集團在當前租賃期末面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會訂立新的經營租賃，因此在該等租賃期末不會立即變現剩餘價值的任何減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公平值中。
- (e) 不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租金總額如下：

	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
— 不超過一年	149,570	173,292
— 超過一年但不超過五年	394,217	500,972
— 超過五年	410,582	558,574
	954,369	1,232,838

## 合併財務報表附註

## 18 按公平值計入損益的金融資產

	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
<b>非流動資產</b>		
— 非上市股本證券	996,855	755,773
<b>流動資產</b>		
— 信託及理財產品	362,248	—
	<b>1,359,103</b>	<b>755,773</b>

投資主要指於若干房地產實體的非上市股權投資，本集團於該等實體持有不少於20%的股權以及若干基金、信託及理財產品。該等投資並未於活躍市場交易。投資基金及信託的公平值根據可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第二級。非上市房地產公司股權及理財產品的公平值乃根據不可觀察市場數據釐定，分類為公平值層級的第三級。於「其他收益－淨額」內確認的按公平值計入損益的股權投資的公平值收益為人民幣184,502,000元(二零一九年：人民幣134,617,000元)(附註9)。

## 合併財務報表附註

## 19 按類別劃分的金融工具

	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
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
— 貿易應收款項及其他應收款項	17,938,044	11,814,660
— 應收關聯方款項	5,984,288	5,654,598
— 現金及銀行結餘	29,901,778	34,308,567
按公平值計入損益的金融資產	1,359,103	755,773
	<b>55,183,213</b>	<b>52,533,598</b>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計量的負債		
— 貿易及其他應付款項(不包括應計員工成本及津貼以及其他應付稅項)	25,068,600	29,272,335
— 應付關聯方款項	5,291,322	7,293,888
— 借款	71,859,732	63,177,811
衍生金融工具	—	85,250
	<b>102,219,654</b>	<b>99,829,284</b>

本集團面臨附註3所述與融資工具相關的多項風險。於報告期末，本集團面臨的最大的信貸風險敞口為上述各類金融資產賬面值。



## 合併財務報表附註

## 20 開發中物業及持作出售已竣工物業

本集團的開發中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	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
預期竣工的開發中物業		
— 於正常營運週期(計入流動資產)	120,098,735	115,299,354

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二零年十二月三十一日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣73,412,699,000元(二零一九年：人民幣77,294,219,000元)預期於一年後竣工及交付。

	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
開發中物業：		
— 建設成本	21,010,102	20,677,296
— 資本化利息	15,584,003	13,846,033
— 土地使用權	83,504,630	80,776,025
	120,098,735	115,299,354
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	7,194,348	4,476,461
— 資本化利息	1,766,523	800,098
— 土地使用權	5,105,093	2,396,611
	14,065,964	7,673,170

## 合併財務報表附註

### 20 開發中物業及持作出售已竣工物業(續)

#### (a) 將成本分配至開發中物業及持作出售已竣工物業

開發中物業個別項目成本乃於個別認定的成本分配及包括於收購成本、開發及開發中產生借款成本時釐定。本集團關於開發中物業及持作出售已竣工物業的會計政策載於附註2.15。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，將予資本化的借款成本的資本化率為本集團借款適用的加權平均利率6.75%(二零一九年：7.60%)。

#### (b) 於損益中確認的金額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，持作出售已竣工物業確認為銷售成本為人民幣38,494,658,000元(二零一九年：人民幣36,546,997,000元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，撇減開發中物業及持作出售已竣工物業至可變現淨值為人民幣481,707,000元(二零一九年：無)，其獲確認為銷售成本。

#### (c) 抵押資料

於二零二零年十二月三十一日，本集團的若干開發中物業及持作出售已竣工物業抵押作本集團借款的擔保(附註33)。

## 合併財務報表附註

## 21 現金及銀行結餘

	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
現金及現金等價物	19,854,876	15,344,805
定期存款(附註(a))	6,989,416	15,671,771
受限制現金(附註(b))	3,057,486	3,291,991
	<b>29,901,778</b>	<b>34,308,567</b>

