



融信中國控股有限公司  
RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

2021

年 度 報 告

融 心 踐 信 篤 定 前 行



(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 3301

# 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	11
管理層討論及分析	17
董事及高級管理層	41
董事會報告	46
企業管治報告	69
環境、社會及管治報告	84
獨立核數師報告	135
合併收益表	141
合併全面收益表	142
合併資產負債表	143
合併權益變動表	145
合併現金流量表	147
合併財務報表附註	149
五年財務概要	240



# 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

開元信德會計師事務所有限公司  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港九龍  
尖沙咀  
天文台道8號10樓

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
康德明律師事務所

## 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

中國  
上海市閔行區  
上坤路77弄  
融信上坤中心T2

### 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(於二零二二年三月三十一日辭任)  
李謝佩珊女士(於二零二二年三月三十一日獲委任)

### 授權代表

歐宗洪先生  
吳詠珊女士(於二零二二年三月三十一日辭任)  
李謝佩珊女士(於二零二二年三月三十一日獲委任)

### 主要往來銀行

中國銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

### 網站

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

### 股份代號

股份

香港聯交所：3301

### 債券

688,000,000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

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

- 1、 「2021中國房地產開發企業綜合發展第3名」(2021年3月16日，頒獎機構：中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心)
- 2、 「中國房地產企業品牌價值21名」(2021年9月23日，頒獎機構：中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心)
- 3、 「2021年度影響力綠色地產企業」(2021年9月，頒獎機構：觀點地產機構及觀點指數研究院)
- 4、 「2021年度社會責任標杆企業」(2021年9月，頒獎機構：21世紀經濟報道)
- 5、 融信集團榮獲「年度價值地產企業」(2021年10月26日，頒獎機構：每日經濟新聞)
- 6、 「2021中國房企產品力年度排行榜TOP100第5名」(2021年12月31日，頒獎機構：金盤網)

### 可持續發展

- 1、 第五屆香港股「最佳ESG」獎項(2021年1月6日，頒發機構：智通財經)
- 2、 「2021年度ESG最具投資價值企業」(2021年12月，頒獎機構：人民日報社《國際金融報》)
- 3、 「2021年中國ESG責任地產企業」(2021年9月8日—10日，頒獎機構：樂居財經研究院)

## 主要榮譽及獎項



## 明星項目

### 1、上海融信旭輝世紀古美

第12屆APDC亞太設計精英邀請賽評審團特別獎  
(2021年11月)

### 2、南京融信青瀾

TITAN PROPERTY AWARDS「鉑金獎」(2021年10月上  
旬，頒獎機構：美國國際獎項協會IAA)

### 3、福州海月江潮

「福建省優秀工程勘察設計一等獎」、「中國建築學  
會建築設計三等獎」(2021年8月6日，頒獎機構：福  
建省勘察設計協會)

### 4、蘇州大境風華

繆斯設計獎鉑金獎(2021年9月，Muse Design  
Awards)

### 5、杭州雲瀾天第府

繆斯設計獎金獎(2021年9月，Muse Design  
Awards)

### 6、溫州融信海月清風

2020 GLOBAL EXCELLENCE AWARDS FINALIST IIDA  
(2021年5月，頒發機構：IIDA)

# 主席報告



福州海納新潮

## 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二零二一年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

## 市場回顧

二零二一年，全球經濟逐漸從2019冠狀病毒病(「新冠」)疫情帶來的衝擊中復蘇，中國經濟因疫情防控取得顯著成果，並在內循環政策的推動下持續穩定恢復，高質量發展取得成效，實現「十四五」良好開局。中國全年國內生產總值(「GDP」)同比增長8.1%，連續兩年突破人民幣

百萬億元，不但反映中國經濟的強大實力和韌性，更進一步提升中國經濟在世界經濟格局中的地位，繼續在複雜多變的國際形勢中拉動世界經濟增長。

年內，基於《「十四五」規劃綱要》，中央政府堅持「房住不炒」的定位，全面落實穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。儘管下半年市場下行，行業風險漸漸暴露，房地產開發商面臨債務違約和信貸進一步萎縮，中央穩妥實施金融管理制度，積極防範化解債務風險。中國房地產市場銷售呈現前高後低走勢，整體平穩健康發展。根據國家統計局數據，二零二一年房地產

## 主席報告



### 上海世紀古美

市場銷售數據保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣181,930億元，按年增長4.8%；銷售面積179,433萬平方米（「平方米」），同比增長1.9%。

### 業務回顧

回顧二零二一年，在整體經濟歷經周期性減慢和疫情反彈雙重因素疊加的挑戰下，本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，並謹守質量為先，保持一貫穩健前行的發展基調。憑藉對行業和市場的精準洞察，本集團謹慎投放資源，繼續聚焦長三角<sup>(附註1)</sup>、海峽西岸<sup>(附註2)</sup>等重點區域和一二線城市，物色具備競爭力的優質土地，同時

加快推進項目開發速度，鞏固戰略性區域的布局優勢。在多樣化的境內外融資渠道下，本集團積極進行債務管理，各項到期債務均如期或提前兌付，同時持續進行二級市場優先票據回購，公司的償債能力和償債意願有目共睹。

附註：

- 1： 「長江三角洲」指就本報告而言，主要包含中國上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京。

## 主席報告

2：「海峽西岸」指就本報告而言，主要包含中國福建省的經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩。

年內，本集團實現全年合約銷售金額約人民幣1,555億元，同比增長0.22%，在逆市下完成全年合約銷售目標的97%，位列行業前茅；合約建築面積（「**建築面積**」）約為734萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣21,198元；其中，一、二線城市的合約銷售額佔比達約84%，體現本集團以高線級城市為主的布局策略所帶來的卓越競爭優勢，特別是在下半年市場下行期，確保本集團月度銷售繼續保持穩定。本集團亦在全國各地銷售取得優異成績，分別位列年度上海房企銷售金額榜第七名、杭州房企銷售權益榜第六名、福州五區銷售金額榜第四名、浙江房企銷售榜第七名，展現出市場對本集團產品的高度認可。作為本集團的重點布局城市，上海表現尤為突出，旗下上海海納印象項目三開三罄，全年認購額突破人民幣61億；上海世紀古美項目二開即收官，銷售金額超過人民幣66億，反映市場和買家的熱烈追捧。

在土地儲備方面，本集團堅持審慎拿地原則，集中布局在上海、杭州等一二線城市為主，在「兩集中」供地新政下，積極研判政策變化，通過精準把握市場周期和敏銳的市場觸覺，成功獲取多幅優質地塊。年內，本集團新增土地項目42個，新增土地儲備約457萬平方米，權益金

額約人民幣195億元，佔權益銷售的27%，當中78%是杭州、上海等一、二線城市，具備優異的去化能力。回顧過往，本集團注重在高線級城市布局，具備高度戰略前瞻性，有助在本輪房產下行周期中增強抗風險能力。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在全國共計283個項目，總土儲約2,870萬平方米。其中，長三角地區在土儲佔比達45%，一二線城市佔比達82%，優秀的土地儲備結構為未來銷售提供堅實基礎。同時，本集團將繼續深耕已有的核心城市優質項目，提升營運效率，發揮協同效應。

本集團秉持穩健發展策略，優化債務結構，有序降低財務槓桿。截至二零二一年十二月三十一日，本集團有息借款餘額為人民幣568億元，淨負債比率進一步優化為66%，扣除預收賬款後的資產負債率為66%。本集團主動把握融資窗口，年內多次發行境內外債券。在繼續深耕與銀行之間良好關係的同時，關注並拓展多元化融資渠道。本集團亦多次提前償還到期優先票據及於二級市場回購優先票據，體現較強的償還意願及償還能力，以及

## 主席報告

對債務透明度管理的重視。年內，本集團分別提前償還八月到期優先票據、十一月到期境內債券及十二月到期優先票據，均及時發布自願公告，保證與市場溝通的有序暢順。本集團亦積極進行二級市場維護，二零二一年累計回購本金總額約1.24億美元票據並完成註銷，回購資金量位列行業前列。進入二零二二年，本集團延續良好的債務管理，截至二零二二年二月底，本集團已償還於二零二二年上半年到期的全部優先票據。

本集團年內獲得多個殊榮，包括：「2021中國房地產開發企業綜合實力21強」、「2021房地產開發企業綜合發展第三名」等彰顯本集團獲業界和市場認可。此外，本集團高質量項目亦於年內斬獲多個設計大獎：上海世紀古美榮獲第12屆APDC亞太設計精英邀請賽「評審團特別獎」；蘇州大境風華獲TITAN Property Awards鉑金獎；重慶瀾灣榮膺Muse Design Awards金獎，贏得國內外業界的高度關注。

本集團堅守深耕戰略之外，致力於環境、社會、管治(ESG)領域的全面發展，並積極踐行企業社會責任，把用心和創新持續實踐於日常的每一方面、每一領域。年內，融信公益基金繼續推行「少年中國」計劃，關注鄉村

教育，亦啟動首場全國大型城市公益跑、線上公益、3D沉浸式公益展等創新活動，同時不忘支援出現疫情的城市，捐贈疫區緊缺物資，助力當地抗疫和防護工作。此外，本集團關注住戶的居住體驗，不斷提高交付質量，總體滿意度為88分，緊貼行業標桿，並遠超行業的平均水平。

同時，本集團聚焦綠色建築推動可持續發展，積極助力國家「雙碳」戰略實施。在全國已有85個綠色項目，獲得國家綠色建築一星級認證；另有35個項目獲得國家綠色建築二星級認證，並累計已獲得超100個二星及三星綠色建築項目。其中，上海世紀古美作為上海首個超低能耗住宅項目，榮獲「2021主動式建築先鋒獎」；融信上坤中心獲美國綠色建築協會LEED綠色金級及美國WELL金級雙重預認證；蕭山公館項目獲得英國建築研究所環境評估方法良好等級認證。

綠色金融方面，本集團已制定首份綠色金融框架，MSCI ESG評級獲調升至「BB」，為未來發行綠色債券打下基礎，體現了國際評級機構及投資者對本集團ESG工作的高度認可。本集團亦榮獲「2021年中國ESG責任地產企業」、「2021年度影響力綠色地產企業」、「2021年度社會責任標桿企業」、「2021中國十大地產年度品牌公益案例」及第五屆金港股「最佳ESG獎」殊榮，反映業界對本集團ESG階段性成果的肯定。

## 主席報告

## 展望

二零二二年，中央政府繼續堅持房住不炒的定位，實施房地產金融審慎管理制度，促進房地產市場健康發展和良性循環。隨著房地產市場進入新一輪穩定發展周期，本集團將積極配合國家政策，遵循穩中求進的發展方向，繼續深化深耕長三角、海峽西岸等核心城市群的戰略布局，強化產品品質和服務優勢，投入到高效能區域，進而實現有質量的增長。同時，本集團將持續改善財務狀況，貫徹多渠道融資，以長期健康穩定的發展為目標，維持充足的現金流動性，積極提升運營效率。

本集團深信「品質主義」和「長期主義」是穿越周期、行穩致遠的發展之路，憑著對產品品質的堅持和積極實踐企業責任，為社會、行業和集團業務的高質量發展奠定堅實基礎，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

## 致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）、客戶及合作夥伴一直以來對融信的支持和信任表達誠懇謝意，同時衷心致謝各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出和奉獻。二零二二年，本集團將堅守「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，兼以用心和創新，撰築城市未來，創造更大的價值回報廣大股東和投資者。

歐宗洪

主席

香港，二零二二年三月三十一日

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接283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	福州融信溫泉城	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,674,327.62	1,108,593.60	2020/12/1
2	鄭州江灣城-德藍-1	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	2026/4/1
3	太原時光之城	117,073.23	76.59%	住宅	553,989.00	424,071.73	2022/8/1
4	太原時光之城-3	93,262.21	76.59%	住宅	409,319.16	409,319.16	2022/8/1
5	太原時光之城-2	120,299.06	76.59%	住宅	478,356.06	384,224.35	2022/8/1
6	鄭州奧體世紀-2	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	379,761.30	2021/8/1
7	鄭州時光之城	199,774.58	47.40%	住宅	781,537.88	359,548.23	2020/11/1
8	鄭州江灣城-蘇派-1	236,878.59	87.89%	住宅	472,656.50	353,363.77	2020/8/18
9	鄭州江灣城-中喬-1	302,571.59	87.00%	住宅	469,891.19	341,563.29	2021/10/1
10	青島海月星灣	100,705.00	40.29%	住宅	422,216.85	339,569.63	2021/5/1
11	天津金鐘街東地塊	123,538.00	48.38%	住宅	338,661.99	327,081.99	2024/7/1
12	鄭州江灣城-德藍-2	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	2026/4/1
13	鄭州奧體世紀-3	61,392.03	45.16%	住宅	303,140.84	303,140.84	2025/8/13
14	渭南文關臺	58,181.00	16.36%	住宅	301,968.75	301,968.75	2024/8/1
15	鄭州時光之城-2	111,531.88	47.40%	住宅	307,668.52	300,191.98	2024/5/1
16	福州海月江潮(福州雙杭城)	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	282,284.91	2020/12/31
17	杭州四堡七堡32地塊	71,966.00	4.40%	住宅	305,481.01	257,949.83	2024/8/1
18	紹興城南東光地塊	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	253,270.52	2023/3/1
19	南京鉞岸中心	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	249,266.02	2020/11/1
20	福州鼓山大橋項目	123,228.00	80.00%	住宅	383,010.00	249,153.64	2022/8/1

## 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	
21	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	231,923.37	2022/12/1
22	長樂瀾山	福州	125,737.00	29.06%	住宅	317,109.00	219,974.83	2021/12/1
23	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	314,326.54	212,462.13	2022/10/1
24	福州國公館	福州	143,367.00	85.00%	住宅	232,480.75	211,107.75	2023/4/1
25	蘭州樂瀾·時光印	渭南	89,743.26	32.73%	住宅	206,931.00	206,931.00	2024/10/1
26	杭州雅望軒	杭州	52,503.00	48.27%	住宅	222,100.30	206,609.40	2024/3/1
27	阜陽潁泉項目	阜陽	96,434.00	73.24%	住宅	285,448.76	201,932.28	2022/10/1
28	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	87.00%	住宅	252,987.87	200,151.84	2021/11/31
29	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	25.50%	住宅	186,444.00	184,722.00	2023/6/1
30	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	38.71%	住宅	180,666.00	177,985.20	2023/10/1
31	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	25.50%	住宅	243,363.00	177,507.24	2023/5/1
32	南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	38.76%	住宅	172,992.10	172,992.10	2024/5/1
33	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	77.00%	住宅	196,110.84	172,001.92	2024/3/1
34	湖州西鳳漾項目	湖州	76,061.00	91.65%	住宅	180,359.21	164,624.36	2023/7/1
35	鄭州江灣城-蘇派-2	鄭州	110,754.43	87.89%	住宅	329,775.42	160,542.73	2020/8/1
36	青島科創中心項目	青島	76,170.00	14.37%	住宅	298,697.00	159,211.29	2023/2/1
37	杭州四堡七堡16地塊	杭州	45,439.00	19.40%	住宅	187,462.43	158,504.99	2024/5/1
38	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	68.32%	住宅	175,378.11	157,971.90	2023/4/1
39	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	150,761.92	2020/6/30
40	蒙城城南新區地塊	蒙城	59,025.40	32.73%	住宅	146,327.00	146,327.00	2023/12/1
41	南京萬科都峯天地	南京	108,521.76	6.21%	住宅	643,841.00	139,463.51	2020/1/20
42	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	205,106.45	137,833.72	2022/12/1
43	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	11.13%	住宅	138,020.31	136,432.31	2023/10/1
44	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	19.77%	住宅	163,750.61	131,142.27	2023/12/1
45	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	42.11%	住宅	167,260.08	130,423.43	2023/5/1
46	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	129,203.47	2023/6/1
47	福州海月江南	福州	67,858.00	34.00%	住宅	131,430.20	123,962.16	2023/6/1

## 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	
48	連雲港海納春江西區	連雲港	50,894.00	95.74%	住宅	126,761.78	123,514.78	2023/9/1
49	平潭瀾宸	福州	66,431.00	93.99%	住宅	191,194.23	120,715.51	2021/8/1
50	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.32%	住宅	207,599.84	118,526.70	2021/11/1
51	上海市寶山區美羅家園大型居住社區	上海	41,076.70	25.50%	住宅	116,693.84	116,693.84	2023/11/1
52	萬為南充嘉陵區52畝地塊	南充	34,897.00	42.50%	住宅	115,152.90	114,948.90	2023/6/1
53	嵊州創世紀·嵊州學院府	紹興	248,819.00	91.70%	住宅	817,520.32	114,310.03	2020/5/10
54	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	17.73%	商業	112,587.20	112,282.47	2024/2/1
55	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	42.50%	住宅	235,734.00	111,762.33	2023/9/1
56	上海靜安中興社區	上海	24,377.60	34.00%	住宅	109,645.75	109,645.75	2024/1/1
57	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	溫州	42,663.00	88.22%	住宅	128,980.97	109,590.00	2023/7/1
58	福州鶴上項目	福州	41,088.00	89.00%	住宅	125,294.80	108,003.13	2023/1/1
59	杭州如瀾邸	杭州	29,184.00	96.99%	住宅	122,427.60	106,654.36	2024/8/1
60	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	93.63%	住宅	99,242.78	98,008.78	2023/9/1
61	杭州玲瓏山18號地塊	杭州	30,894.00	31.90%	住宅	106,539.05	96,582.23	2023/9/1
62	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	成都	64,451.53	35.85%	住宅	203,897.46	94,230.56	2024/3/1
63	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	47.00%	住宅	187,968.94	88,655.23	2022/3/1
64	紹興上虞城南項目	紹興	49,686.30	19.10%	住宅	89,270.62	88,334.43	2023/11/1
65	天津西海岸	天津	106,043.80	93.21%	住宅	181,915.76	87,298.75	2022/7/1
66	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	78,630.85	2022/10/1
67	溫州榮望	溫州	57,018.20	25.52%	住宅	203,717.00	76,303.66	2022/12/1
68	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	75,771.02	2020/3/31
69	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	43.07%	住宅	293,513.86	75,556.34	2020/6/30
70	天津津南府	天津	68,970.00	93.24%	住宅	150,179.65	73,678.35	2022/11/1
71	上海海納印象	上海	52,929.90	98.99%	住宅	175,969.12	71,229.71	2023/5/1

## 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	
72	福州帝封江項目	福州	50,718.00	33.32%	住宅	143,216.17	71,128.26	2022/11/1
73	莆田誠信悅著	莆田	31,539.00	34.00%	住宅	71,421.03	70,582.03	2023/1/1
74	南通瀾宸	南通	86,194.00	95.74%	住宅	160,034.00	68,150.40	2022/4/1
75	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	67,132.58	2021/5/31
76	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	96.96%	住宅	93,152.02	65,451.22	2023/10/1
77	福州海納新漸漸悅	福州	19,930.00	34.00%	住宅	66,423.56	65,307.23	2022/11/1
78	重慶開州項目	重慶	61,133.64	44.01%	住宅	358,289.21	64,610.00	2021/8/1
79	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	61,740.98	2023/1/1
80	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	64.91%	住宅	132,104.65	61,313.82	2022/4/1
81	樾臻府	杭州	25,998.00	21.26%	住宅	85,201.60	58,914.31	2023/6/1
82	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	9.44%	住宅	165,609.00	58,775.67	2022/11/1
83	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	58,340.56	2022/6/1
84	蒙城君樾府	蒙城	52,666.00	32.73%	住宅	132,204.00	56,013.71	2022/12/1
85	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	124,395.65	54,283.29	2022/11/1
86	成都青羊23畝	成都	15,265.00	96.98%	住宅	61,140.74	54,160.16	2022/11/1
87	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	20.63%	住宅	235,107.00	54,074.61	2022/11/1
88	江門學院府	江門	46,153.55	47.00%	住宅	187,752.90	51,611.91	2022/4/1
89	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	211,105.37	49,817.83	2021/9/1
90	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	96.66%	住宅	332,507.30	49,487.55	2020/5/31
91	江西碧桂園九棠	九江	67,374.00	35.60%	住宅	182,044.00	48,948.19	2022/7/1
92	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,430.01	48,169.98	2021/10/1
93	天譽瀘州城西46畝	瀘州	30,707.00	45.50%	住宅	95,717.33	47,817.33	2023/1/1
94	常熟項目	蘇州	37,132.00	51.63%	住宅	97,367.29	47,448.30	2023/5/1
95	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	94.00%	住宅	95,045.18	46,468.29	2021/3/1
96	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	47.75%	住宅	121,751.40	46,358.97	2023/3/1
97	上海世紀古美	上海	37,509.00	50.27%	住宅	122,140.16	46,198.13	2022/10/1
98	福州瀾灣	福州	26,312.00	85.00%	住宅	57,327.16	45,307.71	2022/12/1
99	內江萬為項目	內江	65,314.00	37.50%	住宅	156,376.00	44,655.12	2022/6/1
100	南京旭輝時代天樾	南京	54,173.00	8.70%	住宅	268,213.67	42,885.36	2021/1/25
101	天譽達州蓮花湖51畝	達州	34,250.00	47.50%	住宅	86,540.21	40,915.21	2022/10/1