- (a) 本集團於二零二零年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為3.27%(二零一九年十二月三十一日：年利率3.17%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。
- (b) 該等金額主要指作為物業建設擔保按金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

## 合併財務報表附註

## 22 合約資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產及負債：

	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
流動合約資產：		
合約成本－銷售佣金	864,862	757,844
合約資產－提供建設服務	233,802	241,732
	<b>1,098,664</b>	<b>999,576</b>
流動合約負債－銷售物業	<b>65,076,080</b>	<b>60,265,275</b>

## (i) 就合約負債確認的收益

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	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
計入期初合約負債結餘的已確認收益		
－銷售物業	<b>35,181,850</b>	<b>38,028,231</b>

(b) 截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，未履行義務的金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。

## 合併財務報表附註

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項

	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
貿易應收款項(附註(a))	158,346	73,991
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	11,517,665	8,199,973
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	1,023,719	1,307,931
— 應收第三方的其他款項	3,815,765	694,074
— 建設合約按金	145,840	405,460
— 其他	1,306,588	1,133,231
減：虧損撥備	(29,879)	—
	17,779,698	11,740,669
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	6,240,560	6,887,697
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	5,166,163	6,000,101
— 其他	173,418	312,711
	11,580,141	13,200,509
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	29,518,185	25,015,169

## 合併財務報表附註

## 23 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	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
於一年內	158,280	69,087
超過一年	66	4,904
	<b>158,346</b>	<b>73,991</b>

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零一九年：相同)列值。於二零二零年十二月三十一日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零一九年：相同)。



## 合併財務報表附註

## 24 股本及股份溢價

	普通股 數目	普通股 面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,601,260,500	15,983	14	4,423,556	4,423,570
就私人配售發行的普通股(附註(b))	108,000,000	1,080	1	1,002,617	1,002,618
購回及註銷股份(附註(c))	(10,626,000)	(106)	—	(87,905)	(87,905)
二零一八年末期股息	—	—	—	(552,645)	(552,645)
購股權計劃					
—行使購股權	16,891,500	169	—	116,390	116,390
於二零一九年十二月三十一日	1,715,526,000	17,126	15	4,902,013	4,902,028
於二零二零年一月一日	1,715,526,000	17,126	15	4,902,013	4,902,028
購回及註銷股份(附註(d))	(33,152,500)	(332)	—	(202,908)	(202,908)
二零一九年末期股息(附註28)	—	—	—	(935,157)	(935,157)
購股權計劃					
—行使購股權	2,887,500	29	—	22,247	22,247
於二零二零年十二月三十一日	1,685,261,000	16,823	15	3,786,195	3,786,210

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零一九年：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零一九年：相同)。
- (b) 於二零一九年四月三日，本公司的108,000,000股股份按價格每股10.95港元配售予若干獨立投資者。
- (c) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司透過從股票市場購買收購其本身的10,626,000股股份，現金總額為97,482,000港元(相當於人民幣87,905,000元)，已從股份溢價賬中扣除。股份已於購回後註銷。
- (d) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司透過從股票市場購買收購其本身的33,152,500股股份，現金總額為226,990,000港元(相當於人民幣202,908,000元)，已從股份溢價賬中扣除。股份已於購回後註銷。

## 合併財務報表附註

### 25 其他儲備

#### (a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司當時股東的累計出資。

#### (b) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，本集團的中國附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計規則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

#### (c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃項下購股權(「購股權」)授予合資格參與者(「合資格者」)，其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限(歸屬期)的合資格者。購股權授予並無代價且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權(「二零一七年購股權」)按每股5.96港元的行使價授予合資格者。購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權(「二零一九年購股權」)按每股10.80港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i)30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii)購股權將於授出日期起8個月後歸屬。有關購股權的詳情如下：