## 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	
102	萬為綿陽金家林81畝	綿陽	53,800.00	48.86%	住宅	160,509.00	40,098.04	2023/4/1
103	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	39,303.92	2022/1/1
104	海亮·禦宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	92,011.48	38,274.82	2022/12/1
105	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	38,154.18	2020/1/30
106	海寧瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	87.00%	住宅	149,663.86	37,410.33	2021/6/1
107	南京2019G94	南京	53,456.21	99.00%	住宅	96,161.85	37,285.21	2022/5/1
108	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	87.00%	住宅	110,992.64	37,138.03	2020/12/1
109	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	36,677.18	2023/1/1
110	保定金悅城	保定	36,806.00	38.91%	住宅	130,858.84	36,495.20	2021/12/1
111	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	36,024.90	2021/12/31
112	運河商業43號地塊	杭州	8,477.00	65.70%	辦公室	42,247.07	33,917.58	2023/1/1
113	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	13.31%	住宅	165,475.00	33,648.94	2023/3/1
114	成都青白江項目	成都	32,309.61	42.50%	住宅	161,306.89	31,369.92	2024/1/1
115	廣州天樞府	廣州	28,001.00	91.05%	住宅	117,382.53	31,300.32	2020/5/23
116	漳州壹號府	漳州	52,438.88	93.03%	住宅	193,925.15	30,935.77	2021/3/2
117	鄭州江灣城-蘇派-3	鄭州	11,666.39	87.89%	住宅	31,262.35	30,433.32	2020/8/1
118	成都交通巷9.5畝	成都	6,364.00	95.22%	住宅	33,717.07	29,082.04	2023/10/1
119	仙游建發合作項目	莆田	24,035.00	16.66%	住宅	85,493.50	26,157.79	2022/11/1
120	鄭州江灣城-蘇派-4	鄭州	8,659.82	87.89%	住宅	25,979.46	25,979.46	2020/8/1
121	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	80.80%	住宅	81,453.33	25,323.25	2022/8/1
122	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	47.00%	住宅	71,610.68	24,062.79	2023/2/1
123	南京2019G87	南京	49,829.00	32.56%	住宅	195,888.60	23,768.92	2022/4/1
124	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	22.97%	住宅	180,133.00	23,368.46	2020/6/1
125	嵊州創世紀品閣	紹興	19,403.00	91.70%	住宅	51,471.16	23,280.07	2021/8/1
126	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	63,615.24	22,226.72	2022/11/1
127	海亮時代ONE	鄭州	50,053.14	55.00%	商業	304,542.42	21,774.20	2020/11/30
128	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	38.76%	住宅	161,075.00	20,092.46	2020/6/30
129	重慶開州豐太107畝項目	重慶	57,275.27	46.03%	住宅	175,006.00	19,303.52	2023/3/1
130	熙岸華府	蘭州	65,784.80	55.00%	住宅	264,701.52	18,054.70	2018/10/30
131	成都瀾天	成都	22,731.50	87.00%	住宅	82,303.63	17,902.76	2020/9/1
132	運河商業44號地塊	杭州	8,826.00	65.70%	辦公室	37,978.00	17,638.86	2023/1/1

## 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	
133	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	31.96%	住宅	101,043.13	17,066.99	2022/1/1
134	衢州信安中路5號	衢州	50,320.00	14.77%	住宅	132,255.00	16,470.43	2023/2/1
135	海亮·唐寧府	西安	70,065.04	26.40%	住宅	267,799.96	16,403.74	2020/9/30
136	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	15.20%	商業	81,398.21	15,842.44	2020/9/1
137	杭州運河新城項目	杭州	30,626.00	60.00%	住宅	101,845.00	15,380.28	2023/3/1
138	天津灑悅3號	天津	34,369.00	46.95%	住宅	79,505.43	15,337.65	2021/12/1
139	溫州金麟府	溫州	44,518.00	26.25%	住宅	116,872.40	15,315.30	2021/6/1
140	莆田融信府	莆田	37,289.36	87.69%	住宅	125,867.40	14,846.39	2021/1/17
141	杭州灑天(空港)	杭州	48,543.00	87.00%	住宅	131,391.96	14,288.41	2019/12/31
142	杭州古翠隱秀	杭州	53,417.00	63.54%	住宅	220,648.36	13,865.39	2021/5/31
143	成都瑞聯	成都	19,580.00	31.02%	住宅	62,114.68	13,221.52	2021/6/30
144	廈門世紀	廈門	11,386.12	87.00%	住宅	43,262.32	13,037.42	2020/4/22
145	杭州興耀市北西項目	杭州	11,417.00	17.00%	住宅	40,862.21	12,979.77	2023/2/1
146	句容天悅府	鎮江	53,873.00	15.66%	住宅	145,462.31	12,952.22	2020/5/1
147	鄭州江灣城·德藍-3	鄭州	5,097.42	100.00%	住宅	12,937.20	12,937.20	2026/4/1
148-283			10,970,561.37			29,195,080.03	155,814.97	
<b>總計</b>			21,570,592.31			61,131,333.51	17,240,576.00	
<b>應佔總計</b>			11,483,625.29			32,399,810.64	9,739,844.05	

附註：

- (i) 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		
	二零二一年	二零二零年	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>155,520,220</b>	155,172,878	0.22%
合約建築面積(平方米)	<b>7,336,614</b>	7,250,886	1.18%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>21,198</b>	21,401	-0.95%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>31,703,628</b>	46,577,900	-31.93%
已交付建築面積(平方米)	<b>2,284,714</b>	2,853,026	-19.92%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>13,876</b>	16,326	-15.00%
<b>收益(人民幣千元)</b>	<b>33,284,014</b>	48,302,505	-31.09%
<b>銷售成本(人民幣千元)</b>	<b>29,655,776</b>	42,990,475	-31.02%
<b>毛利(人民幣千元)</b>	<b>3,628,238</b>	5,312,030	-31.70%
<b>其他收入及其他收益－淨額(人民幣千元)</b>	<b>1,157,592</b>	676,025	71.24%
<b>除所得稅前溢利(人民幣千元)</b>	<b>2,472,599</b>	4,901,373	-49.55%
<b>年內溢利(人民幣千元)</b>	<b>1,726,731</b>	3,494,499	-50.59%
－本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>1,295,048</b>	2,428,123	-46.66%
－非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>431,683</b>	1,066,376	-59.52%
－永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	—	—	—
<b>毛利率<sup>(2)</sup></b>	<b>10.90%</b>	11.00%	-0.91%
<b>純利率<sup>(3)</sup></b>	<b>5.19%</b>	7.23%	-28.29%
<b>資產總值(人民幣千元)</b>	<b>245,439,839</b>	233,248,787	5.23%
<b>負債總額(人民幣千元)</b>	<b>193,158,889</b>	182,589,784	5.79%
<b>權益總額(人民幣千元)</b>	<b>52,280,950</b>	50,659,003	3.20%
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)</b>	<b>18,304,598</b>	17,713,063	3.34%
<b>流動比率<sup>(4)</sup></b>	<b>1.39倍</b>	1.53倍	-9.15%
<b>負債比率<sup>(5)</sup></b>	<b>0.66</b>	0.83	-20.48%

## 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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售人民幣155,520.22百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣155,172.88百萬元增長約0.22%。該增長主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約7,250,886平方米增加約1.18%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約7,336,614平方米。

本集團在杭州、上海、福州、南京、蘇州、紹興、重慶、成都及溫州的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度合約銷售總額約70.79%，及(ii)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約54.34%。下表載列本集團截至二零二一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	31,410.71	20.20	939,737.54	12.81	33,424.98
上海	23,934.50	15.39	337,540.73	4.60	70,908.47
福州	13,039.31	8.38	555,545.52	7.57	23,471.18
南京	9,526.00	6.13	356,551.72	4.86	26,717.02
蘇州	9,250.04	5.95	423,132.36	5.77	21,860.86
紹興	8,370.40	5.38	409,689.91	5.58	20,431.06
重慶	5,835.90	3.75	467,283.25	6.37	12,489.01
成都	4,586.00	2.95	290,116.21	3.95	15,807.46
溫州	4,142.72	2.66	206,821.29	2.82	20,030.45
其他	45,424.64	29.21	3,350,195.39	45.67	13,558.80
<b>合計</b>	<b>155,520.22</b>	<b>100.00</b>	<b>7,336,613.92</b>	<b>100.00</b>	<b>21,197.82</b>

#### 已竣工項目

截至二零二一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55個項目或項目階段已竣工，總建築面積為7,533,452.76平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,153,547.05平方米)。

## 管理層討論及分析

## 在建項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有136個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為29,499,765.13平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為15,508,302.06平方米)。

## 土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，共有42塊新收購地塊，總建築面積為6,475,994平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,887,033平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣10,136元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二一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)
蘇州	常熟項目	二零二一年一月二十一日	37,132	97,367	50,271	458	236	6,662
杭州	杭州興耀市北西項目	二零二一年一月二十一日	11,417	40,862	6,947	741	126	25,962
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	二零二一年一月六日	64,452	203,897	73,101	869	312	5,718
成都	成都青白江項目	二零二一年一月六日	32,310	161,307	68,555	231	98	2,048
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	二零二一年二月十六日	69,709	235,734	100,187	511	217	2,932
莆田	仙遊建發合作項目	二零二一年五月十九日	24,035	85,494	14,243	214	36	2,784
紹興	紹興上虞城南項目	二零二一年二月二十一日	49,686	89,271	17,051	845	161	16,197
福州	福州海月江南	二零二一年二月一日	67,858	131,430	44,686	696	237	7,326
杭州	樾臻府	二零二一年二月二日	25,998	85,202	18,114	250	53	4,375
鄭州	鄭州時光之城-2	二零二一年三月三日	111,532	307,669	145,835	919	435	2,501

## 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)
鄭州	鄭州奧體世紀-3	二零二一年六月三日	61,392	303,141	136,898	770	348	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	二零二一年三月十六日	60,292	180,666	69,936	1,961	759	14,784
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	二零二一年四月二十日	34,897	115,153	48,940	229	97	2,625
湖州	湖州西鳳漾項目	二零二一年四月六日	76,061	180,359	165,299	690	632	5,794
湖州	湖州市西鳳漾2地塊	二零二一年四月八日	75,018	175,378	119,818	765	523	6,475
連雲港	連雲港海納春江東區	二零二一年四月九日	39,085	99,243	92,921	623	583	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	二零二一年四月九日	50,894	126,765	121,365	597	572	6,518
杭州	杭州雅望軒	二零二一年五月六日	52,503	207,840	100,324	2,560	1,236	17,413
杭州	杭州科技城11號地塊	二零二一年五月七日	53,082	178,907	137,759	2,481	1,910	19,474
杭州	杭州傲世邸	二零二一年五月七日	21,750	87,658	84,994	1,482	1,437	27,253
杭州	杭州如瀾邸	二零二一年五月六日	29,184	118,644	115,072	1,561	1,514	18,441
杭州	杭州四堡七堡16地塊	二零二一年五月六日	45,439	171,057	33,185	4,838	939	44,364
杭州	杭州四堡七堡32地塊	二零二一年五月六日	71,966	278,366	12,248	8,085	356	44,938
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	二零二一年五月七日	30,894	98,332	31,368	901	287	13,890
杭州	杭州彭埠商業地塊	二零二一年五月十二日	24,072	96,449	17,100	768	136	12,278
福州	福州瀾灣	二零二一年五月十一日	26,312	57,319	48,721	377	320	8,955
福州	福州海納新潮潮悅	二零二一年五月十一日	19,930	64,965	22,088	339	115	7,087
福州	福州國公館	二零二一年五月十一日	143,367	210,450	178,883	1,420	1,207	9,921
西安	西安三迪115畝項目	二零二一年四月二十七日	77,018	243,363	62,058	1,259	321	7,397
西安	西安三迪86畝項目	二零二一年四月二十七日	57,705	186,444	47,543	1,002	256	7,653

## 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)
溫州	溫州平陽城東新區B-09、 11地塊	二零二一年五月二十五日	42,663	129,064	113,860	714	630	7,607
莆田	莆田融信悅著	二零二一年五月二日	31,539	70,393	23,934	242	82	4,796
成都	成都青羊23畝	二零二一年六月七日	15,265	52,185	50,609	385	373	10,498
成都	成都交通巷9.5畝	二零二一年六月七日	6,364	28,827	27,449	357	340	18,699
徐州	徐州新沂項目	二零二一年五月二十五日	61,481	137,395	15,287	372	41	3,360
蘇州	蘇州科技城項目	二零二一年六月三日	57,164	161,428	31,916	1,789	354	15,647
天津	天津金鐘街東地塊	二零二一年五月十四日	123,538	332,660	160,941	1,888	913	7,641
上海	上海市寶山區美羅家園	二零二一年九月九日	41,077	116,694	29,757	1,835	468	22,340
南通	南通崇川園林路地塊	二零二一年七月十二日	52,712	173,389	67,206	1,668	646	13,340
渭南	蘭州樂瀾·時光印	二零二一年七月三十日	89,743	301,969	98,819	159	52	709
蘭州	渭南文關台	二零二一年七月二十一日	58,181	206,931	33,859	404	66	2,393
蒙城	蒙城2021-23地塊	二零二一年九月一日	59,025	146,327	47,886	210	69	1,752
合計			2,183,742	6,475,994	2,887,033	48,465	19,495	10,136

於二零二一年十二月三十一日，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5.5百萬平方米為持作出售已竣工物業，約21.4百萬平方米在建及約1.8百萬平方米持作未來開發。

於二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,902元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣8,202元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後穩定的銷售業績及現金流提供了有效支持。

## 管理層討論及分析

下表載列本公司擁有人於二零二一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)
保定	保定金悅城	131	5	3,979
常州	常州瀾悅	371	5	9,313
成都	成都交通巷9.5畝	340	3	18,699
	成都金牛16畝	175	2	14,200
	成都瀾天	62	2	4,200
	成都青白江項目	98	7	2,048
	成都青羊23畝	373	5	10,498
	成都融信公館	176	1	16,915
	成都瑞聯	174	2	14,300
	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	312	7	5,718
	水碾河	122	1	13,500
	達州	天譽達州蓮花湖51畝	107	4
福州	福州CBD49地塊	422	4	14,497
	福州碧桂園悅玲瓏	22	0	7,687
	福州帝封江項目	295	5	7,932
	福州公園左岸	124	1	21,731
	福州鼓山大橋項目	3,306	31	13,521
	福州國公館	1,207	18	9,921
	福州海納新潮潮悅	115	2	7,087
	福州海月江潮、福州雙杭城	1,405	33	6,065
	福州海月江南	237	4	7,326
	福州鶴上項目	433	11	5,121
	福州瀾天	323	2	21,973
	福州瀾灣	320	5	8,955
	福州融匯溫泉城	690	65	1,610
	福州萬科臻麓園	138	3	7,340
	福州永泰項目	55	3	2,811
	福州有墅	16	5	486
	平潭瀾宸	762	18	5,549
長樂瀾山	349	9	5,005	

## 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)
阜陽	阜陽臨泉項目	18	1	2,115
	阜陽上郡	8	1	1,721
	阜陽潁泉項目	626	21	3,854
	阜陽潁州項目	427	18	2,961
	臨泉君樾府	134	7	2,592
	幸福里·東郡	63	4	2,235
廣州	廣州天樾府	653	4	14,999
海寧	海寧瀾庭啟杭	96	3	3,939
杭州	寶龍臨安項目	263	6	6,128
	杭州傲世邸	1,437	6	27,253
	杭州保利和光塵樾	359	3	16,005
	杭州朝陽工業園項目	1,690	13	17,388
	杭州古翠隱秀	3,853	14	40,542
	杭州科技城11號地塊	1,910	13	19,474
	杭州瀾天(空港)	194	3	5,101
	杭州厘望NEO1	355	3	31,551
	杭州玲瓏山18號地塊	287	3	13,890
	杭州彭埠商業地塊	136	2	12,278
	杭州沁瀾	320	2	21,211
	杭州如瀾邸	1,514	10	18,441
	杭州三墩北項目	648	6	16,088
	杭州世紀	1,651	8	30,816
	杭州四堡七堡16地塊	939	3	44,364
	杭州四堡七堡32地塊	356	1	44,938
杭州天琅府	624	5	19,433	
杭州萬科中城匯	558	3	24,704	

## 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)
	杭州湘湖悅章	3,245	27	17,134
	杭州星創鐵路北07項目	311	2	22,695
	杭州興耀市北西項目	126	1	25,962
	杭州雅望軒	1,236	10	17,413
	杭州運河新城項目	1,082	6	23,558
	杭州展望	1,512	9	25,116
	美好寶龍瀾天	255	5	5,546
	蕭山科技城地塊	446	4	14,578
	越臻府	53	2	4,375
	運河商業43號地塊	274	2	14,075
	運河商業44號地塊	224	2	12,859
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
	湖州市西鳳漾2#地塊	523	12	6,475
	湖州西鳳漾項目	632	15	5,794
嘉興	海寧瀾庭	198	4	7,200
	桐鄉項目	217	5	6,163
江門	江門國樾府	137	3	5,847
	江門學院府	312	9	4,800
金華	金華悅江府	66	1	8,467
	天陽雲棲江境	259	4	10,562
九江	江西碧桂園九棠	248	6	5,167
蘭州	蘭州公園學府	76	10	897
	渭南文關台	66	5	2,393
	熙岸華府	57	5	1,293
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	153	2	13,169
連雲港	連雲港海納春江東區	583	9	8,856
	連雲港海納春江西區	572	12	6,518
	連雲港學院府	437	15	3,999

## 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)	
六安	六安江灣城	39	2	1,984	
瀘州	天譽瀘州城西46畝	103	4	3,343	
蒙城	蒙城城南新區地塊	69	5	1,752	
	蒙城君樾府	57	4	1,662	
	蒙城時代幸福里	15	1	2,102	
綿陽	萬為綿陽金家林81畝	189	8	3,266	
	萬為綿陽經開區105畝	217	10	2,932	
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	97	5	2,625	
南京	南京2019G87	755	6	16,628	
	南京2019G94	1,208	10	19,019	
	南京鉑岸中心	473	31	2,515	
	南京青瀾	780	6	17,439	
	南京世紀東方	630	4	24,957	
	南京萬科都薈天地	305	4	12,130	
	南京旭輝時代天樾	148	2	9,464	
	南京中駿雍景台	617	6	12,842	
	南通	南通崇川時代悅城南地塊	869	9	14,197
		南通崇川園林路地塊	646	7	13,340
南通瀾宸		852	15	8,537	
內江	內江萬為項目	86	6	1,942	
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	181	4	5,599	
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5	3,903	
	莆田融信府	820	11	10,032	
	莆田融信悅著	82	2	4,796	
	仙遊建發合作項目	36	1	2,784	
青島	青島海月星灣	302	14	3,504	
	青島科創中心項目	105	4	3,578	
	青島縵山蘭亭	75	5	2,386	

## 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)
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	132	2	8,281
	衢州信安中路5號	116	2	8,634
	衢州中梁拾光里	178	5	5,383
廈門	廈門鉑悅灣	2,107	15	23,207
	廈門世紀	686	4	31,520
上海	上海鉑爵	150	2	15,409
	上海海納印象	4,822	17	38,763
	上海海月四季	525	4	22,578
	上海靜安中興社區	1,772	4	72,000
	上海世紀古美	2,274	6	54,814
	上海市寶山區美羅家園	468	3	22,340
	上海楊浦平涼地塊	155	1	25,397
	上海中興路	5,505	6	100,091
	紹興	紹興城南東光地塊	467	5
紹興上虞城南項目		161	2	16,197
紹興職業學院南側地塊		484	9	7,943
嵊州創世紀、嵊州學院府		540	28	2,577
蘇州	嵊州創世紀品閣	124	5	3,492
	常熟項目	236	5	6,662
	昆山巴城地塊	168	4	5,582
	昆山玉蘭公館	622	6	13,576
	蘇州高鐵新城項目	1,517	14	15,299
	蘇州海月平江	623	4	19,235
	蘇州黃橋項目	759	7	14,784
	蘇州科技城項目	354	3	15,647
	蘇州吳中臨湖鎮地塊	288	5	6,843
蘇州吳中區木瀆鎮項目	881	7	16,811	