## 25 其他儲備(續)

### (c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授予購股權的變動載列如下：

	購股權的 平均行使價 (每股港元)	購股權數目
於二零一九年一月一日	5.96	44,324,000
期內已授予	10.80	26,572,000
年內已失效	9.60	(6,158,000)
年內已行使	5.96	(16,891,500)
於二零一九年十二月三十一日	8.18	47,846,500
於二零二零年一月一日	<b>8.18</b>	<b>47,846,500</b>
年內已行使	<b>10.05</b>	<b>(2,289,000)</b>
年內已行使	<b>5.96</b>	<b>(2,887,500)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>8.23</b>	<b>42,670,000</b>

上述購股權已悉數歸屬及且可行使。

購股權的公平值乃參照獨立估值師編製的估值釐定。該模式所依據的重大輸入數據如下：

	二零一七年購股權	二零一九年購股權
於計量日期每份購股權的公平值	1.88港元至1.99港元	2.38港元至2.41港元
(a) 預期到期日：	二零二二年一月四日	二零二二年一月四日
(b) 授出日期的股票價格及行使價：	每股5.96港元	每股10.80港元
(c) 波幅：	34.41%	41.56%
(d) 年度無風險利率：	2.09%	2.04%
(e) 息率：	無	2.8%
(f) 次要因素：	2或3	1.69至1.77

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已於合併收益表確認向董事及僱員授出的購股權的開支總額為零(二零一九年：人民幣47,939,000元)。

## 合併財務報表附註

## 26 借款

	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
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
優先票據－無抵押(附註(a))	22,927,916	21,333,454
資產支持證券(「資產支持證券」)－有抵押(附註(b))	5,465,000	2,447,400
公司債券－無抵押	13,225,854	12,167,521
來自金融機構的借款－有抵押(附註(c))	29,639,084	26,291,536
減：非即期借款即期部分	(24,336,739)	(17,768,547)
	<b>46,921,115</b>	<b>44,471,364</b>
<b>計入流動負債的借款：</b>		
來自金融機構的借款－有抵押(附註(c))	601,878	937,900
非即期借款即期部分	24,336,739	17,768,547
	<b>24,938,617</b>	<b>18,706,447</b>
<b>借款總額</b>	<b>71,859,732</b>	<b>63,177,811</b>

(a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。

(b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利抵押。

(c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註33。

## 合併財務報表附註

## 26 借款(續)

(d) 於十二月三十一日，本集團應償還借款如下：

	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
一年以內	24,938,617	18,706,447
一至二年	24,751,033	17,721,081
二至五年	20,141,207	26,105,190
五年以上	2,028,875	645,093
總計	71,859,732	63,177,811

(e) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
優先票據	9.02%	9.59%
資產支持證券	5.89%	7.37%
公司債券	6.83%	7.15%
來自金融機構的借款	5.14%	5.31%

(f) 本集團借款按下列貨幣計值：

	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
—人民幣	47,429,299	40,885,783
—美元	23,277,302	21,333,454
—港元	1,153,131	958,574
	71,859,732	63,177,811

(g) 於二零二零年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣23,807,766,066元(二零一九年：人民幣20,748,644,397元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零二零年十二月三十一日的公平值相若(二零一九年：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

有關本集團面臨即期及非即期借款產生的風險的詳情載於附註3.1。

## 合併財務報表附註

## 27 遞延稅項資產及負債

(i) 遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	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
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回	240,738	266,871
— 將於12個月後內收回	540,685	318,399
扣除淨額前遞延稅項資產總額	781,423	585,270
遞延稅項負債淨額	(113,223)	(140,316)
	668,200	444,954
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回	(204,628)	(246,877)
— 將於12個月後內收回	(1,824,122)	(1,921,108)
扣除淨額前遞延稅項負債總額	(2,028,750)	(2,167,985)
遞延稅項資產淨額	113,223	140,316
	(1,915,527)	(2,027,669)
	(1,247,327)	(1,582,715)

遞延稅項賬目抵銷前的淨變動如下：

	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
於一月一日	(1,582,715)	(1,906,144)
計入合併收益表(附註13)	519,027	323,429
業務合併(附註34)	(344,750)	—
出售附屬公司	161,111	—
於十二月三十一日	(1,247,327)	(1,582,715)

## 27 遞延稅項資產及負債(續)

(ii) 年內遞延稅項資產及負債抵銷前的變動如下：

	遞延稅項 資產－稅項 虧損及其他 人民幣千元	遞延稅項 負債－ 公平值收益 人民幣千元	遞延稅項 負債－開發中 物業及持作 出售已竣工 物業的賬面值 超逾稅基 人民幣千元
於二零一九年一月一日	732,731	(785,649)	(1,853,226)
(支出自)/計入合併收益表	(147,461)	5,038	465,852
於二零一九年十二月三十一日	585,270	(780,611)	(1,387,374)
於二零二零年一月一日	<b>585,270</b>	<b>(780,611)</b>	<b>(1,387,374)</b>
業務合併	—	—	<b>(344,750)</b>
計入/(支出自)合併收益表	<b>196,153</b>	<b>(242,714)</b>	<b>565,588</b>
出售附屬公司	—	<b>111,685</b>	<b>49,426</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>781,423</b>	<b>(911,640)</b>	<b>(1,117,110)</b>

## 28 股息

二零一九年末期股息每股普通股0.60港元，根據於二零二零年六月十六日登記的本公司股東共計約1,021,249,000港元(相當於人民幣935,157,000元)，已於二零二零年六月五日召開的股東週年大會上獲股東批准。

本公司董事會建議自股份溢價賬中派付末期股息每股普通股0.50港元，共計約842,631,000港元(相當於約人民幣709,158,000元)。有關股息須待股東於二零二一年六月四日召開的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。該等財務報表並無將此應付股息呈列為二零二零年十二月三十一日的負債。

## 合併財務報表附註

## 29 貿易及其他應付款項

	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
貿易應付款項(附註(a))	11,616,425	11,838,408
應付票據	280,345	343,297
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項(附註(b))	9,806,191	13,483,058
— 銷售物業所得按金	312,912	379,526
— 其他應付稅項	5,997,416	3,556,357
— 應付利息	1,007,062	986,136
— 自承包商及供應商收取的按金	564,637	533,075
— 應計工資	410,785	241,663
— 應付股息	235,576	171,424
— 其他	1,245,452	1,537,411
	31,476,801	33,070,355

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	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
於一年內	10,301,675	9,363,765
超過一年	1,314,750	2,474,643
	11,616,425	11,838,408

(b) 其他應付款項約人民幣1,173,530,000元為計息及須於二零二零年十二月三十一日後一年內償還。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值視為與其公平值相若。

## 30 現金流量數據

## (a) 經營活動(所用)／所得現金淨額：

	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
除所得稅前溢利	4,901,373	10,660,810
下列各項的調整：		
— 折舊支出	124,391	131,249
— 融資(收入)／成本	(1,348,783)	379,572
— 其他收入	(248,568)	(184,119)
— 無形資產及使用權資產攤銷	38,545	38,613
— 出售物業、廠房及設備的收益	(3,739)	(217)
— 投資物業公平值虧損／(收益)	184,332	(49,682)
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(611,458)	(895,660)
— 按公平值計入損益的金融資產公平值收益	(184,502)	(134,617)
— 衍生金融工具公平值虧損	8,080	85,250
營運資金變動：		
— 開發中物業及持作出售已竣工物業	(9,553,736)	10,424,035
— 合約資產	(99,088)	(469,062)
— 貿易及其他應收款項	(6,579,152)	(3,371,579)
— 預付款項	3,572,781	(3,161,469)
— 合約負債	236,173	(3,697,698)
— 貿易及其他應付款項	5,621,161	1,300,871
— 應付關聯方款項	(72,583)	98,156
— 受限制現金	(25,503)	(2,057,986)
經營(所用)／所得現金	(4,040,276)	9,096,467