## 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)
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
天津	天津金鐘街東地塊	913	16	7,641
	天津津南府	1,000	12	12,959
	天津瀾悅3號	331	4	13,001
	天津瀾悅4號	282	3	11,742
	天津西海岸	977	15	8,238
銅陵	銅陵瀾山府	15	3	714
渭南	蘭州樂瀾·時光印	52	7	709
溫州	溫州金麟府	48	1	8,500
	溫州樂清柏悅灣	129	2	8,216
	溫州甌海熙悅里	282	3	13,004
	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	630	11	7,607
	溫州榮望	277	5	7,203
	溫州新聯村地塊	260	4	8,510
西安	海亮·德文郡	148	6	2,546
	海亮·唐寧府	32	2	1,960
	海亮·御宸	110	3	4,821
	西安三迪115畝項目	321	6	7,397
	西安三迪86畝項目	256	5	7,653
	長安熙悅	7	2	446
徐州	徐州新沂項目	41	2	3,360
漳州	漳州壹號府	1,488	18	10,897
	長泰鷺西郡	59	7	1,127
鎮江	句容天悅府	82	2	4,837
鄭州	海亮時代ONE	182	8	3,284
	鄭州奧體世紀-1	255	27	2,264
	鄭州奧體世紀-2	596	26	3,134
	鄭州奧體世紀-3	348	14	3,485
	鄭州城市之窗	163	22	912
	鄭州江灣城-德藍-1	230	58	520

## 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-2	154	31	717
	鄭州江灣城-德藍-3	8	1	751
	鄭州江灣城-蘇派-1	171	31	470
	鄭州江灣城-蘇派-2	107	29	550
	鄭州江灣城-蘇派-3	15	3	751
	鄭州江灣城-蘇派-4	14	2	716
	鄭州江灣城-中喬-1	213	40	722
	鄭州江灣城-中喬-2	16	2	790
	鄭州時光之城	862	37	3,167
	鄭州時光之城-2	435	14	2,501
重慶	灘子口	82	1	9,255
	重慶海月平湖	481	7	11,149
	重慶海月渝州	367	6	9,600
	重慶開州豐太107畝項目	166	8	2,855
	重慶開州項目	431	16	3,901
	重慶瀾灣	619	14	6,189
舟山	舟山創世紀	277	5	4,324
合計		96,717	1,645	8,202

## 管理層討論及分析

## 財務回顧

## 收益

本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣48,302.51百萬元，減少約31.09%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣33,284.01百萬元。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		
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	變動百分比
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>31,703,628</b>	46,577,900	-31.93%
建設服務	<b>934,577</b>	1,199,385	-22.08%
租金收入、酒店營運及其他	<b>645,809</b>	525,220	22.96%
<b>總計</b>	<b>33,284,014</b>	48,302,505	-31.09%

## 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二零二零年十二月三十一日止年度的2,853,026平方米，減少約19.92%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,284,714平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,199.39百萬元，減少約22.08%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣934.58百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由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，增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣164.30百萬元。其他主要包括酒店營運及諮詢服務。截至二零二一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112.54百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣31,703.63百萬元。下表載列截至二零二一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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	5,548	288,349	19,242	10,905	365,402	29,844
福州	2,441	131,786	18,519	7,189	338,466	21,240
廈門	2,209	102,612	21,526	1,171	35,093	33,356
蘇州	2,708	186,124	14,548	1,866	80,822	23,088
昆山	2,058	94,611	21,756	1,861	80,536	23,103
其他	16,740	1,481,233	11,301	23,856	1,952,707	12,217
<b>總計</b>	<b>31,704</b>	<b>2,284,714</b>	<b>13,876</b>	<b>46,578</b>	<b>2,853,026</b>	<b>16,326</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣42,990.48百萬元，減少約31.02%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣29,655.78百萬元。該減少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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,312.03百萬元，減少約31.70%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣3,628.24百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約11.00%，下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約10.90%，主要是由於相較二零二零年，本集團於二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,259.04百萬元，增加約2.44%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,289.73百萬元，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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,603.55百萬元，減少約25.56%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,193.71百萬元，主要是由於本集團諮詢費、捐贈及員工成本減少。

### 投資物業公平值(虧損)/收益

本集團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約人民幣184.33百萬元及於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣32.25百萬元，乃由於市價略微下降。

### 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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣302.87百萬元增加約48.67%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣450.28百萬元。

### 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；(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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣373.16百萬元增加約89.55%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣707.31百萬元。

## 管理層討論及分析

### 經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,941.13百萬元，減少約22.81%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,270.14百萬元。

### 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。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得融資收入淨額約人民幣1,348.78百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得融資收入淨額約人民幣100.22百萬元，該變動主要是由於外匯收益淨額減少約人民幣758.00百萬元及銀行存款利息收入減少約人民幣313.77百萬元。

### 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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣4,901.37百萬元，減少約49.55%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,472.60百萬元。

### 所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,406.87百萬元，減少約46.98%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣745.87百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,282.82百萬元，減少約51.28%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣625.01百萬元，而土地增值稅由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣124.05百萬元，減少約2.57%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣120.86百萬元。

### 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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,428.12百萬元，減少約46.66%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,295.05百萬元。

### 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二零二零年十二月三十一日止年度溢利約人民幣1,066.38百萬元，減少約59.52%至截至二零二一年十二月三十一日止年度溢利約人民幣431.68百萬元。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)於截至二零二一年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

## 融資活動

### 發行於二零二五年到期的300,000,000美元7.1%優先票據

於二零二一年一月二十五日，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。

有關進一步詳情，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，本公司已動用大部分發行二零二五年票據的所得款項淨額，用於本公司若干現有債務的再融資，與有關發售備忘錄所披露的目的相一致。

### 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之本金總額為200,000,000美元的優先票據，按5.50%年利率計息，須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」)。二零二二年票據於二零二二年二月一日到期後已悉數償還。

有關償還二零二二年票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十六日的公告。

### 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(福建)投資集團有限公司(「融信投資」，於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司)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之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境內公司債券向專業投資者進行簿記建檔。第一期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。第一期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

## 管理層討論及分析

於二零二一年六月三十日，本公司宣佈，融信投資建議向專業投資者公開發行面值不超過人民幣21.41億元的第二期二零二一年境內公司債券(「**第二期境內公司債券**」)。第二期境內公司債券期限分別為五年期附第二年末和第四年末投資者回售選擇權和融信投資票面利率調整選擇權，以及五年期附第三年末投資者回售選擇權和融信投資票面利率調整選擇權。第二期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二日及二零二一年六月三十日的公告。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣22,055.45百萬元(二零二零年：約人民幣29,901.78百萬元)，借款總額約人民幣56,777.92百萬元(二零二零年：約人民幣71,859.73百萬元)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6.36%(二零二零年：約6.55%)。

於二零二一年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,597.03百萬元，佔本集團借款總額約15.14%。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣43,774.57百萬元(二零二零年：約人民幣48,731.03百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(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。

## 以銀行為受益人為成都隆騰錦瑞置業有限公司提供擔保

於二零二一年二月二十六日，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(「**成都隆騰合營公司**」，由本公司間接擁有40%的公司)如期向浙商銀行履行成都隆騰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。

有關進一步詳情，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。

## 以銀行為受益人為成都浩天房地產開發有限公司提供擔保

於二零二一年六月十八日，融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(廣發銀行股份有限公司成都分行，「廣發銀行(成都)」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證成都浩天房地產開發有限公司(「成都浩天」，由本公司間接擁有42.5%的公司)如期向廣發銀行(成都)履行成都浩天與廣發銀行(成都)於二零二一年六月十八日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月十八日的公告。

票據於二零二二年三月一日到期且本公司已悉數償還。

## 以銀行為受益人為蘇州融樸置業有限公司提供擔保

於二零二一年九月七日，融信投資(作為擔保人)訂立以廣發銀行股份有限公司蘇州分行(「廣發銀行(蘇州)」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州融樸置業有限公司(「蘇州融樸」，由本公司間接擁有51.63%的公司)如期向廣發銀行(蘇州)履行蘇州融樸與廣發銀行(蘇州)於二零二一年五月十三日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月七日的公告。

## 以若干銀行為受益人為蘇州愷星鈺房地產開發有限公司提供擔保

於二零二一年九月二十四日，融信投資(作為擔保人)訂立以中國銀行股份有限公司蘇州相城支行、中信銀行股份有限公司蘇州分行及中國建設銀行股份有限公司蘇州城中支行(「銀行債權人」)為受益人的銀團貸款擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州愷星鈺房地產開發有限公司(「蘇州愷星鈺」，由本公司間接擁有60%的公司)如期向銀行債權人履行蘇州愷星鈺與銀行債權人就銀行債權人向蘇州愷星鈺授出一筆最高額達人民幣1,600,000,000元的貸款所訂立日期為二零二一年九月二十三日的固定資產銀團貸款協議(借款期限為自二零二一年九月二十三日起五年)項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告。

## 管理層討論及分析

### 以若干銀行為受益人為蘇州保璟置業有限公司提供擔保

於二零二一年十月二十八日，融信投資(作為擔保人)訂立以中國銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行、招商銀行股份有限公司蘇州分行、中國建設銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行、中信銀行股份有限公司蘇州分行及中國光大銀行股份有限公司蘇州分行(「債權人」)為受益人的銀團貸款擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州保璟置業有限公司(「蘇州保璟」，由本公司間接擁有23.26%的公司)如期向債權人履行蘇州保璟與債權人所訂立日期為二零二一年十月二十六日的固定資產銀團貸款擔保協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十八日的公告。

### 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣28,956.42百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣35,569.02百萬元)。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.39倍(二零二零年十二月三十一日：1.53倍)。本集團的流動比率減少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減少。

### 負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債比率為0.66(二零二零年十二月三十一日：0.83)，主要是由於借款減少。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。於二零二一年十二月三十一日，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21.2百萬元。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。

## 所持重大投資及重大收購及出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無持有任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 報告期後重大事項

### 出售附屬公司

茲提述本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

於二零二二年二月十八日，上海愷胤實業有限公司(「上海愷胤」)(本公司的間接全資附屬公司)與浙江貝澤集團有限公司(「浙江貝澤」)訂立股權轉讓協議，據此，上海愷胤已同意出售而浙江貝澤已同意購買寧波海亮房地產投資有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司及其投資實體統稱「目標集團」)的55%股權，代價為人民幣421,239,530.34元(「出售事項」)。

出售事項已於二零二二年二月十八日完成。於出售事項完成後，本集團不再持有目標公司的任何股權，而目標公司及目標集團的其他成員公司不再作為本集團的附屬公司入賬。

## 管理層討論及分析

### 註銷未償還優先票據

茲提述本公司日期為二零二二年二月二十日、二零二二年二月二十二日及二零二二年二月二十四日的公告，內容有關註銷本公司所發行並於新交所上市的未償還二零二二年到期之10.5%優先票據(「票據」)。

於二零二二年二月二十四日，本公司已完成註銷所購回合計本金額193,900,000美元的票據，佔票據發行本金總額的約38.78%。

票據於二零二二年三月一日到期且本公司已悉數償還。

### 核數師變更

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告。羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師，自二零二二年三月十八日起生效。經考慮本公司審核委員會(「審核委員會」)的建議，董事會已議決批准委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。

就羅兵咸永道辭任而言，本公司謹此就銀行在其詢證函中有關本集團質押若干銀行存款提供的資料與本公司提供的資料之間的偏差(「偏差」)提供進一步澄清，本公司自羅兵咸永道的辭職信中知悉：

- **偏差詳情及產生原因：**實質上，偏差與本公司兩家附屬公司(「**相關附屬公司**」)總計人民幣21億元的銀行存款(「**銀行存款**」)有關。作為審核程序的一部分，羅兵咸永道要求本公司在相關銀行詢證函中填寫相關資料，以便發送予相關銀行。由於無心之失，銀行存款在銀行詢證函中被錯誤歸類為非限制性銀行存款，導致與自有關銀行收到的回函不符。銀行存款已在本報告第143頁的本公司二零二一年十二月三十一日合併資產負債表入賬列作「**受限制現金**」。
- **質押銀行存款的原因：**銀行存款被相關附屬公司質押作為抵押品，以透過身為本集團獨立第三方的中介機構為本身獲取額外銀行融資(「**銀行融資**」)。基於本報告第143頁本公司合併資產負債表，銀行存款指截至二零二一年十二月三十一日不足1%的本集團總資產及不足10%的本集團現金及現金等價物總值(包括現金及現金等價物、受限制現金及定期存款)。本公司認為，鑒於本集團實施的風險控制措施，包括控制相關銀行賬戶以及相關中介機構提供的反擔保及質押，上述融資安排不會對本集團構成重大風險。

## 管理層討論及分析

- *審核委員會的意見*：為便於審核委員會了解偏差的原因及影響，本集團管理層已向審核委員會解釋：(i)有關銀行存款的融資安排的主要條款及商業理據；(ii)本集團就有關銀行存款的融資安排的內部審批程序；(iii)為向有關銀行發送銀行詢證函而將提供予羅兵咸永道有關編製本集團財務資料的程序；(iv)受COVID-19疫情影響，本集團的審核及財務匯報程序延遲及本集團面臨的困難；及(v)銀行存款的最新狀況。審核委員會同意本公司對偏差的解釋。

審核委員會已就該偏差與開元信德進行討論。審核委員會透過開元信德了解到(i)開元信德將實施適當的審核過程以處理該偏差，及(ii)根據本集團管理層所提供的資料及說明以及融資安排性質的初步分析，完成審核過程後，開元信德認為融資安排不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

根據以上所述，審核委員會認為，就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績的審計而言，差異不構成審計事項，融資安排並未且預計不會對本集團的流動性或運營產生任何重大不利影響。

- *開元信德的意見*：開元信德已接獲本集團管理層提供的有關該偏差的資料及說明且將執行指定審核過程以核對管理層說明。基於本集團管理層及審核委員會與開元信德的討論意見，本公司了解到：(i)開元信德將實施適當的審核過程以處理該偏差；及(ii)根據本集團管理層所提供的資料及說明以及融資安排性質的初步分析，完成審核過程後，開元信德認為融資安排不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

根據開元信德進行的審核程序，開元信德已於本年報內就本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表作出無保留審核意見。

除上述披露外，於本報告日期，本集團於二零二一年十二月三十一日之後並無任何其他重大事項。

## 董事及高級管理層

### 執行董事

**歐宗洪先生**，52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**，46歲，自二零一五年七月二十七日起始終擔任執行董事，現時擔任本公司高級副總裁。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**，46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本公司總裁辦主任，品牌中心總經理、投資發展中心總經理、董事會主席助理、副總裁。

**張立新先生**，43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。二零一五年八月至二零一八年十月，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**，47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。於二零一八年六月至二零二一年七月，陳女士亦擔任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)董事會非獨立董事，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**，46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，亦自二零零零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。於二零一五年二月至二零二零年八月，任先生擔任蠟筆小新休閒食品集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1262)的非執行董事。任煜男先生自二零一八年七月起擔任歐科雲鏈控股有限公司，前稱為前進控股集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：1499)的執行董事、董事會主席兼行政總裁。

## 董事及高級管理層

**屈文洲先生**，49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。屈文洲先生現任廈門大學金圓研究院院長、廈門大學中國資本市場研究中心主任、廈門大學管理學院MBA中心主任、廈門大學管理學院財務學系教授。屈文洲先生於二零一零年五月至二零一六年十一月任廈門大學財務與會計研究院副院長，於二零零五年七月至二零零七年十二月任廈門大學管理學院MBA中心副教授，屈文洲先生於一九九五年七月畢業於廈門大學應用數學專業，獲得理學學士學位；於一九九九年七月畢業於廈門大學金融學專業，獲得金融學士學位；於二零零一年七月畢業於廈門大學工商管理專業，獲得MBA工商管理學士學位；於二零零三年七月畢業於廈門大學金融學專業，獲得經濟學博士學位。於二零零三年八月至二零零五年六月，彼為清華大學經濟管理學院博士後。屈文洲先生於二零零二年六月經中國註冊會計師協會批准獲得中國註冊會計師非執業會員資格，於二零零四年十一月經特許金融分析師協會批准獲得特許金融分析師資格。於二零一五年三月二十四日至二零二一年四月七日，屈先生擔任廣東保利華新能源股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000690)的獨立董事。於二零一六年七月八日至二零一九年七月八日，屈先生擔任福建七匹狼實業股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：002029)的獨立董事。屈文洲先生現時亦擔任招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：001979)的董事、福耀玻璃工業集團控股有限公司(一家於上海證券交易所上市(股票代碼：600660)及於香港聯交所主板上市(股份代號：03606)的公司)的董事及大唐集團控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代號：02117)的獨立非執行董事。

**阮偉鋒先生**，45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。彼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。阮先生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及全球財富規劃(民事信託)業務提供諮詢服務，並代理其他複雜訴訟及仲裁案件。

## 董事及高級管理層

### 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

余作億先生及李謝佩珊女士現時為本公司的聯席公司秘書。

**余作億先生**，48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。

**李謝佩珊女士**是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓企業服務」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

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二零二一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(第22章)》(「**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。

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。截至二零二一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

本集團截至二零二一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。

本集團截至二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度五年財務概要載於本年報第240頁。

## 物業、廠房及設備

本集團截至二零二一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

本集團於二零二一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

本集團截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，本公司的可分派儲備約為人民幣1,737百萬元。

### 股東週年大會

本公司將於二零二二年六月三十日(星期四)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

董事會決議不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股0.50港元)。

於二零二一年十二月三十一日，概無訂立股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

### 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，本公司將於二零二二年六月二十七日(星期一)至二零二二年六月三十日(星期四)(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，必須於二零二二年六月二十四日(星期五)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，以辦理登記手續。

## 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。截至二零二一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2.36%，而同期本集團單一最大客戶則佔本集團收益的1.73%。

本集團截至二零二一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，截至二零二一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

截至二零二一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29.13%，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18.27%。

就董事所知，截至二零二一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9.97百萬港元購回合共1.83百萬股股份。有關進一步詳情，請參閱本年報「董事會報告—購買、出售及贖回本公司證券」一節。

於二零二一年十二月三十一日，本公司共有1,683,431,417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

有關本公司於截至二零二一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

於截至二零二一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)應輪值退任，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，三名董事，即余麗娟女士、阮偉鋒先生及張立新先生須於股東週年大會上輪值退任董事，並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，自二零二二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。阮友直先生及張立新先生各自已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零二一年十一月十六日開始為期三年，並可根據彼服務合約的有關條款予以終止。

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。余女士已與本公司續新擔任執行董事的服務合約，自二零二二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，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。陳女士已與本公司續新擔任非執行董事的服務合約，自二零二一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。

## 董事會報告

任煜男先生及屈文洲先生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。任煜男先生及屈文洲先生已與本公司續新彼等各自的委任函，自二零二二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。

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。彼已與本公司續新擔任獨立非執行董事的委任函，自二零二二年三月二十二日開始為期三年，並可根據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

截至二零二一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。

截至二零二一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，截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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66.77%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，後者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。有關進一步詳情，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。

### (ii) 交付前物業管理

融信世歐物業服務集團有限公司(前稱為福建世歐物業管理有限公司)及福建融信世歐物業管理集團有限公司(「融信世歐物業」)從事提供交付前物業管理服務，其於截至二零二一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。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月三日的公告及本節「持續關連交易－2.融信物業管理及相關服務總協議」一段。

融信世歐物業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，融信世歐物業成為融信服務集團股份有限公司(「融信服務」)的間接全資附屬公司，而融信服務由Rongxin Yipin Co., Ltd(「Rongxin Yipin」)及Fumei International Co., Ltd(「Fumei International」)分別持有80%及20%。於二零二一年，融信服務於聯交所主板上市(股份代號：2207)，於二零二一年十二月三十一日，融信服務由Rongxin Yipin及Fumei International分別持有約59.04%及約14.76%。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(間接持有融信世歐物業的全部權益)的權益，故融信世歐物業為歐宗洪先生的聯繫人。融信世歐物業仍為上市規則第十四A章項下本公司的關連人士。

## 董事會報告

### (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(間接持有融信世歐物業的全部權益)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，而融信世歐物業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，其於截至二零二一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。有關進一步詳情，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，於二零二一年十二月三十一日，本公司控股股東或董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)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。