## 合併財務報表附註

## 30 現金流量數據(續)

## (b) 非現金融資活動

截至二零二零年十二月三十一日止年度產生的主要非現金交易包括：

- 應付非控股權益的資本化金額人民幣7,047,897,000元。
- 透過減少向附屬公司注資結算應收非控股權益的金額人民幣645,000,000元。
- 抵銷應收非控股權益的金額及應付非控股權益的股息人民幣246,600,000元。

## (c) 融資活動所產生負債的對賬

	二零二零年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量－淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	63,177,811	10,227,461	(1,545,540)	71,859,732
租賃負債	30,796	(24,678)	19,213	25,331
應付關聯方款項	7,094,342	(1,929,983)	—	5,164,359
	<b>70,302,949</b>	<b>8,272,800</b>	<b>(1,526,327)</b>	<b>77,049,422</b>

	二零一九年 一月一日 人民幣千元	融資現金 流量－淨額 人民幣千元	非現金項目 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	62,532,834	313,506	331,471	63,177,811
租賃負債	37,776	(22,242)	15,262	30,796
應付關聯方款項	5,376,722	1,717,620	—	7,094,342
	<b>67,947,332</b>	<b>2,008,884</b>	<b>346,733</b>	<b>70,302,949</b>



## 合併財務報表附註

## 31 財務擔保

	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
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	32,160,118	34,322,018
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	3,408,900	3,164,440
	<b>35,569,018</b>	<b>37,486,458</b>

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年期內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。董事認為因買方拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。

## 32 承擔

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	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
已訂約但未撥備		
—房地產開發活動	25,095,364	21,260,554
—土地使用權	2,181,770	450,527
—股權投資	291,733	107,097
	<b>27,568,867</b>	<b>21,818,178</b>

- (b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大短期及低價值租賃承擔。

## 合併財務報表附註

## 33 抵押為抵押品的資產

	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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	857,992	717,297
土地使用權	16	253,727	265,881
投資物業	17	6,849,010	5,132,788
抵押為抵押品的非流動資產總額		7,960,729	6,115,966
<b>流動資產</b>			
開發中物業及持作出售已竣工物業	20	40,155,157	36,451,662
受限制現金	21	615,144	750,853
抵押為抵押品的流動資產總額		40,770,301	37,202,515
<b>抵押為抵押品的資產總額</b>		<b>48,731,030</b>	<b>43,318,481</b>

本集團的所有上述資產乃抵押為本集團自金融機構借款的抵押品(附註26(a))。

於二零二零年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資人民幣4,336,240,373元(二零一九年：人民幣2,467,170,828元)已抵押為本公司借款的抵押品。

## 34 業務合併

### (a) 收購摘要

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購若干於中國從事房地產開發的附屬公司。

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣千元
購買代價－現金	191,200

於收購日期因收購產生的已確認資產及負債如下：

	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,499
開發中物業	3,227,869
貿易及其他應收款項以及預付款項(附註(i))	1,236,597
應收股東及其附屬公司款項	715,817
預付稅項	73,344
現金及銀行結餘	54,451
遞延所得稅負債	(344,750)
貿易及其他應付款項	(466,569)
合約負債	(3,798,258)
所收購可識別淨資產	700,000
減：非控股權益	(508,800)
所收購淨資產	191,200

### (i) 所收購應收款項

所收購貿易及其他應收款項以及預付款項的公平值相等於其應收合約賬面總值。於收購日期，該等結餘預期可予以收回。

## 合併財務報表附註

## 34 業務合併(續)

## (a) 收購摘要(續)

## (ii) 就非控股權益的會計政策選擇

本集團選擇按非控股權益應佔所收購可識別淨資產的公平值比例確認非控股權益。

## (iii) 收益及溢利貢獻

於自各收購日期至二零二零年十二月三十一日止期間，所收購業務向本集團貢獻收益人民幣3,538,419,000元，而純利為人民幣134,391,000元。倘收購事項已於二零二零年一月一日進行，則本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益及綜合除稅後溢利將分別為人民幣48,302,505,000元及人民幣3,521,982,000元。

## (b) 購買代價－現金流出

	二零二零年 人民幣千元
收購該附屬公司的現金流出，扣除所收購現金：	
現金代價	191,200
減：所收購現金及銀行結餘	(54,451)
現金流出淨額－投資活動	136,749

## 35 重大關聯方交易

### (a) 母公司實體

本集團由下列實體控制：

名稱	類型	註冊成立地點	所有權權益 於十二月三十一日	
			二零二零年	二零一九年
Dingxin	本公司直接母公司	英屬處女群島	66.69%	65.52%
TMF (Cayman) Limited	最終實體母公司及控制方	開曼群島	66.69%	65.52%

### (b) 附屬公司

附屬公司的權益載列於附註11(a)。

### (c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
融信服務集團股份有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
福建融達信投資有限公司	合營企業
南京愷環晟房地產開發有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州和昕房地產開發有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
僑城地產集團重慶市開州區有限責任公司	合營企業
浙江坤創置業有限公司	合營企業
內江萬為置業有限公司	合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	合營企業
杭州融暉房地產開發有限公司	合營企業
保定智泰房地產開發有限公司	合營企業
重慶頤城俞高智慧科技有限公司	合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	合營企業
綿陽萬為金心房地產開發有限公司	合營企業
杭州愷聯置業有限公司	合營企業
杭州融幸商業發展有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業
達州強譽房地產開發有限公司	合營企業



### 35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
融瑞有限公司	合營企業
福建融騰置業有限公司	合營企業
杭州信辰置業有限公司	合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
安吉融尚房地產有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
合肥海亮置業有限公司	合營企業
昆山興未置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
九江融璽房地產開發有限公司	合營企業
杭州錦官置業有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
杭州騰翼房地產開發有限責任公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
南京薈合置業有限公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
阜陽上郡房地產有限公司	合營企業
東台市新碧房地產開發有限公司	合營企業
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司





### 35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州銘昱房地產開發有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融洽實業有限公司	聯營公司
永泰寶龍房地產開發有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
杭州宣祿實業有限公司	聯營公司

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

(c) 年內與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
青島西海岸科創投資開發有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
銀川世海房地產有限公司	聯營公司
銀川海茂房地產有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
陝西海和房地產開發有限公司	聯營公司



## 35 重大關聯方交易(續)

### (d) 主要管理層薪酬

主要管理層薪酬(附註8(a)所披露的董事薪酬除外)載列如下。

	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
主要管理層薪酬：		
—薪金及其他僱員福利	3,888	4,114
—退休金成本	8	98
—購股權計劃項下的僱員服務價值	—	7,041
	<b>3,896</b>	<b>11,253</b>

### (e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團擁以下與關聯方有關的重大交易。

#### 關聯方提供的服務

	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
物業管理服務		
其他關聯方	268,828	156,735
—融信服務集團股份有限公司	<b>268,828</b>	<b>156,735</b>
園林工程服務		
其他關聯方	210,753	285,930
—秀景(福建)園林工程有限公司	<b>210,753</b>	<b>285,930</b>

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

## (e) 與關聯方的交易(續)

## 向關聯方提供的服務

	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
利息收入		
— 合營企業	128,150	54,774
— 聯營公司	9,924	—
	<b>138,074</b>	<b>54,774</b>
諮詢服務		
— 合營企業	168,888	90,686
— 聯營公司	6,363	—
	<b>175,251</b>	<b>90,686</b>
酒店營運服務		
— 其他關聯方	566	—
— 融信服務集團股份有限公司	<b>566</b>	—

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業借款提供擔保的資料請參閱附註32。

## 35 重大關聯方交易(續)

## (f) 與關聯方的結餘

	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
應收關聯方款項		
—合營企業	5,110,970	4,321,851
—聯營公司	872,081	1,332,747
—其他關聯方	1,237	—
—融信服務集團股份有限公司	1,237	—
	<b>5,984,288</b>	5,654,598
應付關聯方款項		
—合營企業	3,737,757	5,800,306
—聯營公司	1,357,450	1,227,676
—其他關聯方	196,115	265,906
—歐先生	69,152	66,360
—融信服務集團股份有限公司	53,695	140,739
—秀景(福建)園林工程有限公司	73,268	58,807
	<b>5,291,322</b>	7,293,888