## 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，截至二零二一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二零二一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二零二一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協議(「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)止為期三年。

## 董事會報告

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)止期間及截至二零二零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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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315,109,000元。

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二零二零年十一月三日的公告。

本公司與融信服務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，融信服務及其附屬公司(包括融信世歐物業)將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)就本集團擁有或使用的物業(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二零二零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

## 董事會報告

於訂立二零二零年融信物業管理及相關服務總協議日期，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。由於融信服務為歐宗洪先生的聯繫人，故就上市規則而言，融信服務及其附屬公司(包括融信世歐物業)為本公司的關連人士。因此，融信服務及其附屬公司根據二零二零年融信物業管理及相關服務總協議提供物業管理及相關服務構成上市規則第十四A章項下本公司之持續關連交易。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，二零二一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331,228,000元。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月三日的公告。

### 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開元信德已獲委聘，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

本集團截至二零二一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。

## 董事會報告

### 董事及控股股東於重大交易、安排或合約的權益

於二零二一年十二月十四日，江蘇融華置業有限公司（「項目公司」，本公司非全資附屬公司，由本集團及一名獨立第三方（「合營夥伴」）分別擁有65%及35%），和合營夥伴（作為貸款人）與（其中包括）本集團若干成員公司（作為借款人）（「借款人」）訂立貸款協議（經日期分別為二零二一年十二月十四日及十五日的兩份補充協議補充），據此，項目公司及合營夥伴向借款人提供本金總額為人民幣185百萬元的貸款（其中人民幣130百萬元及人民幣55百萬元分別由項目公司及合營夥伴提供）（「集團內公司間貸款」）。集團內公司間貸款由（其中包括）歐先生擔保，並由Dingxin Company Limited所持本公司103,500,000股股份（相當於本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數的約6.15%）的質押擔保。

除上文所披露者及本年報內的本集團合併財務報表附註35及本報告「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」各節所披露的交易外，概無董事或其關連實體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二零二一年十二月三十一日止年度任何時間仍然存續的任何交易、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的土地使用權；
- (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本集團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。於二零二一年十二月三十一日，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有關及適用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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

## 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股股份約佔於二零二一年十二月三十一日已發行股份總數的8.02%。

## 董事會報告

### (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購股權)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授出購股權之要約時已向承授人表明，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。

## 董事會報告

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。

於二零二一年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃擁有36,438,596份尚未行使購股權。截至二零二一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：

截至二零二一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	於二零二一年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷	已失效	於二零二一年 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	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	3,821,205	-	-	-	-	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(附註1)	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	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	12,090,045	-	-	-	4,295,150	7,794,895
	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	16,115,899	-	-	-	1,935,860	14,180,039
<b>總計</b>				<b>42,669,606</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,231,010</b>	<b>36,438,596</b>

附註：

(1) 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。

除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

## 董事會報告

### 管理合約

截至二零二一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。

### 購買股份或債券證的安排

除「購股權計劃」一節所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度概無向任何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證而獲益的任何權利，彼等亦無行使任何相關權利。本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立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、出售及贖回本公司證券

#### 購回股份

於截至二零二一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1,830,000股股份，總代價為9,968,110港元(未計及開支)。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度購回的股份詳情如下：

贖回日期	註銷日期	購回股份總數	支付的 每股最高價 (港元)	支付的 每股最低價 (港元)	支付的總代價 (港元)
二零二一年 一月八日	二零二一年 三月十二日	1,830,000	5.51	5.36	9,968,110

回購體現了董事會及管理團隊對本公司長期戰略及前景的信心。本公司認為，回購符合本公司及其股東的整體最佳利益。

### 回購或贖回優先票據或債券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於公開市場部分回購其優先票據，詳情如下：

優先票據	ISIN	累計回購 優先票據 本金額	原已發行的 優先票據 本金總額	累計回購票 據佔原已發行的 優先票據百分比
於二零二一年到期之5.25% 優先票據(「二零二一年票據」)	XS2268326456	13,450,000美元	150,000,000美元	8.97%
於二零二二年到期之5.5% 優先票據	XS2294472548	2,500,000美元	200,000,000美元	1.25%
於二零二二年到期之8.75% 優先票據	XS1976760782	12,000,000美元	700,000,000美元	1.71%
於二零二二年到期之10.5% 優先票據	XS1957481440	43,510,000美元	500,000,000美元	8.70%
於二零二四年到期之6.75% 優先票據	XS2211514885	15,000,000美元	200,000,000美元	7.50%
於二零二五年到期之7.10% 優先票據	XS2290308845	49,500,000美元	300,000,000美元	16.50%

有關上述部分回購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月四日、二零二一年三月三十一日、二零二一年四月十五日、二零二一年九月二十九日、二零二一年九月三十日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月二日及二零二一年十二月八日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已償還其到期優先票據或境內債券，詳情如下：

- 於二零二一年八月二十二日，本公司償還於二零二一年到期的560,000,000美元優先票據的未償還本金及應計未付利息合計591,500,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月十三日的公告。
- 於二零二一年十一月十二日，本公司償還簡稱為「19融投04」的境內債券的未償還本金及應計未付利息合計人民幣1,608,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月五日的公告。
- 於二零二一年十二月三日，本公司償還二零二一年票據的未償還本金及應計未付利息合計140,134,437.50美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十九日的公告。

有關本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度發行的優先票據的進一步詳情，請參閱本報告「管理層討論及分析－融資活動」一節。

除本年度報告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無及其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事會報告

## 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

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司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」)須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

## 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)
歐先生 (附註2)	信託受益人	1,123,974,411 (L)	66.77%
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	5,568,205 (L)	
	配偶權益	231,500 (L)	
		總計：5,799,705 (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：

- 於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(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)於二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，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，於二零二一年十二月三十一日，概無董事及本公司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另行通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 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，於二零二一年十二月三十一日，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(董事或本公司最高行政人員除外)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 <sup>(附註1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
Dingxin Company Limited <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	1,123,974,411 (L)	66.77%
Honesty Global Holdings Limited <sup>(附註2)</sup>	受控制法團權益	1,123,974,411 (L)	66.77%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(附註2)</sup>	信託受託人	1,123,974,411 (L)	66.77%
歐國飛先生 <sup>(附註2、3)</sup>	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)	66.84%
許麗香女士 <sup>(附註4)</sup>	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411 (L)	66.77%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(L)指該實體於相關股份的好倉。
- 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，並由歐先生作為保護人的酌情信託。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。
- 歐國飛先生為歐先生的兒子。於二零二一年十二月三十一日，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份未動用以實物結算之衍生工具中擁有權益。
- 許麗香女士為歐先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)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。

## 董事會報告

### 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員2,499名(二零二零年：3,390名全職僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本為人民幣1,011.73百萬元(二零二零年：人民幣1,458.7百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括薪金、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，本集團為本集團的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。於截至二零二一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。

董事會將基於薪酬委員會的建議檢討和釐定董事和高級管理層的薪酬和報酬待遇，當中將考慮可資比較公司所付薪金、董事的時間投入和職責以及本集團表現。

## 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。

## 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。

截至二零二一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0.84百萬元（二零二零年：人民幣0.8百萬元）。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。於二零二一年十二月三十一日，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。截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，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）。

## 董事會報告

### 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。

截至二零二一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安全意外的有關人身傷害或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。截至二零二一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，截至二零二一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

截至二零二一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20.89百萬元(二零二零年：人民幣16.4百萬元)。

## 核數師

誠如「管理層討論及分析－報告期後重大事項」一節所披露，羅兵咸永道已辭任本公司核數師，自二零二二年三月十八日起生效，及開元信德隨後獲委任為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。

本公司核數師開元信德已審核截至二零二一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開元信德為本公司核數師。

除所披露者外，本公司外聘核數師於過去三年並無變更。

## 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，二零二二年五月十五日

# 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。董事會欣然呈列此截至二零二一年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

## 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。除另作說明外，本企業管治報告中企業管治守則的守則條文指於截至二零二一年十二月三十一日止年度及於二零二一年十二月三十一日生效的上市規則附錄十四所載該等條文。且據董事所知，本公司於截至二零二一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，彼等於截至二零二一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

截至二零二一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、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權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

截至二零二一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，以使董事會充分高效發揮職能。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。

於截至二零二一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。

### 3. 董事會會議

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定，每年至少舉行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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，除定期董事會會議外，主席亦與非執行董事(包括獨立非執行董事)單獨舉行一次會議。

## 企業管治報告

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已舉行一次股東大會及四次董事會會議。下表載列該等會議的出席詳情：

董事姓名	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
<b>執行董事</b>		
歐宗洪先生	4/4	1/1
余麗娟女士	4/4	1/1
曾飛燕女士	4/4	1/1
阮友直先生	4/4	1/1
張立新先生	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
陳淑翠女士	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
任煜男先生	4/4	1/1
屈文洲先生	4/4	1/1
阮偉鋒先生	4/4	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。該等委員會各自設有特定書面職權範圍，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核職能、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

於截至二零二一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／舉行會議次數
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二零二零年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及截至二零二一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核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二零二一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二零二一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開元信德擔任本公司截至二零二二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。

審核委員會於截至二零二一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，並就採納會計政策向董事會作出建議；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定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。

於截至二零二一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／舉行會議次數
任煜男先生(主席)	2/2
歐宗洪先生	2/2
屈文洲先生	2/2

薪酬委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度進行的主要工作包括(其中包括)檢討截至二零二一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推薦建議。

本集團高級管理層亦擔任執行董事。截至二零二一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的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作出推薦建議，物色、甄選董事職務提名人選或就甄選董事職務提名人選向董事會作出推薦建議、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作出推薦建議。

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
- 法律及監管規定的遵守情況
- 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(「**董事會成員多元化政策**」)所載的多個方面，以物色合資格加入董事會之人士及甄選董事職務提名人選或就甄選董事職務提名人選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(倘有關通告於寄發指定就有關選舉召開的股東大會通告後遞交)有關通告的遞交期間於寄發指定就有關選舉召開的股東大會的通告翌日開始，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告以撤銷其候選人資格。
- (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。

於截至二零二一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／舉行會議次數
歐宗洪先生(主席)	2/2
屈文洲先生	2/2
阮偉鋒先生	2/2

提名委員會於截至二零二一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評估董事會組成。提名委員會會考慮董事會成員多元化政策所載各個範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、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成員多元化的可衡量目標，並推薦董事會採納。在物色及甄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候選人品格、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成員多元化的其他有關標準。

於二零二零年，董事會根據上市規則第13.92條曾於董事會會議上修訂董事會成員多元化政策。經修訂董事會成員多元化政策摘要載列如下。

提名委員會主要負責物色具備合適資格成為董事會成員的人選，並在考慮多元化的同時，甄選董事職務提名人選或就甄選董事職務提名人選向董事會作出推薦建議。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成員多元化政策內所載多元化範疇，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。

在達致可持續及均衡的發展的過程中，本公司視董事會層面日益多元化為支持其實現戰略目標及維持可持續發展的關鍵。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。

於二零二一年十二月三十一日，就性別及年齡組別分佈而言的董事會成員多元化情況如下：

## 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公司法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法規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任何限制。

### 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。

截至二零二一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常規、董事及本集團高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司的政策及常規遵守法律及監管規定、符合標準守則，本公司符合企業管治守則並於企業管治報告予以披露。

### 核數師酬金

如「管理層討論及分析－報告期後重大事項」一節所披露，羅兵咸永道已辭任本公司核數師，自二零二二年三月十八日起生效。經考慮審核委員會的建議，董事會已議決批准委任開元信德為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月二十一日之公告。

## 企業管治報告

開元信德就其財務報表申報責任作出的聲明載於本年度報告「獨立核數師報告」一節。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，有關本公司外聘核數師所提供審計服務及非審計服務的已付／應付費用的詳情於下表載列：

提供的服務	人民幣百萬元
審計及相關服務：	4.5
非審計服務：	
— 就優先票據提供的服務	—

## 問責及審核

董事承認彼等有責任編製本集團截至二零二一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二零二一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。董事並不知悉有關事件或情況的任何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。

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。本集團的風險管理系統由董事會定期進行監察及檢討。

## 企業管治報告

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二零二一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核結論。董事會信納內部控制及風險管理系統屬有效及充分。此外，董事會已檢討並信納本公司會計、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充足。董事會預期將對內部控制及風險管理系統進行年度審閱。

## 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消息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消息的程序及內部控制，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定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的有效性是否充足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結論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

## 企業管治報告

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(包括選舉個別董事)分別提呈決議案，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、企業管治常規、投資者關係部聯絡資料的最新資料及更新材料以及其他資料，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的權利)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士作出償付。

## 於股東大會上提呈建議的程序

組織章程細則及開曼群島公司法並無條文准許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。

## 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，聯絡方式詳情如下：

## 企業管治報告

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

於報告期間，本公司已委任余作億先生和吳詠珊女士為本公司聯席公司秘書。於報告期間，吳詠珊女士為外部服務供應商方圓企業服務的助理副總裁，協助余作億先生履行其擔任本公司公司秘書的職責。余作億先生為吳詠珊女士於本公司的主要聯絡人。余作億先生及吳詠珊女士各自已確認，截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等已根據上市規則第3.29條接受不少於十五個小時相關專業培訓。

於二零二二年三月三十一日，吳詠珊女士辭任聯席公司秘書，而李謝佩珊女士獲委任為聯席公司秘書。李女士是方圓企業服務的公司秘書行政人員。李女士具有豐富的公司秘書專業經驗，並在公司秘書事務方面協助余作億先生。余作億先生為李女士於本公司的主要聯絡人。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年三月三十一日的公告。

有關余作億先生及李女士的進一步詳情，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

於截至二零二一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」)發佈的第六份環境、社會及管治報告(下稱「ESG報告」或「本報告」)。本報告重點披露融信在環境、社會及管治(「ESG」)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2021年1月1日至2021年12月31日(下稱「報告期」或「本年度」)的業務板塊，其中包括地產開發及資管運營。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，包括上海總部辦公室、福建區域辦公室、滬蘇區域辦公室及浙江區域辦公室，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，涵蓋的內容均履行《指引》中所有「不遵守就解釋」的條文，遵循「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的報告原則。

**重要性：**本集團ESG事宜的重要性由董事會釐定，持份者溝通及重要性議題識別的過程和準則均在本報告中披露。

**量化：**本報告中定量關鍵績效指標的統計標準、方法、假設及／或計算工具，以及轉換因子的來源，均在報告中進行說明。

**平衡：**本報告不偏不倚地呈報本集團於報告期內的表現，避免可能會不恰當地影響本報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

**一致性：**本報告披露數據所使用的統計方法，如無特殊說明，均與往年保持一致。

## 環境、社會及管治報告

### 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。

### 報告批准

本報告經管理層確認後，於2022年5月15日獲董事會通過。

### 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郵箱：[ir@rxgcn.com](mailto:ir@rxgcn.com)。

## 2 可持續發展理念

本集團貫徹「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，在地產開發及資產管理成為標桿企業。我們深明可持續發展是本集團實現卓越經營及提升長期競爭力的重要基石。我們主動把可持續發展元素融合發展策略，並透過開發及利用綠色健康設計理念的建築，與各方共同築建可持續的環境及城市。融信到目前為止已獲得115個綠色建築評級認證，並在MSCI ESG評級上提升至BB評級，是對我們可持續發展和優質建設方面的肯定和認可。我們會在未來積極加強ESG不同方面的績效。

### 二零二一年本集團可持續發展表現：

#### 可持續發展表現：

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



環境、社會及管治報告

榮獲由經濟觀察報主辦和頒發  
「年度社會責任價值企業獎」



榮獲由格隆匯主辦和頒發  
「2021年度最具可持續發展獎」



榮獲由時代周報主辦和頒發  
「2021年度中國房地產綠色責任公司」



## 環境、社會及管治報告

### 綠色建築項目：

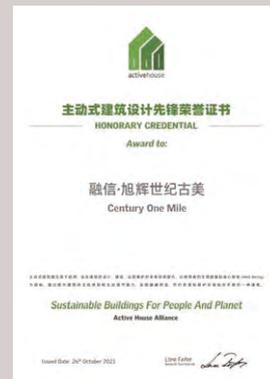
溫州海月清風榮獲由地產綫頒發2020-2021美尚獎，地產人居類「極致建築美學，優秀獎」



溫州海月清風榮獲由ADP頒發「ASIA DESIGN PRIZE 2021」



融信旭輝世紀古美榮獲由Active House Alliance頒發「主動式建築設計先鋒榮譽證書」



環境、社會及管治報告

重慶海月渝州榮獲由艾特獎組委會頒發「第11屆國際空間設計大獎—艾特獎深圳賽區展示空間設計金獎」



南京青瀾、蘇州大境風華榮獲由美國國際獎項協會頒發美國泰坦地產大獎「鉑金獎」



## 環境、社會及管治報告

### 慈善公益發展：

榮獲由樂居財經主辦和頒發少年中國計劃「2021中國十大地產年度品牌公益案例」



此外，聯合國於2015年制定並發佈17個可持續發展目標（「SDGs」）。於本年度，我們繼續積極把SDGs融入至日常營運當中，全面應用與集團業務發展最相關的SDGs於ESG範疇當中，致力打造可持續社會，為環境帶來正面影響。

### 2.1 董事會聲明

為進一步推動本集團ESG事宜的有效進行，促進可持續發展，我們於2020年成立了由董事會直接領導的ESG專責小組。ESG專責小組負責管理本集團對ESG的相關風險及推動各部門執行各項ESG政策，從而更有效地監管本集團的ESG事宜。董事會對本集團的ESG方針、策略和彙報承擔全部責任。

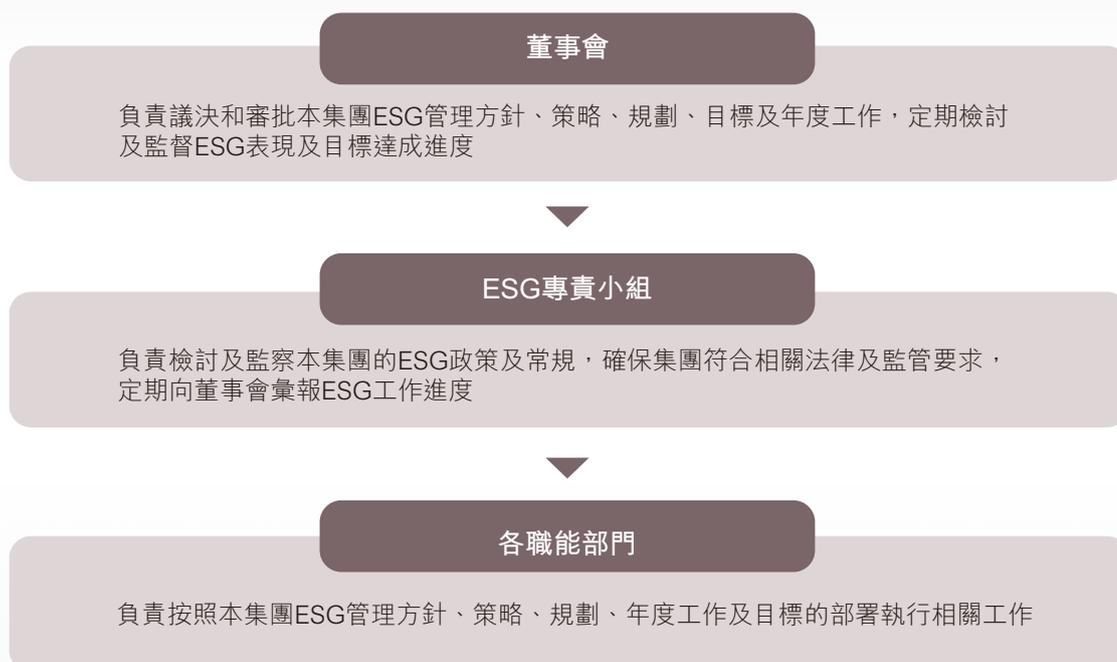
在董事會的帶領下，ESG專責小組在今年度確定本集團的ESG管理方針、策略、優先事項和目標。本集團已設立相關ESG目標。在未來，董事會根據公司的業務戰略、監管制度變化和行業發展趨勢來管理ESG風險和機遇，並持續檢討ESG相關目標、改善ESG目標設定以及目標追蹤機制，以提高公司的ESG績效並改進可持續發展工作。

## 環境、社會及管治報告

## 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，於2020年成立了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，並將定期向董事會彙報，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。

融信ESG管治體系包括由董事會下屬的ESG專責小組及下屬分部各辦公室的相應負責人組成：



## 環境、社會及管治報告

### 2.3 持份者溝通

本集團建設多元化溝通渠道，持續與持份者進行溝通，聆聽持份者期望與要求，並針對持份者的意見及時做出響應。本集團已識別與本公司關係密切的主要持份者，為ESG實質性議題識別工作提供基礎。

報告期內，本集團主要透過以下的溝通渠道與持份者聯繫。

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>

## 環境、社會及管治報告

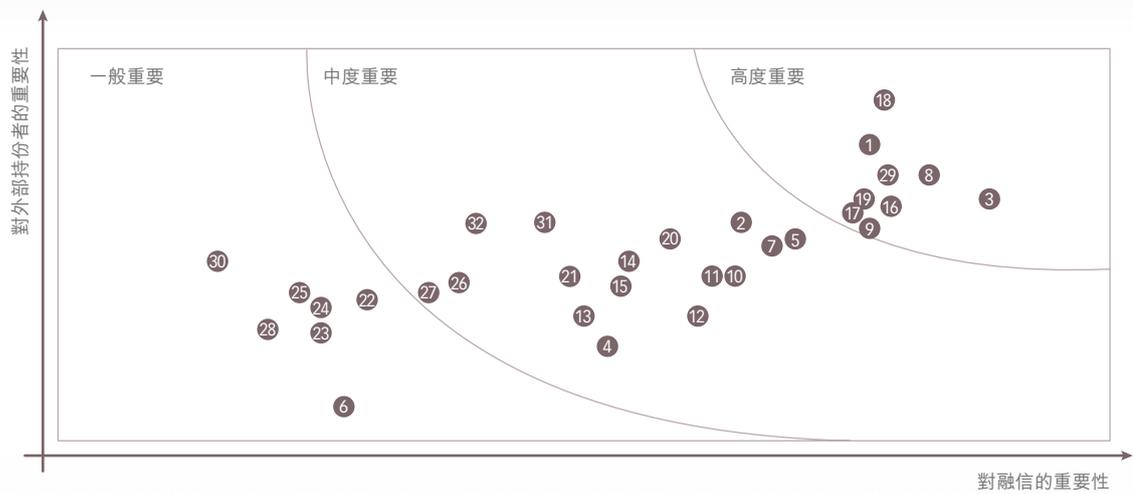
主要持份者	溝通方式
監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議</li> <li>• 對公眾諮詢的回應</li> <li>• 合規報告</li> </ul>
環保團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠色建築</li> <li>• 環境信息披露</li> <li>• 綠色施工</li> <li>• 環保工作小組</li> </ul>
社區／非政府團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 義工活動、捐獻</li> <li>• 社區投資計劃</li> <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

### 2.4 重要性評估及矩陣

融信已於上年度通過在線問卷的方式邀請內外部持份者進行重要性評估。因(i)本年度的業務和經營環境沒有產生重大變化，(ii)上年度的重要性評估結果仍能響應持份者的期望以及(iii)重要性的排序沒有產生重大變化，ESG專責小組及管理層確認2020年度的結果仍然適用於本年度的情況。讀者可參考2020年度ESG報告，以獲取進行重要性評估的方法及過程。

#### 重要性矩陣



## 環境、社會及管治報告

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

## 環境、社會及管治報告

### 3 品牌建立

本集團不斷為房地產企業創造應有的價值。我們提倡「產品是企業賴以生存的基本，產品力就是生命力，產品力就是核心競爭力」。我們把每一個社區都當作珍貴的藝術品來精細雕琢，希望融信的作品能在百年乃至千年歷史長河中恒久經典。同時，我們注重產品創新，不斷以專業、專心、專注的精神，完善居所功能，創領業主家庭品位人生。

核心價值	響應SDGs目標	
融信以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。	 9 產業、創新和基礎設施	 12 負責任消費和生產

融信集團戰略佈局全國九大核心城市群：海峽西岸、長三角、長江中游、大灣區、京津冀、中原、成渝、西北及山東半島城市群。我們堅持中高端精品戰略，尊重城市文化肌理，堅持以品質影響城市，集國際一流建築師、設計師智慧，聯合知名承建商傾力打造符合當地市場需求的標杆產品。以下是我們重點五大產品系：

## 環境、社會及管治報告

產品系	產品特色	代表項目
世紀系	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。	成都世紀縵雲、杭州傲世邸、杭州世紀、杭州厘望NEO1、杭州創世紀、上海世紀江灣
海月系	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。	福州海月江潮、蘇州海月平江、重慶海月平湖
海納系	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。	福州海納新潮、上海海納印象、南通海納新天地、連雲港海納春江、南通海納春江
瀾天系	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。	杭州良渚瀾天、杭州空港瀾天、福州融信瀾天
中心系	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。	上海虹橋世界中心、廈門融信中心、杭州融信中心

## 環境、社會及管治報告

### 3.1 客戶聯繫

融信在服務體系中以人為核心，「融客獵鷹」為服務主題建立客戶關係團隊，務求以敏銳的視角儘早服務過程中的各類問題，防範於未然。我們提倡「以客戶為中心」，為顧客解決疑難，排解客戶燃眉之急。

客戶高度認同有賴於融信客戶關係團隊建設和人才培養。「融客獵鷹」培訓體系針對全體客戶關係人員，從本職能專業、關聯專業以及個人成長三大維度，打造了融信客戶關係的基石。

融信出台了兩項管理制度：客戶訪談制度與客戶陪驗制度。制度要求各事業部管理層面對面地深訪處於不同階段的客戶，同時參與項目集中交付、工地開放活動。管理層通過走近客戶陪同驗房，以實際行動引領客戶導向文化理念落地，持續助力全員客戶意識、提升產品品質及服務質量。

融信定期與第三方調研諮詢機構合作，通過研究客戶滿意度，瞭解融信房屋質量、設計、服務、社區規劃等。我們嚴謹分析客戶對產品服務的體驗數據，並輸出分析報告。綜合近年調研結果，數據顯示客戶對融信工程滿意度達到行業的平均水平，而客戶滿意度亦遠超行業的平均水平。

為了保證客戶滿意度調查的公平公正，規範客戶滿意度調查過程，我們制定了《融信集團客戶滿意度調查實施細則》。本集團的運營管理中心主要負責客戶滿意度調查的組織和實施，而事業部客關職能條線則配合集團實施客戶滿意度調查。

## 環境、社會及管治報告

客戶滿意度調查採取電話調查的形式，按照業主類型採取不同的訪問節點及頻次。調查內容主要包括總體滿意度、物業服務、銷售服務及房屋質量等。我們每半年出具一次分析報告，並組織專題彙報會進行解讀。我們亦設有完善客戶投訴機制，標準流程有助提升服務質量。我們重視以及時和有效的處理方式提升客戶滿意度。每宗投訴都會由客服團隊詳細審查，並由內部討論最佳處理辦法，在特定時間內回應客戶。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動向、最新消息、產品服務等信息，以便公眾足不出戶掌握相關資訊。品牌運營部會在發佈前校查資料，並依照《中華人民共和國廣告法》、《消費者權益保護法》等相關法規要求，以杜絕任何虛假或誤導的信息。報告期內，本集團總共收到客戶投訴3,903宗，客服團隊已及時調查處理，關閉率達到99%。此外，我們的客戶滿意度高達88分，遠超行業平均水平。我們會在未來繼續了解並衡量客戶需求，提升客戶服務團隊的質素。

我們致力為客戶獻上高質量服務，當中的風險檢查包括銷售承諾、工程設計、客戶敏感及法規風險四大類，亦包括9個階段和91細項工作標準，充分展現對產品品質的一絲不苟。

### 3.2 客戶需求

融信尊重客戶需求。我們始終懷著敬畏市場、尊重客戶般的態度打造產品，滿足客戶需求是融信孜孜不倦的追求。我們善於用最專業的眼光發掘區域潛力、挖掘土地文脈、調配最優資源為業主打造舒適溫馨的居所，在精準把握目標客戶的需求以及心理訴求之後，在具體的產品規劃設計中處處體現出對客戶的理解，不懈追求細節和服務，讓每個細節都觸動客戶的心。

融信作為地產開發行業的先導者，我們將高品質作為發展戰略重點之一。我們嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規。本集團內部有一系列的質量標準、程序，保證工程項目成功實施。我們採用系統化的項目開發及管理程序，於不同項目的周期內通過實施設計良好的標準化程序，提升工程效率及質量。各工程項目必須明確劃分負責人員及項目有關各方之間的責任。我們的開發及管理程序包括項目評審、項目協動、項目設計、採購、樣板房開發、建設、銷售及交付。標準化程序大大提升本集團優良的產品質量。

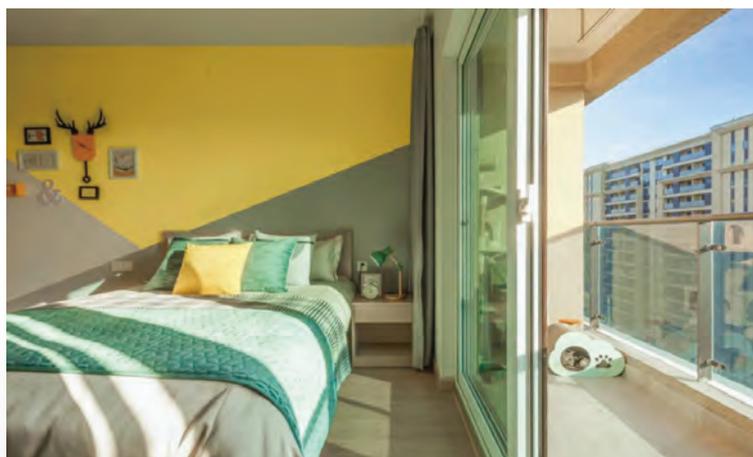
## 環境、社會及管治報告

### 案例分享：長租住宅「hello+港」

新市民和青年人是城市建設的主力軍和生力軍，讓他們住有所居，住有宜居，是融信作為房企的責任之一。我們盡力配合兩會的政府工作報告當中提出的「盡最大努力幫助新市民、青年人等緩解住房困難」。據《2020年中國住房租賃行業發展現狀分析》指出，我國住房租賃市場供給結構存在嚴重不平衡，集中式品牌公寓佔比僅為1%，於今年度，融信首個長租住宅「hello+港」在杭州落地。

基於對青年生活需求的洞察，融信在「hello+港」長租住宅中設置了健身房、影音區、檯球區、會客區等，亦會定期舉辦活動，以煥新青年生活方式。我們堅持於提升年輕人幸福感、提高生活水平並通過租房實現生活方式的煥新。

融信將持續關注年輕人生活與居住需求，通過更長久的投入，更精細化的運營，實現長期穩定的發展，為都市青年提供更舒適的居住空間，全面助推中國城鎮化建設發展。



「hello+港」A戶型樣板間實景圖

## 環境、社會及管治報告

本集團特意制定《精裝修在建工程評估管理制度》，以確保精裝修項目順利交付、減少質量缺陷、避免系統性質量問題及客戶群訴風險的發生。我們通過評估瞭解各區域公司及項目工程管理狀況，及時發現存在問題及重大風險，並提出有效解決方案和整改措施。我們委託專業第三方評估機構負責實施對所屬標段在建工程進行100%自估，並編製了《第三方評估檢查評分表》和《第三方評估信息採集表》。評估體系編製依據現行國家、行業標準、融信集團相關制度要求，當中包括實測實量、實體質量、安全文明、管理行為集關鍵指標扣分項。監理單位每月對不同項目進行考核並提出針對性改進措施。我們禁止一切誘導、干擾第三方機構進行公正、獨立評估的行為。

在項目交付後，本集團會對開發全過程進行回顧、總結，分析經營指標達成情況，提煉開發過程中突出的經驗與教訓。我們根據內部指引《融信集團項目後評估管理辦法》，依據已發生的真實數據對項目開發情況進行分析；對項目開發全過程進行綜合評估，包括產品定位、規劃設計、報批報建、工程管理、成本控制、營銷策略、財務籌劃等；在項目後評估成果輸出，形成知識沉澱，達到持續改進的目的。

此外，我們會定期監控承包商的施工進度，並確保承包商遵守有關質量程序的規定，從而加強本集團對建設項目的管理。承包商直接對施工過程中出現的任何質量問題負責，以提高施工質量。

通過《融信集團缺陷反饋制度》，我們會及時避免系統性問題及風險的發生，促進產品設計優化，從而提升客戶滿意度。客戶如對本集團的產品有任何的投訴，可以對我們的客服團隊備案。客服團隊會針對客戶的投訴，採取快速的檢查並與施工團隊作出適當的補救措施。一旦房地產在開發過程當中包括規劃、設計、施工、銷售、房修、物業等各環節暴露出缺陷，相關部門會立刻採取有效措施。

報告期內，我們未因產品質量與安全問題發生產品召回事件。

## 環境、社會及管治報告

### 3.3 商業道德

融信著力建立規範的管治結構和樹立誠信、公開、公平及透明的企業文化。我們絕不容忍任何舞弊情況，並嚴格遵守《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。本年度，本集團沒有涉及任何賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的貪污訴訟案件。

我們會要求員工入職時簽訂《員工廉潔協議》，以加強公司廉政建設，規範員工職業操守，防止發生各種謀取不正當利益的違法違紀行為，保護公司和員工的合法權益。協議詳細列明員工需遵守的守則，禁止貪污舞弊、保密商業訊息、申報利益衝突、杜絕不正當交易等行為。本集團會積極跟不同相關部門密切地配合，並朝著優化廉政教育及完善制度建設等方向改進。

為了加強員工廉潔意識，我們在線上學習平台開辦「融信人的職業廉潔」培訓課程，明確指導全體員工抵制任何形式的貪腐賄賂。員工亦可循不同渠道如郵箱、電話，信件及在線等保密方式舉報不當的個案，不容許知情不報，被舉報者必須配合公平公正的調查。舉報一但成立，我們會嚴格執行合當的行動嚴懲，以警惕其他員工及相關人士。對於融信合作方如供應商，雙方會簽定《廉潔合作協議》，規範行為，加強合作期間的廉潔合作，充分保證利益。基於疫情緣故，我們於今年度在線上舉辦反貪培訓予董事和各部門員工。我們通過《上市公司防貪系統實務指南》的教材，提升他們對遵守有關防貪政策和貪污風險管理的意識。

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》等相關法規要求，規範和加強保護知識產權，積極促進產品的開發、保護和避免侵犯他人已有的知識產權。

### 3.4 信息保護

我們身肩保護客戶隱私與業務訊息安全的責任。我們嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》等運營所在地法規，嚴密保護隱私信息。本集團非常注重數據安全，以妥善處理客戶、員工及商業夥伴所提供的一切數據為己任。本集團主要以辦公自動化系統(OA系統)作日常辦公交流，井然有序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，只有因應其工作性質獲授權的員工才能讀取客戶的資料，而機密文件則不能下載及打印。員工必需按照指引處理信息。本集團亦需按照既定程序應對資料洩漏情況，並會定期檢討成效，避免同類型事件發生。

本集團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，給予定期維修及保養，以加強保障，大幅提升運營能力。其中我們的總部大樓設置「人臉識別、閘機通道、樓層門禁」三重智慧安防，其中閘機通道支持人臉識別、指紋識別及刷卡通行，便捷高效，視頻AI代替人工巡檢，全面提升樓宇的安全等級，為辦公提供了全方位安全守護。



「三重智慧安防」

本集團致力保障所有客戶數據，嚴禁對外泄露任何關於客戶隱私的信息。如有第三方查詢客戶的數據時，我們必先徵詢客戶的同意才作進一步行動。本集團的信息化系統經歷逐步建構，累積企業基礎數據，以便精準掌握業務。在報告期內，本集團沒有發生任何有關信息安全或泄露客戶資料的事件發生。

## 環境、社會及管治報告

### 3.5 供應鏈管理

供應商是本集團重要的合作夥伴，也是我們做好品質管理的基石。本集團透過《供應商管理制度》的政策建立系統性的管理體系和供應商庫，打造公開、公平、公正的選擇、評價機制及激勵機制。我們就供應商在收集、註冊、評估、入圍以至決選的程序中嚴格實行規管，以保障各方經濟利益，維持理想的營商環境。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，並建立良好關係。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，才可正式施工和驗收。

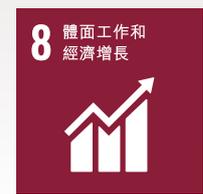
此外，供應商的環保意識和社會合規情況是我們評審的重要考量。為體現對環境及社會負責任的理念，本集團會優先採購綠色產品和絕不選擇不合規經營的供應商。我們絕不採用有不道德商業行為、貪污腐敗、強制勞工等違背當地法律法規的供應商。本集團通過嚴格選材等措施促進綠色供應鏈管理，並對施工單位管理進行巡查，以保護勞工權益，有效防範和化解社會風險。所有供應商必須遵從我們的守則和理念。我們會定期檢閱供應商的表現，並以「優秀、合格、不合格及黑名單」四個級別分辦供應商能力，用作評估未來合作機會。

本年度，本集團的供應商總數為1,301，主要類別為材料設備類、總分包類及諮詢服務類。總分包類及諮詢服務的供應商分佈如下：

地區	供應商數目 <sup>1</sup>
福建	270
浙江	230
河南	196
滬蘇	168
成渝	120
山東	100
華北	65

<sup>1</sup> 由於供應商分佈甚廣，材料設備類的供應商在此不作詳細披露。

## 4 專業團隊

核心價值	響應SDGs目標	
<p>融信奉行「以人為本」的理念，致力保障員工的合法權益，並完善梯隊人才建設管理制度，為集團各梯隊核心群體構建全面的培訓。</p> <p>本集團舉辦多項員工活動，豐富員工業餘生活。我們亦通過多種渠道開展員工溝通，瞭解員工需求。</p>	 <p>3 良好健康與福祉</p>	 <p>8 體面工作和經濟增長</p>
	 <p>10 減少不平等</p>	

本集團嚴格遵守《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。本集團於報告期內沒有接獲與招聘和勞工權益相關的違法違規事件。截至2021年12月31日，本集團於報告範圍內之運營點共聘用2,449名員工。

### 4.1 僱傭常規

融信倡導公平公正，提供予員工平等機會的工作環境。我們在進行招聘時會由公開、校園招聘途徑招募員工，按崗位匹配性、學歷、工作經驗、技能等選擇人才，確保每個應徵者擁有平等的面試機會。我們會接納中國各地的員工，絕不允許因國籍、宗教、年齡、性別、家庭、健康等歧視，遵循國際公認人權規範《國際勞工組織章程》。通過完善招聘流程、擴闊招聘渠道至社會校園，我們深信能吸引更多優秀人才加入融信的大家庭。

員工入職和簽訂勞動合同時，必須提供身份證明文件。我們會依據《禁止使用童工規定》的法規核對相關文件，確保不會聘用低於法定工作年齡的員工及強迫勞工。如發現有關違規情況如身份、年齡不符或強制勞動，雙方可以立即解除其勞動合同，以保障其合法勞動權益。於報告期內，本集團沒有發生聘用童工或強制勞動的個案。

## 環境、社會及管治報告

本集團制定了《新員工入職手冊》，於考勤管理下為員工編製每天8小時工作制、辦公室實行五天工作模式。對於必要的加班安排，須事先獲得員工同意。員工亦有權利拒絕於休息日工作，如員工同意於休息日照常工作，亦會按照法規和合同的規定給予假期作為補償。我們亦在合同列明工作內容、時間、地點及假期等資訊，涵蓋國家規定五險一金(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)、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。此外，我們亦提供公司額外福利包括股票期權、股份獎勵計劃和長期服務獎勵等福利、於工作日提供免費的早午餐、員工興趣協會與圖書館和員工俱樂部。

對於離職管理，我們由人力資源部與離職員工瞭解離職原因，確保做好交接安排，減少對集團的影響。我們會綜合員工的建議以改善集團的運作。員工手冊訂明終止僱用的管理，如發現任何違反員工手冊守則、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。

除此以外，本集團訂立完善的《梯隊人才建設管理制度》，當中我們會納入指導、監督及管理人才培養實施情況，並對梯隊人才的培養效果進行評估和考核，為融信提供可持續發展的人力資源保障。

本集團按僱員的資質、職位及資歷去釐定僱員薪金。我們的薪酬方案包括工資、利潤及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。我們亦透過定期的員工評核，並按結果作出加薪、獎金等調整，並透過每年兩次的內部競聘提拔現職員工。

## 環境、社會及管治報告

## 4.2 孕育人才

融信相信員工是公司發展和成功的重要基石。我們相信培養人才，能協助本集團在市場中維持競爭力，促進業務長遠增長，成為一個領先業界的多元團隊。我們投放資源，並建立了共享培訓資源的機制，針對性按職級來提升員工的競爭力。