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信服務集團股份有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀景(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。

其他應付關聯方的款項主要為來自關聯方的現金墊款，當中約人民幣128,000,000元為計息及須於二零二零年十二月三十一日後一年內償還。

## 合併財務報表附註

## 36 本公司資產負債表

	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
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於一間附屬公司的權益	2,032,986	2,064,663
按公平值計入損益的金融資產	706,887	571,828
	<b>2,739,873</b>	<b>2,636,491</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項及其他應收款項	1,580	4,311
應收附屬公司款項	22,607,241	17,630,101
應收關聯方款項	338,750	2,309,667
現金及銀行結餘	213,097	2,333,796
	<b>23,160,668</b>	<b>22,277,875</b>
<b>資產總值</b>	<b>25,900,541</b>	<b>24,914,366</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本	15	15
股份溢價	3,786,195	4,902,013
其他儲備	(2,181,598)	(2,420,514)
	<b>1,604,612</b>	<b>2,481,514</b>

## 合併財務報表附註

## 36 本公司資產負債表(續)

	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
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	16,615,648	18,408,906
<b>流動負債</b>		
借款	7,077,403	3,738,902
其他應付款項	592,548	179,640
應付附屬公司款項	370	16,444
應付關聯方款項	9,960	88,960
流動負債總額	7,680,281	4,023,946
負債總額	24,295,929	22,432,852
權益及負債總額	25,900,541	24,914,366

歐宗洪

張立新

## 合併財務報表附註

## 36 本公司資產負債表(續)

## (a) 本公司儲備變動

	其他儲備			
	股份溢價 人民幣千元	股份補償 儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
於二零一九年一月一日	4,423,556	68,668	(1,432,050)	3,060,174
年內虧損	—	—	(1,075,647)	(1,075,647)
購股權計劃—僱員服務價值	—	47,939	—	47,939
—行使購股權	116,390	(29,424)	—	86,966
購回及註銷股份	(87,905)	—	—	(87,905)
二零一八年末期股息	(552,645)	—	—	(552,645)
就私人配售發行的普通股 (附註24(b))	1,002,617	—	—	1,002,617
於二零一九年十二月三十一日	4,902,013	87,183	(2,507,697)	2,481,499
<b>截至二零二零年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
於二零二零年一月一日	4,902,013	87,183	(2,507,697)	2,481,499
年內溢利	—	—	244,023	244,023
—行使購股權	22,247	(5,107)	—	17,140
購回及註銷股份	(202,908)	—	—	(202,908)
二零一九年末期股息	(935,157)	—	—	(935,157)
於二零二零年十二月三十一日	3,786,195	82,076	(2,263,674)	1,604,597



## 五年財務概要

### 合併業績

	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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	<b>48,302,505</b>	51,462,502	34,366,500	30,341,404	11,371,663
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>2,428,123</b>	3,154,064	2,149,660	1,679,521	1,292,339

### 合併資產、負債及權益

	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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產	<b>28,889,651</b>	22,718,069	22,975,326	19,847,681	9,491,656
流動資產	<b>204,359,136</b>	191,489,969	180,468,552	150,348,594	89,415,260
資產總額	<b>233,248,787</b>	214,208,038	203,443,878	170,196,275	98,906,916
非流動負債	<b>48,852,073</b>	46,512,847	40,155,088	50,651,391	33,163,277
流動負債	<b>133,737,711</b>	126,406,961	127,670,432	88,783,831	42,654,317
負債總額	<b>182,589,784</b>	172,919,808	167,825,520	139,435,222	75,817,594
權益總額	<b>50,659,003</b>	41,288,230	35,618,358	30,761,053	23,089,322
本公司股東應佔權益總額	<b>17,713,063</b>	16,405,865	12,754,828	10,224,277	7,470,518