## 不同類型的培訓：

基本培訓	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「相信。力量成員集訓」，培訓內容覆蓋職業道德培訓、企業文化培訓、通用技能培訓等範疇，以便所有新入職員工熟悉工作環境，融入融信的企業文化。
梯隊人才培訓	主要以教育培訓、自我發展、導師輔導及行動學習為四大核心原則。我們根據八二原則，即80%的工作實踐、任務指派及20%的知識學習、理論應用，達致全方位的人才培訓，確保員工能把所學應用於工作層面。

## 《一書一課》系列課程

上半年，融信於員工線上學習平台，推出系列課程《一書一課》，課程中，融信集團高管們以朗讀者的形式，定期為員工推薦書籍。截至目前已上線五期課程，書籍種類涵蓋職場管理、文學古籍、科幻小說等，讓員工利用空餘時間，擴大閱讀量的同時，從企業文化及價值觀等不同層面，進一步提升人才的培養與發展，全面提升組織效能這一企業發展原動力。



## 環境、社會及管治報告

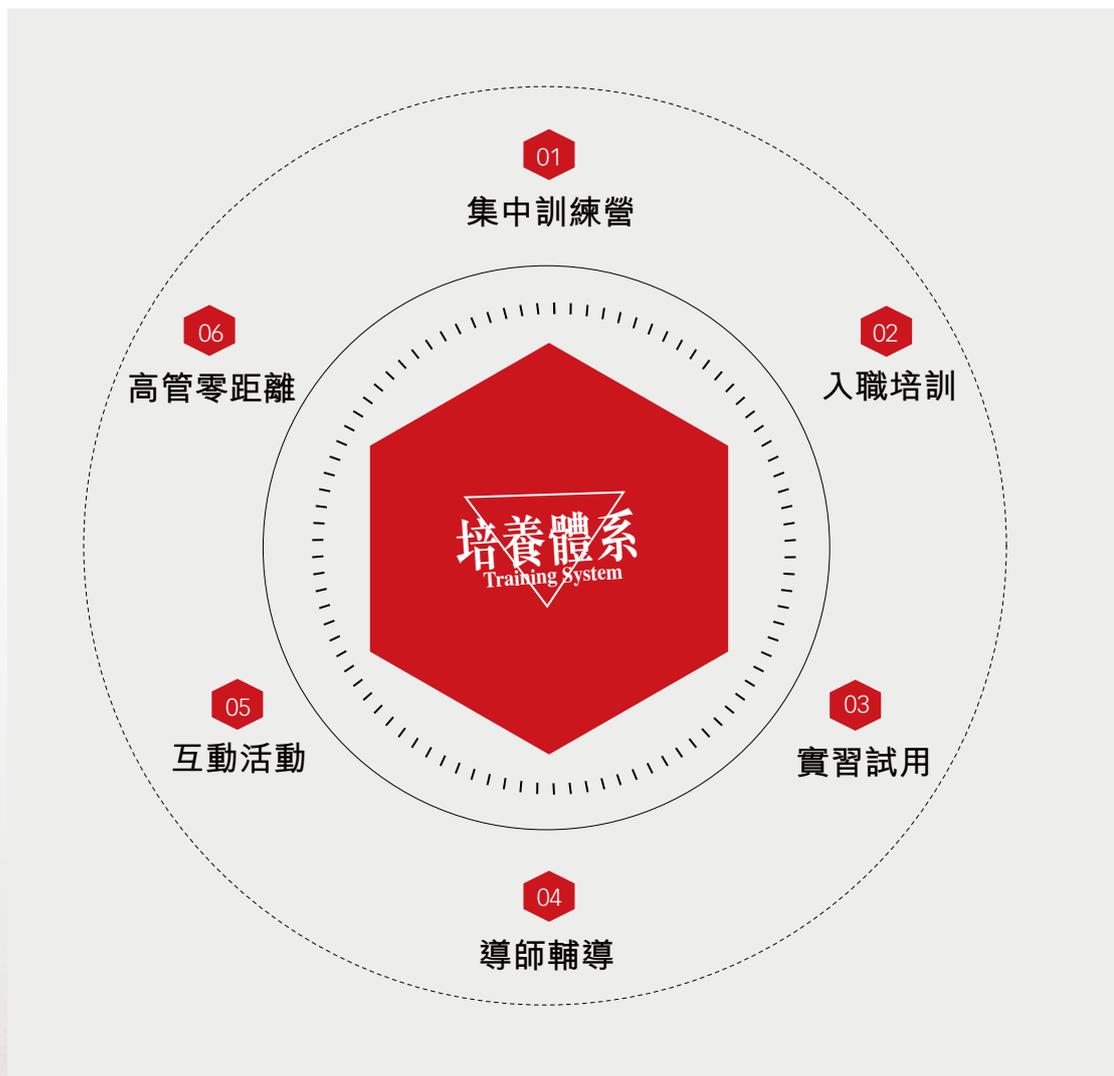
我們亦重點培養優秀應屆畢業生，為本集團建立優秀人才儲備：

### 「信力量」

融信集團招收並培養具有融信特質的未來企業領袖的校招項目，亦是以高層管理及專業技術人員為目標培養方向的優秀應屆畢業生。

培養原則：以提升專業、培養管理意識為導向，同時幫助其儘快完成由學生向職業人的角色轉變。

我們通過培養體系六大導向：集中訓練營、入職培訓、實習試用、導師輔導、互動活動及高管零距離，編製畢業生未來長達八年的成長計劃。

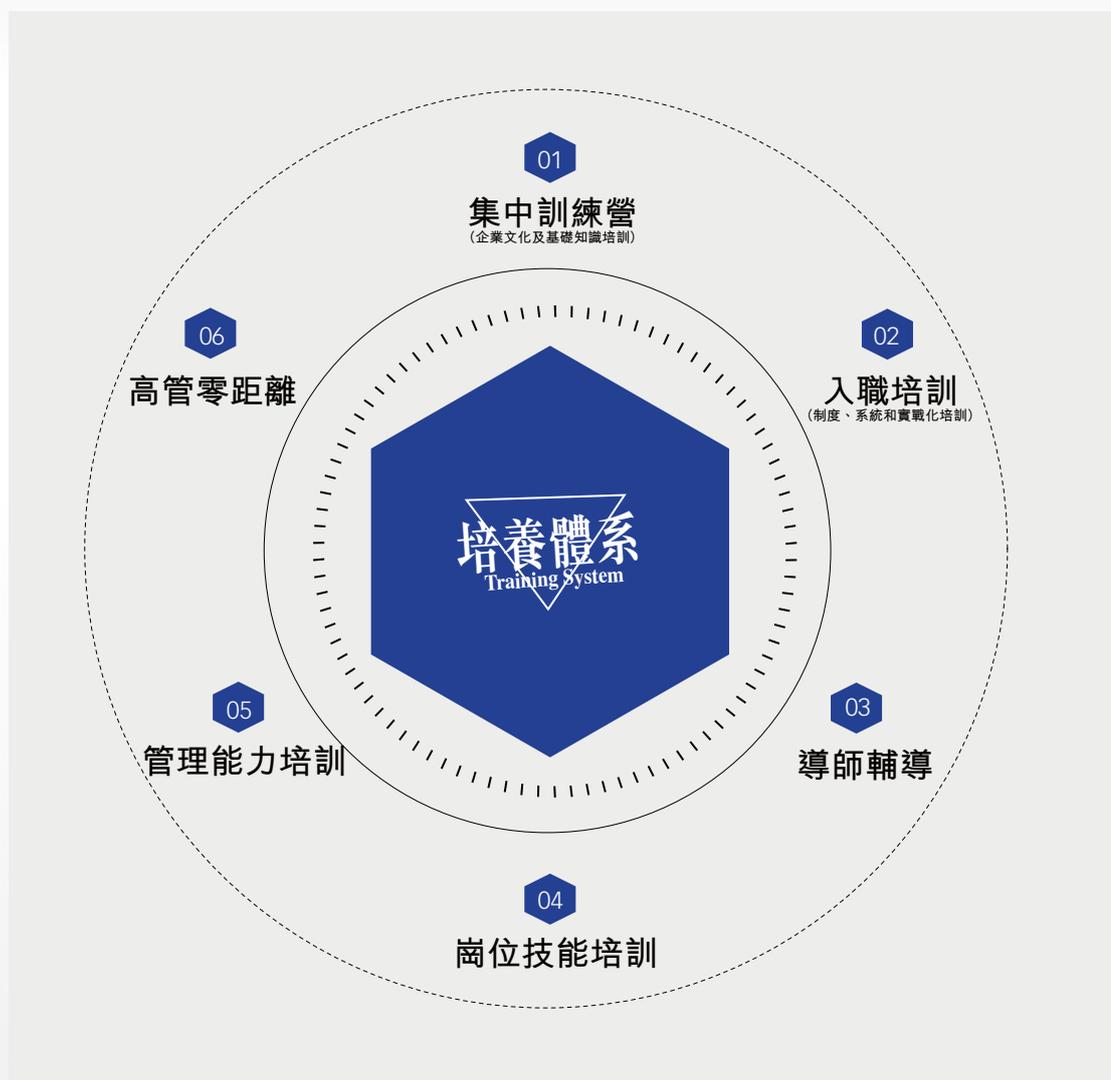


環境、社會及管治報告

「信之翼」

融信集團招收並培養具有融信特質的營銷領袖及未來企業領袖的校招項目，亦是統一招聘的從事房地產營銷工作的優秀應屆畢業生。

我們透過培養體系六大導向：集中訓練營、入職培訓、導師輔導、崗位技能培訓、管理能力培訓及高管零距離，培養市場導向人才。



## 環境、社會及管治報告

為持續提升集團工程專業水平、管理能力，我們在今年度編製了《融信集團魯班學堂管理辦法》。集團工程管理中心負責年度計劃的安排，結合集團發展現狀與行業發展趨勢，制定不同課題，考核對象為集團各區域工程主管部門、集團工程條線全體管理人員。

組織單位	魯班學堂	組織形式	成果輸出
集團工程 管理中心	標杆項目觀摩	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場觀摩會</li> <li>專題講座</li> <li>互動交流</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優秀成果展示</li> <li>優秀課件分享</li> </ul>
	魯班學堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>專題講座</li> <li>考試</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>網絡課程視頻</li> <li>考試成果公告</li> </ul>
區域工程 主管部門	魯班學校	<ul style="list-style-type: none"> <li>手冊編審</li> <li>夜校學習</li> <li>文件貫徹</li> <li>借鑒提煉</li> <li>專項交流</li> <li>專題研究</li> <li>考核檢驗</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通用手冊</li> <li>規範標準</li> <li>學習記錄</li> <li>研究成果</li> <li>視頻輸出</li> <li>考核成果</li> </ul>

### 4.3 員工保護

融信高度注視施工人員及辦公室員工健康安全，為重點關注項目之一。我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》，《中華人民共和國消防法》，《中華人民共和國社會保險法》及《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規。本集團於過往三年皆無發生因工傷亡事件。

本集團依據國家相關法規和標準規範，編製了《項目安全文明標準圖集》，規範項目現場管理行為。施工員需遵循標準，建設工地內的設施及列出材料堆放的要求，達至安全文明的做法。我們嚴格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。

為了保障員工健康，我們每年定期組織員工體檢，提升員工關注自身健康狀況意識。我們亦透過安全施工檢查、安全教育培訓及消防演練等多種措施保障員工安全。

## 環境、社會及管治報告

為了應對新冠疫情的防範要求，保障員工的安全，防止新冠疫情的蔓延擴散，本集團落實具體防疫措施，我們於辦公場所準備充足口罩、消毒液等防疫物資，亦有定期消毒辦公環境，並嚴格執行測量體溫措施。本集團亦於各區域開展全員核酸檢測，成渝區域開展兩次全員上門核酸檢測，河南區域加強對員工及外來人員的掃碼、測溫、登記制度。關愛員工的同時也為企業築就了堅固的防疫牆。

我們倡導健康工作環境，對員工健康至關重要。融信於今年度喬遷至新總部－融信·上坤中心。新總部強調高效便捷、智慧科技和人文關懷。融信·上坤中心設置了空中花園露台，不同植物如迷迭香、薄荷、紫嬌花等生長在森林花園裏的融信總部，將自然光與清新氧氣由室外引入室內的同時，營造富氧藝術辦公空間。此外，我們設立了「先番集蒼」文化藝術空間，提供藝術人文書籍、黑膠唱片機、新潮文創、豐富社群活動予員工提升心靈健康的提升。

我們亦提倡「可持續辦公」，通過高效節能系統與環保材料的引入，使其融信總部成為節能減排的最佳例子。我們採用綠色環保系統設計、可持續的場地規劃、節能技術及環保材料，助推雙碳目標的達成。在融信總部，多種綠色植物遍佈各個角落，改善室內空氣質量的同時，也成為了融信員工的療愈空間。

## 環境、社會及管治報告

融信總部打破了傳統辦公模式，打造了強調關懷的空間。我們提供免費食堂、精緻茶水區和暖心母嬰室與淋浴間，體現了人文關懷的精神。總部當中的員工興趣俱樂部，亦包含了健身房、乒乓球室和瑜伽舞蹈室，在休閒時獲得身心健康。融信將以更加優質的辦公環境，助推城市建設的可持續發展，努力提升員工的滿意度。



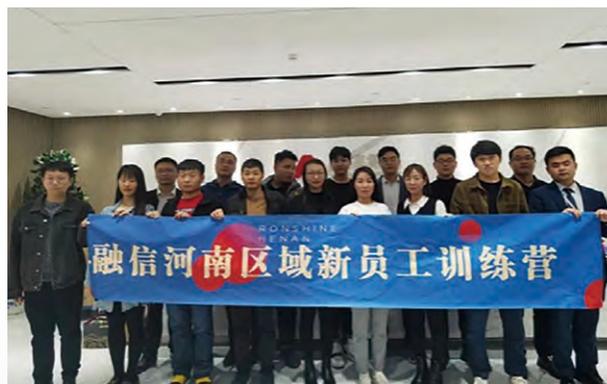
「花園裏的辦公室」

## 環境、社會及管治報告

融信通過組織各類員工活動，令員工能舒緩工作壓力，也能感謝員工家屬的熱心支持。我們希望活動能凝聚員工，提升向心力。



足球友誼賽



新員工入職訓練營



員工團建活動

## 5 綠色運營

本集團持續識別及管理業務運營對資源應用及環境造成的影響，嚴格遵守《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》、《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》等法律法規，致力推動綠色企業文化及建構綠色建築。我們確保有效遵守適用的中國環境法律法規，並推動業務更節能、更環保的運營。於報告期內，本集團並沒有違反任何有關環境保護的法例或造成影響環境及自然資源的重大事故，亦沒有接到任何涉及環境範疇的處罰及訴訟通知。

### 2021年關鍵績效：

在建綠色建築項目	綠色在建建築面積	響應SDGs目標	
高達約22個	約>320,000.00平方米	<b>7</b> 經濟適用的 清潔能源 	<b>11</b> 可持續 城市和社區 
		<b>13</b> 氣候行動 	
超低能耗項目			
融信旭輝世紀古美被評為上海市首個超低能耗住宅項目	截止2021年，融信集團7大區域，在進駐的54座城市中，已有共計85個項目，獲得國家綠色建築一星級認證，另有35個項目獲得國家綠色建築二星級認證，成績斐然。		

## 環境、社會及管治報告

本集團始終致力於以企業的寬厚雙肩，一面挑起用戶對美好人居的期盼，一面肩擔企業對自然和社會的公共責任。我們積極提高綠色建築認證比例，推動城市低碳發展，主要措施包括：

- 推進綠色建築認證；
- 倡導並踐行綠色辦公，減少辦公運營中的碳排放；
- 我們的項目均取得綠色建築一星認證標準以上；
- 已獲得美國綠色建築協會(USGBC) LEED金級及美國WELL金級雙重預認證的融信集團上坤中心

### 5.1 綠色建築設計

我們致力不斷完善綠色建築技術，為社區帶來具有環保效益的建築，從而減少本集團在營運上對環境的影響。與此同時，我們根據各環保政策及標準，例如《建築採光設計標準》、《民用建築隔聲設計規範》及《公共建築節能設計標準》，並將業界最佳舉措融入項目當中。

我們根據《中華人民共和國環境影響評價法》對施工場地及周邊地區進行環境影響評估，評估可能引起的環境變化及施工所產生的污染物所造成的負面影響。為了資源有效使用，我們通過建材選擇、結構佈置、對地基基礎、結構體系、結構構件進行優化設計，達到節材效果。另外，我們將進一步優化綠色建築相關的管理制度，持續改進環境、能源管理體系，並充分利用公司技術和資源，助力國家綠色低碳轉型發展。

## 環境、社會及管治報告

## 案例分享 上海融信旭輝世紀古美

融信旭輝世紀古美以上海首個超低能耗住宅項目，辦了一個超低能耗展，對未來上海市超低能耗建築發展具有示範意義。

為打響「綠色健康低能耗的未來住宅」，我們大力推廣超低能耗項目，融信通過實物展示以及多媒體交互的聯動，把應用於項目的被動式、主動式、可再生能源及節能技術，呈現到了觀眾的眼前，並讓觀眾更為直接的理解，本集團是如何達成為用戶減少三分之一的能源費用，並助力「碳中和」。



三玻兩腔的外牆玻璃、中置百葉的系統窗，不僅擁有良好的隔音降噪和遮陽效果，其保溫隔熱性能也有顯著提升： $1.6W/(m^2 \cdot K)$ 的傳熱系數，遠低於常規住宅 $2.2W/(m^2 \cdot K)$ 的數據。此外，氣密性達到8級的戶內門窗，也可更有效的防止雨水滲透。

## 案例分享 天津灝悅

此住宅項目獲得了綠色建築第二星級的認證，期望為住戶構建舒適、便捷的智慧生活體驗。

- 節地與室外環境：住宅項目與交通設施具有便捷的聯繫，場地出入口500米以內有多個公交站點及地鐵站，方便出行；
- 節能與能源利用：照明採用高效光源與節能控制方式，節能電梯，耗熱量指標優於當地節能標準；
- 節水與水資源利用：採用微噴灌進行綠化灌溉，灌溉水源為市政中水；
- 節材與材料資源利用：可再利用材料和可再循環材料用量比例6%；
- 室內環境質量：地下車庫設置與排風設備聯動的一氧化碳濃度監測裝置

## 環境、社會及管治報告

### 案例分享 杭州世紀

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、節能、節水、噪音和通風等多個維度進行評估。主要的綠色建築特點包括：



- 室內空氣品質，包括中央空調系統、除霾新風系統、地暖、熱水系統、淨水處理系統等，將形成一個健康保護層，為業主提供舒適健康的居住環境；
- 人性化細節，考慮人員通行區域的遮陽、遮風、擋雨措施，從主入口開始設置的入戶風雨廊，提升歸家觀感體驗；
- 自然通風採光，包括廚房、衛生間都有直接自然通風和直接自然採光，公共空間如大堂、電梯、樓梯間等都作了全明設計；
- 社區綠地率為30%，將社區集中綠化景觀和宅間綠化景觀兩個層次加以聯通、相互滲透；
- 海綿城市設計遵循生態優先等原則，將自然途徑與人工措施相結合，最大限度地實現雨水在城市區域的積存、滲透和淨化

## 環境、社會及管治報告

## 案例分享 杭州運河44號商業地塊

該商業項目獲綠色建築設計標識二星級認證。該項目主要的綠色建築技術應用特點包括：



- 公共建築合理集中佈置多種公共服務設施，節約高效；
- 設置能源管理計量系統；
- 選用節能型變壓器，設置低壓補償裝置和諧波監測裝置；
- 照明採用分區、感應、定時等措施節約用電；
- 選用效率或效能高的燈具；
- 設備採用節能型空調產品；
- 海綿城市徑流量要求，硬質鋪裝中透水鋪裝面積達到40%；
- 採取有效措施避免官網漏損；
- 按使用用途劃分水計量單元，節約用水等

## 5.2 綠色施工

儘管本集團主要從事地產開發，其業務營運並不涉及直接的建設流程，有關建設流程由本集團外部承包商完成，我們仍積極採取措施盡量降低本集團業務營運以及本集團所建造建築造成的環境影響。我們按照《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。

## 環境、社會及管治報告

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、氨等大氣污染物實施協同控制，確保排放和質量方面達到要求。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。本集團致力控制建築地盤施工時所產生的粉塵，工地會建設堅固的圍擋，並需按堆放要求放置材料，實施分區作業，持續以灑水抑塵、沖洗地面和車輛等措施防塵降塵並防止對附近環境以及建築工人的健康造成嚴重影響。

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》(GB50015-2003)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及確保年度污水排放低於標準等。

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》。以下是噪音管理和廢棄物管理措施：

- 1. 廢棄物管理**
  - 設置垃圾池或活動式垃圾鬥；
  - 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
  
- 2. 噪音控制**
  - 優先選用低噪音的機械和施工模式；
  - 安裝隔聲窗戶及建設綠化隔離帶等

## 環境、社會及管治報告

## 5.3 節能減排

本集團的施工項目主要工作由專業的承包商執行，環境關鍵績效部份只涉及上海總部辦公室、福建區域辦公室、滬蘇區域辦公室及浙江區域辦公室之日常運營所使用的資源能源。由於今年度新冠疫情減緩，本集團開始恢復辦公室工作，所以各項環境關鍵績效的數值都有所上升。我們參考由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》進行溫室氣體盤查。本年度，本集團的溫室氣體排放如下：

溫室氣體排放表現	單位	2021年度
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	386.78
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	407.23
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量	794.01
每平方米面積的排放總量(範圍1及2)	公噸二氧化碳當量/平方米	0.08
每名員工(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/員工	1.27

本年度數據收集範圍比去年有所增加，包括上海總部辦公室、福建區域辦公室、滬蘇區域辦公室及浙江區域辦公室。

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及減除。

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。

## 環境、社會及管治報告

### 能源管理

本集團致力透過採納多項措施減少資源耗用，僱員環保意識，鼓勵僱員參與環境保護推動可持續發展。本年度，本集團的總耗電量為667,486.50千瓦時，耗電密度為每平方米70.64千瓦時。此外，我們不時提醒員工關閉不必要的電子設備，確保空調機組及照明系統設備等於員工下班後時關閉。

### 水資源管理

本集團持續監察在業務運營過程中的耗水量，加強善用水資源的措施，致力培養員工節約用水的習慣。此外，我們在洗手間內張貼節約用水的標示，提醒員工關緊水龍頭。本年度，我們於求取適用水源過程中並沒有發現任何問題。本集團之環境數據收集範圍的總耗水量為2,768.50立方米，總耗水量密度為每平方0.29立方米。

### 廢棄物管理

本集團支持從源頭減廢。我們使用電子辦公系統(OA系統)取代以紙張記錄為主的辦公室行政系統，實現無紙化管理等。報告期內，本集團的無害廢棄物產生量為33,244.00千克，有害廢棄物為1,678.00千克。為避免危害環境，無害廢棄物(日常辦公垃圾)予以收集並由當地環保衛生部門指定方統一處理，有害廢棄物則棄置於特定收集箱或交由合資格處理公司作進一步處理。

除了核心業務，本集團亦鼓勵全體員工的參與，讓每一位員工在辦公室和日常運營中落實節能減排。本集團積極在業務運營的各層面實行節能降耗措施，管理溫室氣體排放，包括以下措施：

## 環境、社會及管治報告

## 低碳辦公方案

<p><b>全面提升辦公室照明系統設計</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>減少耗用高亮度的燈具</li> <li>劃分照明區域</li> <li>轉用了節能環保燈管</li> <li>增加燈具清潔次數</li> </ul>	<p><b>減低耗用資源</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>節約用紙</li> <li>以電郵接收傳真</li> <li>辦公室行政系統全面無紙化，以電子系統處理各程序</li> <li>減少使用一次性及不可回收的產品</li> </ul>
<p><b>高效空調管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定期清洗隔塵網</li> <li>加設提示提醒員工適時關掉冷氣</li> <li>採用中央控制及監察系統或樓宇管理系統</li> <li>容許員工於星期五以便服上班</li> </ul>	<p><b>細緻管理水資源</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>加快維修滴水水龍頭</li> <li>定期進行水管滲漏測試</li> <li>使用循環再用的洗盥污水或雨水進行灌溉</li> </ul>
<p><b>低碳出行</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為車隊定期檢查胎氣</li> <li>為司機提供低碳駕駛培訓</li> <li>落實停車熄匙</li> <li>以視頻會議減少公幹會面</li> </ul>	<p><b>全面減廢</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評估物資後採購，避免存貨過多</li> <li>提供分類回收箱及予員工使用</li> <li>重複使用各類文儀用品</li> </ul>
<p><b>辦公室設備管理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>每月監察辦公室用電量</li> <li>為計算機設定自動待機模式</li> <li>非辦公時間全面關閉電子設備</li> </ul>	

於報告期間，我們已就溫室氣體排放、節能、節水及減少廢物制定初步的方向性目標。我們將於類似業務運營水平下，維持或減少溫室氣體排放、能源使用、用水、廢棄物產生的密度。本年度，我們的業務正在優化調整，因此，現時的环境數據並未反映本集團全面運營情況，我們會於未來視乎業務情況再設定合適的基準年。

## 環境、社會及管治報告

## 5.4 應對氣候變化

在地產開發方面，我們不斷研究在設計和建築階段時採用自然採光，節材設計優化，室內環境質素，提升照明及排水系統水平及創新科技的可能性，致力打造高效運用資源的社區環境，提升項目於日後運作的氣候應變力。我們繼續加強及識別現行的環保措施，以減少排放及善用資源來應對氣候變化帶來的風險。我們已準備開始實施一系列的適應措施以減緩氣候變化可能對本集團的不利影響。

	對本集團之影響	應對措施
<b>實體風險</b>	因極端天氣事件，例如颱風、地震、風災、洪水及暴風雨等造成之損失而破壞建築物和設施的風險增加，並增加維修費用	優化現有建築物，以便適應氣候變化所帶來的風險和影響
	極端天氣造成員工安全問題，如工作場所溫度升高所導致的員工健康風險	為僱員提供安全培訓，以提高其安全意識，並制定應急計劃，確保在緊急情況下作出及時反應
<b>轉型風險</b>	技術風險 需要採用更先進的科技以符合日益嚴格的減碳需求	進行碳審計，以衡量建築物的表現。密切關注科技變革和國際趨勢(例如建築設計與營運方面，以及營運效率方面的最佳實踐)
	政策風險 加強了有關ESG報告，尤其著重氣候變化	監察監管趨勢，並確保本集團營運符合相關ESG規定

## 6 公益社會

### 核心價值

融信積極履行企業社會責任，並投身於公益事業。我們於二零一四年已成立融信公益基金會，於二零一七年十二月被認定為慈善組織，以文化凝心及用心回報社會。本集團期望利用自身的資源和優勢，推動社會公益事業的可持續發展，為我們的祖國出力。

### 響應SDGs目標



於報告期內，我們總共投放了人民幣約4.3億於公益活動當中。此外，本集團旗下參與公益活動的員工達到126人次，所舉辦的活動總時數達到530小時。本年度，即使受到新冠疫情的影響，本集團依然持續為社區帶正面影響，融信把公益慈善的重心放在不同階層的教育，人民健康，協助市民對抗天災等。展望未來，本集團將繼續履行社會責任，並持續投放資源於社區公眾福利，通過多元化平台回饋社會。以下列舉了融信公益基金會於報告期的重點活動：

#### 「少年中國」計劃

融信公益基金會提倡「教育興則國家興，教育強則國家強」。我們帶著「讓生命更有價值」的公益初心，踏上教育扶貧之路。融信公益基金會向河南省青少年發展基金會捐贈人民幣100萬元，用於河南三所學校的智能化閱覽室建設。



## 環境、社會及管治報告

### 融信全國城市公益跑

融信首屆城市公益跑在5月中於全國各城市啟動。我們希望各地參賽者在跑步的同時傳遞希望。融信公益基金會力求透過創新公益模式與多元內容，聚合更多力量，帶動更多公益同路人參與，推動社會向善發展。



### 「一分貝的愛」- 公益助學行動

共青團鄭州市委、融信集團河南區域公司通過前期愛心走訪，瞭解到學校在社群運營、器材採買方面存在實際困難，融信集團河南區域公司決定向學校捐贈一批總價值50,000元的愛心樂器，用於推動學校社群的成立及豐富，讓孩子們接觸到更加多姿多彩的人文藝術世界，豐富孩子們的校園精神生活。



## 環境、社會及管治報告

**微光暖中國融信公益季—廣西站、雲南站**

融信少年中國公益項目捐贈儀式，分別於廣西南寧隆安縣丁當中心小學下轄儉安村小和雲南大理雲龍縣民族初級中學舉行，儀式上，融信聯合中華社會救助基金會向隆安縣丁當鎮的三所村小捐贈了公益藝術課程，聯合同濟大學向雲龍縣的三所中小學捐贈了貧困學子獎助學金。

**愛意微光，回饋桑梓**

融信公益基金會為優秀教師及學生頒發獎教助學金，旨在表彰鼓勵優秀師生，不斷投身鄉村建設與發展。同時，基金會秘書長顧鴻飛走訪了受捐家庭，切實瞭解融信桑梓公益的落地情況，持續助推「鄉村振興」之路的健康發展。鄉村振興並非一次性的捐助，而是通過對一個地區的長期關注與教育幫扶，賦能鄉村的可持續發展。



## 環境、社會及管治報告

### 不忘初心，攜手共進

7月19日，鄭州特大暴雨來襲，鄭州時光之城1號地附近的堤壩因不停息的暴雨與洪水浸泡沖刷，險情逐步升級。當晚，項目所有工程師、監理和總包各班組100餘人自發支援抗洪。



融信也希望有更多的企業，在自身發展壯大的同時，不忘投身公益慈善事業，共同為更美麗的中國而奮鬥。高山仰止，心嚮往之，用愛的力量去傳遞愛，用責任的力量打開更多可能，實現融信的社會擔當。作為行業創新公益的領跑者，融信將繼續帶著對企業社會責任的思考與見地，於今年公益季創新開展多元化公益活動，不斷豐富公益內涵，助力實現「共同富裕」。

## 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	二零二一年度
<b>空氣排放物<sup>2,3</sup></b>		
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	718.33
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.93
顆粒物(PM)	千克	66.96
<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	386.78
間接溫室氣體排放(範圍2)	噸二氧化碳當量	407.23
溫室氣體排放總量(範圍1及2)	噸二氧化碳當量	794.01
<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	0.08
每名員工(範圍1及2)	噸二氧化碳當量/員工	1.27
<b>燃料消耗</b>		
車隊耗用的燃油量	公升	63,522.66
天然氣耗用量	立方米	7,224.00
<b>能源消耗</b>		
總能源耗用量	千瓦時	1,330,250.32
總能源耗用密度(每平方米)	千瓦時/平方米	140.80
耗電量	千瓦時	667,486.50
耗電密度(每平方米)	千瓦時/平方米	70.65
<b>水源消耗</b>		
總耗水量	立方米	2,768.50
總耗水密度(每平方米)	立方米/平方米	0.29
<b>有害廢棄物</b>		
有害廢棄物總量	千克	1,678.00
有害廢棄物產生密度	千克/員工	2.68
廢墨盒及廢碳粉盒	件	345
電腦	台	73
電池	件	1,743
<b>無害廢棄物</b>		
無害廢棄物總量	千克	33,244.00
無害廢棄物密度(每名員工)	千克/員工	53.19
<b>紙張耗用量</b>		
紙張總耗用量	千克	5,659.06
紙張總耗用密度	千克/員工	9.05

<sup>2</sup> 本集團車輛的空氣排放物。

<sup>3</sup> 我們參考聯交所「如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標彙報指引」計算本集團的空氣污染物排放。

## 環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	二零二一年度
<b>僱傭管理</b>		
員工總數	人數	2,449
<b>按性別劃分的員工總數</b>		
女性	人數	992
男性	人數	1,457
<b>按僱傭類型劃分的員工總數</b>		
全職初級員工	人數	2,051
全職中級管理層	人數	368
全職高級管理層	人數	30
<b>按年齡劃分的員工總數</b>		
30歲以下	人數	702
30-50歲	人數	1,720
50歲以上	人數	27
<b>按地域劃分的員工總數</b>		
華北區域員工	人數	399
華東區域員工	人數	1,403
南方區域員工	人數	461
其他員工(包括港澳臺)	人數	186
<b>員工流失率<sup>4</sup></b>		
員工總流失率	%	27.76
<b>按性別劃分的員工流失率</b>		
女性	%	29.04
男性	%	26.86
<b>按年齡劃分的員工流失率</b>		
30歲以下	%	40.86
30-50歲	%	21.71
50歲以上	%	0.00
<b>按地域劃分的員工流失率</b>		
華北區域員工	%	21.76
華東區域員工	%	26.97
南方區域員工	%	37.45
其他員工(包括港澳臺)	%	16.22

<sup>4</sup> 員工流失比率 = 流失員工人數 ÷ (流失員工人數 + 年終員工人數) × 100%

## 環境、社會及管治報告

社會範疇	單位	二零二一年度
<b>員工培訓<sup>5</sup></b>		
<b>按性別劃分的員工培訓表現</b>		
女性受訓人數百分比	%	40.51
男性受訓人數百分比	%	59.49
女性平均培訓時數	小時	21.00
男性平均培訓時數	小時	24.00
<b>按僱傭類別劃分的員工培訓表現</b>		
全職初級員工受訓人數百分比	%	83.75
全職中級管理層受訓人數百分比	%	15.03
全職高級管理層受訓人數百分比	%	1.2
全職初級員工平均培訓時數	小時	26.00
全職中級管理層平均培訓時數	小時	6.00
全職高級管理層平均培訓時數	小時	13.00
<b>職業健康及安全</b>		
2021年因工死亡人數	人數	—
2021年因工亡故的比率	%	—
2020年因工死亡人數	人數	—
2020年因工亡故的比率	%	—
2019年因工死亡人數	人數	—
2019年因工亡故的比率	%	—
因工傷損失工作日數	日	—

<sup>5</sup> 相關類別劃分的受訓員工百分比 = 該類員工受訓人數 ÷ 受訓員工 × 100%



## 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。	5 綠色運營
	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。	5 綠色運營
A4：氣候變化	一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	5.4 應對氣候變化
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	5.4 應對氣候變化
<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。	4 專業團隊 4.1 僱傭常規
	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。	附錄一： 可持續發展數據摘要
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。	4.3 員工保護
	B2.1	過去三年(包括彙報年度)每年因工亡故的人數及比率。	附錄一： 可持續發展數據摘要
	B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄一： 可持續發展數據摘要
	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。	4.3 員工保護
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。	4.2 孕育人才
	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	附錄一： 可持續發展數據摘要
	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。	附錄一： 可持續發展數據摘要

## 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。
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。
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。
		4.1 僱傭常規
		4.1 僱傭常規
		3.5 供應鏈管理
		3.1 客戶聯繫
		3.2 客戶需求
		3.4 信息保護
		3.2 客戶需求
		3.1 客戶聯繫
		3.3 商業道德
		3.2 客戶需求
		3.4 信息保護

## 環境、社會及管治報告

指標內容		相關章節	
B7：反貪腐	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。	3.3 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。	3.3 商業道德
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	3.3 商業道德
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	3.3 商業道德
B8：社區投資	一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	6 公益社會
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	6 公益社會
	B8.2	在專注範疇所動用資源。	6 公益社會

# 獨立核數師報告



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141至239頁的合併財務報表，包括於二零二一年十二月三十一日的合併資產負債表及截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及合併財務報表附註，包括重大會計政策概要。

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 貴集團於二零二一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。

## 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。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道德責任。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。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期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。

## 關鍵審計事項

### 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

請參閱合併財務報表附註4(a)及附註20。

於二零二一年十二月三十一日，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146,336百萬元，佔貴集團總資產約59.6%。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。

貴集團根據該等物業之可變現淨值對開發中物業及持作出售已竣工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。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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
  - 對於開發中物業的竣工的估計成本，我們核對至經管理層批准的預算，並抽樣審閱已簽署的建築合約，及將預計竣工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。

## 獨立核數師報告

### 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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="165 504 683 534">請參閱合併財務報表附註4(b)、附註11及附註12。</p> <p data-bbox="165 584 762 653">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。</p> <p data-bbox="165 702 762 933">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。</p>	<p data-bbox="794 504 1407 573">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：</p> <ol data-bbox="794 627 1407 1213" style="list-style-type: none"><li data-bbox="794 627 1407 976">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公司的組織章程細則，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。</li><li data-bbox="794 1026 1407 1213">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。</li></ol> <p data-bbox="794 1267 1407 1373">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。</p>

## 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，且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。根據我們協定的委聘條款，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審計的計劃範圍、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(如適用)消除威脅的行動或採取的防範措施。

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主管為梁文健先生，執業證書編號為P07174。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

香港，

二零二二年五月十五日

# 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	6	33,284,014	48,302,505
銷售成本	7	(29,655,775)	(42,990,475)
<b>毛利</b>		<b>3,628,239</b>	5,312,030
銷售及營銷成本	7	(1,289,729)	(1,259,041)
行政開支	7	(1,193,708)	(1,603,550)
投資物業公平值虧損	17	(32,252)	(184,332)
其他收入	9	450,284	302,867
其他收益－淨額	9	707,308	373,158
<b>經營溢利</b>		<b>2,270,142</b>	2,941,132
融資收入	10	736,492	1,808,259
融資成本	10	(636,274)	(459,476)
融資收入／(成本)－淨額	10	100,218	1,348,783
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	12(a)(ii)	102,240	611,458
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>2,472,600</b>	4,901,373
所得稅開支	13	(745,868)	(1,406,874)
<b>年內溢利</b>		<b>1,726,732</b>	3,494,499
以下人士應佔年內溢利：			
－本公司擁有人		1,295,049	2,428,123
－非控股權益		431,683	1,066,376
		<b>1,726,732</b>	3,494,499
本公司擁有人應佔溢利每股盈利(以每股人民幣列示)			
－每股基本盈利	14	0.77	1.43
－每股攤薄盈利	14	0.77	1.42

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	1,726,732	3,494,499
其他全面收益	—	—
<b>年內全面收益總額</b>	<b>1,726,732</b>	<b>3,494,499</b>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,295,049	2,428,123
— 非控股權益	431,683	1,066,376
	<b>1,726,732</b>	<b>3,494,499</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

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	1,189,219	1,424,939
投資物業	17	12,718,617	14,487,730
使用權資產	16	436,949	444,183
無形資產		3,154	5,365
以權益法入賬的投資	12	11,855,096	10,862,379
按公平值計入損益的金融資產	18	689,668	996,855
遞延稅項資產	27	679,527	668,200
<b>非流動資產總值</b>		<b>27,572,230</b>	<b>28,889,651</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	20	127,448,610	120,098,735
持作出售已竣工物業	20	18,887,113	14,065,964
合約資產	22	1,227,244	1,098,664
貿易及其他應收款項及預付款項	23	32,650,953	29,518,185
應收關聯方款項	35	11,285,065	5,984,288
預付稅項		3,864,324	3,329,274
按公平值計入損益的金融資產	18	448,854	362,248
定期存款	21	3,852,874	6,989,416
受限制現金	21	6,482,827	3,057,486
現金及現金等價物	21	11,719,745	19,854,876
<b>流動資產總值</b>		<b>217,867,609</b>	<b>204,359,136</b>
<b>資產總值</b>		<b>245,439,839</b>	<b>233,248,787</b>
<b>權益</b>			
股本	24	15	15
股份溢價	24	3,082,681	3,786,195
其他儲備	25	15,221,902	13,926,853
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>18,304,598</b>	<b>17,713,063</b>
非控股權益		33,976,352	32,945,940
<b>權益總額</b>		<b>52,280,950</b>	<b>50,659,003</b>

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	26	34,044,222	46,921,115
租賃負債	16	20,643	15,431
遞延稅項負債	27	1,813,146	1,915,527
<b>非流動負債總額</b>		<b>35,878,011</b>	48,852,073
<b>流動負債</b>			
借款	26	22,733,699	24,938,617
租賃負債	16	13,175	9,900
合約負債	22	90,094,226	65,076,080
貿易及其他應付款項	29	29,594,152	31,476,801
應付關聯方款項	35	9,087,530	5,291,322
即期稅項負債		5,758,096	6,944,991
<b>流動負債總額</b>		<b>157,280,878</b>	133,737,711
<b>負債總額</b>		<b>193,158,889</b>	182,589,784
<b>權益及負債總額</b>		<b>245,439,839</b>	233,248,787

上述合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

本公司董事會於二零二二年五月十五日批准及授權刊發第141至239頁的財務報表並已代表其簽署：

歐宗洪  
董事

張立新  
董事

# 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		
於二零二一年一月一日的結餘	15	3,786,195	851,583	1,921,846	82,076	11,071,348	17,713,063	32,945,940	50,659,003
全面收益									
— 年內溢利	—	—	—	—	—	1,295,049	1,295,049	431,683	1,726,732
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	1,295,049	1,295,049	431,683	1,726,732
購回及註銷股份(附註24)	—	(8,341)	—	—	—	—	(8,341)	—	(8,341)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(694,980)	(694,980)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	330,000	330,000
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	1,971,356	1,971,356
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(16,500)	(16,500)
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(991,147)	(991,147)
二零二零年末期股息(附註28)	—	(695,173)	—	—	—	—	(695,173)	—	(695,173)
轉撥至法定儲備	—	—	—	104,595	—	(104,595)	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日 的結餘	15	3,082,681	851,583	2,026,441	82,076	12,261,802	18,304,598	33,976,352	52,280,950

## 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									
– 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

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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得／(所用)現金	30(a)	<b>6,014,206</b>	(4,040,276)
已付中國企業所得稅		<b>(1,203,353)</b>	(1,865,831)
已付中國土地增值稅		<b>(1,189,554)</b>	(1,042,285)
經營活動所得／(所用)現金淨額		<b>3,621,299</b>	(6,948,392)
<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>(786,640)</b>	(1,257,242)
就購買無形資產付款		<b>(21)</b>	(2,130)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>352,311</b>	8,901
向合營企業及聯營公司注資		<b>(918,720)</b>	(4,556,840)
就收購按公平值計入損益的金融資產付款		<b>(531,105)</b>	(503,922)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		<b>777,656</b>	85,093
已收利息		<b>688,912</b>	754,565
向關聯方現金墊款		<b>(7,960,442)</b>	(4,848,869)
來自關聯方還款		<b>2,659,665</b>	4,519,179
定期存款減少／(增加)		<b>3,136,542</b>	8,526,646
出售聯營公司所得款項		<b>28,243</b>	13,100
收購附屬公司付款，扣除已收現金後的淨額	34	<b>(80,938)</b>	(136,749)
出售附屬公司的現金流出淨額		<b>(121,065)</b>	(19,579)
衍生金融工具平倉現金流出		<b>-</b>	(93,330)
投資活動所用／(所得)現金淨額		<b>(2,755,602)</b>	2,488,823

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項	30(b)	<b>18,608,973</b>	34,460,927
償還借款	30(b)	<b>(27,157,243)</b>	(24,233,466)
來自關聯方現金墊款	30(b)	<b>5,523,992</b>	2,868,050
向關聯方還款	30(b)	<b>(1,845,144)</b>	(4,798,033)
就購回及註銷股份付款	24	<b>(8,341)</b>	(202,908)
就行使購股權發行普通股		–	17,140
來自非控股權益的注資		<b>1,971,356</b>	8,139,502
附屬公司股本削減		<b>(16,500)</b>	(896,400)
已付利息		<b>(5,869,815)</b>	(5,372,290)
向本公司股東支付的股息		<b>(695,173)</b>	(1,106,581)
向於附屬公司非控股權益支付的股息		<b>(991,147)</b>	(99,200)
租賃付款的本金部分		<b>(21,018)</b>	(19,905)
就借款抵押的受限制現金		<b>1,484,856</b>	260,008
融資活動(所用)/所得現金淨額		<b>(9,015,204)</b>	9,016,844
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>19,854,876</b>	15,344,805
現金及現金等價物的外匯收益/(虧損)		<b>14,376</b>	(47,204)
年末現金及現金等價物		<b>11,719,745</b>	19,854,876

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。

本公司的最終控股公司為TMF (Cayman) Limited及本公司的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」)。

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。

二零二零新型冠狀病毒(「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。自COVID-19疫情爆發以來，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千元(「人民幣千元」)呈列。

## 2 重大會計政策概要

編製該等合併財務報表所用主要會計政策載於下文。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(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「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及香港公司條例(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及投資物業按公平值計量除外。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基準

截至二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值人民幣60,587百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣22,734百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金)為人民幣11,720百萬元。

鑒於現行房地產市場放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

鑒於上文所述，董事於評估本集團是否有充足的財務資源維持持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構保持積極磋商。於二零二一年十二月三十一日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源。
- (ii) 本集團將繼續採取措施以加快其開發中及已竣工物業的預售及銷售，並加快回收未償還的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支。

董事已審閱管理層編製、涵蓋期間為自二零二一年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於自二零二一年十二月三十一日起十二個月內，將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製合併財務報表乃屬恰當。

## 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) 持續經營基準(續)

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決以下各項：

- (i) 於需要時成功重續若干借款，及成功獲取其他新的融資來源；及
- (ii) 成功並及時實施計劃以加快發開中及已竣工物業的預售及銷售，加快回收未償還的銷售所得款項及其他應收款項，以及控制成本及控制資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則需作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等合併財務報表內反映。

#### (d) 本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂

於本年度，為編製合併財務報表，本集團已首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的以下香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19相關租金寬免
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階段

本年度所應用的香港財務報告準則之修訂不會對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等合併財務報表所載之披露產生重大影響。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (e) 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

本集團尚未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的提述 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	披露會計政策 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與源於單一交易的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

本公司董事正評估新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂的潛在影響，但尚無法確定新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂是否會對本集團的表現及財務狀況以及披露產生重大影響。新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂或會導致本集團於未來編製及呈報本集團表現及財務狀況時的方式發生變化。

## 合併財務報表附註

## 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收購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收購方的任何非控股權益。被收購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，則收購方先前持有的被收購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。

## 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、結餘及本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。

## 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)

#### 2.2.2 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投資溢利淨額」相若的款項。

## 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抵銷。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。於初步按成本確認後，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，已被確定為本公司作出策略決定的執行董事。

## 合併財務報表附註

## 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「融資收入／(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。

物業、廠房及設備的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(扣除其剩餘價值)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

## 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／(虧損)」。

### 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。

## 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

#### 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。

該分類取決於實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(「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，而將權益投資以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)入賬。

#### 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(「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

債務工具的初步確認及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「其他收益淨額」內呈列。

## 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：就持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產而言，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「其他收益淨額」。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於「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：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。後續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，並於其產生期間以淨額基準在「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「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。

其他金融資產(包括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。倘若應收款項的信貸風險自首次確認後顯著增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

## 合併財務報表附註

## 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，並在資產負債表呈報其淨額。法定可執行權利須不得依賴未來事件而定，而應在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，可予強制執行。

### 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 重大會計政策概要(續)

### 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。

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。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 租賃(續)

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。

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。

本集團對自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買權的租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產的租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法或其他系統法確認為開支。

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 重大會計政策概要(續)

### 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。

### 2.16 貿易及其他應收款項及應收關聯方款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中所售物業及提供服務應收客戶的款項。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减值撥備計量。

### 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活期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 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攤銷成本計量。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.19 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。

所有其他借款成本在產生期內列為開支。

### 2.20 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。按預期須向稅務機構繳付金額為基準設立適當的撥備(如適用)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.20 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。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.21 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。

### 2.22 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 撥備及或然負債

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貨幣時間價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。

或然負債為因過往事件產生之可能責任，而其存在與否須視乎發生或並無發生一項或多項非本集團所能完全控制之未來不確定事項，方能確定。或然負債亦可為因過往事件所產生之現有責任，而此責任因不大可能需要經濟資源外流或此責任金額未能可靠衡量而並不予確認。

或然負債並無予以確認，惟於財務報表附註內予以披露。倘若外流資源之可能性有所改變而導致資源很可能需要外流，則予確認為撥備。

### 2.24 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。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.24 收益確認(續)

#### (a) 銷售物業(續)

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。

#### (b) 建築服務

就建築服務而言，本集團的履約創造或提升伴隨其創造或提升由客戶控制的資產或在建工程，本集團因此達成履約責任並根據完成建築服務的完工進度，及參考本集團就完成建築服務付出的努力或投入與預期的努力或投入總額之間的相對關係，隨時間確認收益。

#### (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 重大會計政策概要(續)

### 2.25 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。

### 2.26 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。

### 2.27 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。

### 2.28 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，並且後續按以下較高者計量：

- 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)按香港財務報告準備第15號客戶合約收益確認準則已累計確認的收入。

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貸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。

## 合併財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.29 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。

### 2.30 政府補助

政府補助於可合理確認將可收取補助且本集團將符合所有附帶條件時按公平值確認。

### 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)。於二零二一年十二月三十一日，主要非人民幣資產及負債為以美元(「美元」)或港元(「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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債分別為約人民幣912,060,000元及人民幣18,905,384,000元(二零二零年十二月三十一日：分別為人民幣3,014,747,000元及人民幣24,455,076,000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匯率變動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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
人民幣兌以下貨幣升值5%：		
—美元	97,699	1,016,645
—港元	43,925	55,372
人民幣兌以下貨幣貶值5%：		
—美元	(97,699)	(1,016,645)
—港元	(43,925)	(55,372)

## 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。

於二零二一年十二月三十一日，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，截至二零二一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144,053,000元(二零二零年：人民幣156,751,000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、應收關聯方款項、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及經營業績變動。

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

於二零二一年十二月三十一日，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。本集團於二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國四大商業銀行(附註(i))	5,654,076	9,216,451
在中國的其他上市銀行	13,115,291	13,185,260
在中國的其他非上市銀行	3,286,079	7,499,840
	<b>22,055,446</b>	<b>29,901,551</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；其亦設有監督程序以確保採取跟進措施以收回逾期欠款。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) 其他應收款項及應收關聯方款項

按攤銷成本列賬之其他金融資產包括其他應收款項及應收關聯方款項。本集團使用預期信貸虧損模型來釐定其他應收款項及應收關聯方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及應收關聯方款項的信貸虧損。

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項、收購土地使用權及物業開發項目的按金。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，本集團認為對手方的信貸風險不高，故虧損撥備並不重大。

##### (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。

## 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)

## (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
於二零二一年十二月三十一日					
非衍生工具					
借款	25,444,045	34,192,427	4,959,288	—	64,595,760
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	20,898,724	—	—	—	20,898,724
租賃負債	14,854	12,568	2,705	934	31,061
應付關聯方款項	9,087,530	—	—	—	9,087,530
	55,445,153	34,204,995	4,961,993	934	94,613,075
於二零二零年十二月三十一日					
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

附註：借款利息乃按二零二一年十二月三十一日持有的借款計算(二零二零年：相同)。浮息利率利息乃按二零二一年十二月三十一日的當前利率估計(二零二零年：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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款總額(附註26)	56,777,921	71,859,732
減：現金及銀行結餘(附註21)	(22,055,446)	(29,901,778)
借款淨額	34,722,475	41,957,954
權益總額	52,280,950	50,659,003
資產負債比率	66.4%	82.8%

### 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)

下表列示本集團於二零二一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	229,479	909,043	1,138,522

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

## (iii) 使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

下表列示截至二零二一年及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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>		
年初結餘	351,968	173,945
添置	531,105	62,000
公平值收益	25,970	116,023
年末結餘	904,043	351,968
年內確認的未變現收益	25,970	116,023

### 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。剩餘價值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) 用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量

有關截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元		二零二一年	二零二零年
已竣工	11,570,317	8,451,600	資本化率 <sup>1</sup>	1%-5.3%	1%-5.3%
			市場租金 <sup>2</sup> (人民幣/平方米/月)	11-1,429	13-1,499
開發中	1,148,300	6,036,130	市場價值 <sup>2</sup> (人民幣/平方米)	270-8,913	274-8,933
			市場租金 <sup>2</sup> (人民幣/平方米/月)	37-500	40-509
			預計開發商的利潤率 <sup>3</sup>	5%-20%	5%-20%
總計	12,718,617	14,487,730			

## 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二零二一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以及收購土地使用權的預付款項的撥備

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的重大會計估計。

### (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。

遞延所得稅負債按本集團於附屬公司、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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國（二零二零年：相同）。

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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（二零二零年：相同）。
- (b) 於截至二零二一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（二零二零年：相同）。

## 6 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
－於某一時點確認	31,703,628	46,577,900
建築服務、酒店營運及其他收益：		
－於某一時點確認	481,507	267,976
－於一段時間內確認	934,577	1,322,943
其他來源收益－租金收入	164,302	133,686
	<b>33,284,014</b>	<b>48,302,505</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本(不包括員工成本)	29,250,399	42,414,039
員工成本(包括董事薪酬)(附註8)	1,011,731	1,458,742
廣告成本	595,204	489,930
稅項及其他徵費	303,827	298,991
諮詢費	247,288	246,496
物業管理費	263,662	293,312
物業、廠房及設備折舊	46,176	124,391
辦公及差旅開支	84,729	98,653
短期租賃及低價值資產相關開支	60,780	48,819
招待費	54,269	58,992
無形資產及使用權資產攤銷	38,971	38,545
核數師薪酬	14,438	9,906
其他應收款項減值虧損(撥回)	(4,600)	29,879
其他	172,338	242,371
總計	32,139,212	45,853,066

## 8 員工成本—包括董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	934,046	1,439,691
酌情花紅	—	—
退休金成本	77,685	19,051
	1,011,731	1,458,742

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	13,572	13,834
退休金成本	20	20
	<b>13,592</b>	<b>13,854</b>

## (i) 截至二零二一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	酌情花紅 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
－歐先生	—	2,929	—	4	2,933
－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	249	—	—	—	249
－屈文洲先生	249	—	—	—	249
－阮偉鋒先生	249	—	—	—	249
	<b>747</b>	<b>12,825</b>	<b>—</b>	<b>20</b>	<b>13,592</b>

## 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	酌情花紅 人民幣千元	退休金成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：					
— 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

截至二零二一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(二零二零年：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(二零二零年：相同)。概無就提供董事服務給予第三方或第三方應收代價(二零二零年：相同)。

## 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)

於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：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、安排及合約中擁有重大直接或間接權益(二零二零年：相同)。

## (b) 五名最高薪酬人士

截至二零二一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(二零二零年：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(二零二零年：一名)人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
袍金、薪金及其他福利	2,182	2,064
酌情花紅	—	—
退休金成本	4	4
	<b>2,186</b>	<b>2,068</b>

應付其餘一名(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
年度薪酬範圍：		
—2,000,000港元至3,000,000港元	1	1

截至二零二一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(二零二零年：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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>其他收入：</b>		
利息收入	373,661	248,568
沒收客戶訂金	42,471	30,049
政府補助	27,580	18,468
雜項	6,572	5,782
	<b>450,284</b>	<b>302,867</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虧損(附註i)	—	(8,080)
出售附屬公司的收益	633,328	68,803
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	25,970	184,502
外匯虧損淨額(附註ii)	(32,438)	—
來自出售聯營公司的(虧損)/收益	(67,135)	32,207
來自出售物業、廠房及設備的收益	147,583	4,583
	<b>707,308</b>	<b>373,158</b>

- (i) 衍生金融工具的公平值虧損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。
- (ii) 該金額主要指將外幣金融資產及負債自外幣按當前年末匯率換算為人民幣時產生的虧損淨額。其並不包括計入「融資收入/(成本)－淨額」(附註10)內的借款換算時的匯兌收益或虧損。

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款利息收入	315,251	630,470
— 外匯收益淨額	421,241	1,177,789
	<b>736,492</b>	<b>1,808,259</b>
融資成本		
— 借款利息開支	(5,869,815)	(5,390,830)
— 減：資本化利息(附註(i))	5,233,541	4,931,354
	<b>(636,274)</b>	<b>(459,476)</b>
融資收入／(成本)－淨額	<b>100,218</b>	<b>1,348,783</b>

- (i) 截至二零二一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6.73%(二零二零年：6.75%)。

## 合併財務報表附註

## 11 附屬公司

## (a) 本集團主要附屬公司

本集團於二零二一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。註冊成立或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
杭州融信恆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
上海愷珩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
上海興美置業有限公司	有限責任公司	中國	房地產開發	註冊及繳足股本 人民幣2,600,000,000元	31(i)	69
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。於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：相同)。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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)。

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨額的本集團主要附屬公司。董事認為，提供附屬公司的全部詳情將導致篇幅過於冗長。

### (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合併財務資料概要。海亮集團乃於二零一七年七月三十一日自第三方收購。就海亮集團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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	1,069,387	846,992
非流動負債	(644,384)	(764,241)
非流動資產淨額	425,003	82,751
流動資產	14,193,050	15,144,654
流動負債	(3,877,841)	(4,928,136)
流動資產淨額	10,315,209	10,216,518
資產淨額	10,740,212	10,299,269
非控股權益按比例分佔資產淨額	5,125,746	4,943,199

## 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)

截至二零二一年及二零二零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 二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	436,217	946,773
所得稅開支	(60,732)	(227,412)
年內溢利	375,485	719,361
年內全面收益總額	375,485	719,361
分配予非控股權益之年內溢利及全面收益總額	269,472	424,124

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的現金流量表摘要

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(969,213)	(1,915,521)
投資活動所用現金淨額	(406,201)	(802,803)
融資活動所得現金淨額	57,118	112,886
現金及現金等價物減少淨額	(1,318,296)	(2,605,438)
本年初現金及現金等價物	3,313,135	5,918,573
本年末現金及現金等價物	1,994,839	3,313,135

## 12 以權益法入賬的投資

### (a) 以權益法入賬的投資

本集團認為於二零二一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(二零二零年：相同)。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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	5,972,032	5,018,613
— 聯營公司	5,883,064	5,843,766
	<b>11,855,096</b>	<b>10,862,379</b>

#### (ii) 於合併收益表確認的金額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	194,232	479,950
— 聯營公司	(91,992)	131,508
	<b>102,240</b>	<b>611,458</b>

(iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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1,469,190,000元(二零二零年：人民幣4,703,359,000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) 以下載列本集團於二零二一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	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 (「福州利博順泰」)	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
杭州乾唐房地產開發有限公司	中國	32%	權益	房地產開發
天津金騰置業有限公司	中國	48%	權益	房地產開發
杭州星榮置業有限公司	中國	17%	權益	房地產開發

## 12 以權益法入賬的投資(續)

(b) 以下載列本集團於二零二一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	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
杭州融洽實業有限公司	中國	48%	權益	房地產開發
青島西海岸科創投資開發有限公司	中國	14%	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
杭州錦虹房地產開發有限公司	中國	21%	權益	房地產開發
杭州濱興實業有限公司	中國	19%	權益	房地產開發
蘇州保璟置業有限公司	中國	20%	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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅	738,717	1,801,850
中國土地增值稅	120,859	124,051
	859,576	1,925,901
遞延所得稅：		
中國企業所得稅(附註27)	(113,708)	(519,027)
所得稅開支	745,868	1,406,874

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢	2,472,600	4,901,373
減：分佔聯營公司及合營企業的溢利淨額	(102,240)	(611,458)
	2,370,360	4,289,915
按適用企業所得稅稅率計算的稅項	541,522	1,033,997
毋須扣稅收入的影響	(13,388)	(228,424)
毋須扣稅開支的影響	60,425	379,508
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損影響	66,665	128,755
可扣所得稅的中國土地增值稅	(30,215)	(31,013)
中國企業所得稅	625,009	1,282,823
中國土地增值稅	120,859	124,051
	745,868	1,406,874

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就若干附屬公司的未匯出盈利人民幣19,207,583,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣16,719,370,000元)應繳納的預扣稅確認遞延稅項負債人民幣1,920,758,300元(二零二零年：人民幣1,671,937,000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，按截至二零二零年及二零二一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集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 中國土地增值稅

根據於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於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，則可能適用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二零二一年十二月三十一日止年度為16.5%(二零二零年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零二一年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零二零年：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

每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

## (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	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,295,049	2,428,123
已發行普通股的加權平均數	1,683,782,376	1,703,181,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.77	1.43

## (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整發行在外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，計算乃本集團以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場股價釐定)購買之股份數目。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,295,049	2,428,123
已發行普通股的加權平均數	1,683,782,376	1,703,181,000
調整－購股權及獎勵股份	—	3,659,000
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,683,782,376	1,706,840,000
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.77	1.42

計算每股攤薄盈利並不承擔行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於股份於二零二一年度的平均市場價。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度購回並註銷1,830,000股本公司本身的普通股(二零二零年：33,152,500股其本身的普通股)。

## 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>於二零二零年一月一日</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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	1,378,447	10,416	15,140	20,936	1,424,939
收購附屬公司(附註34)	—	15	—	110	125
出售附屬公司	—	(131)	(947)	(744)	(1,822)
添置	—	1,803	3,907	11,171	16,881
出售	(146,426)	(5,906)	(820)	(16,783)	(169,935)
折舊支出	(68,922)	(3,026)	(4,525)	(4,496)	(80,969)
年末賬面淨值	1,163,099	3,171	12,755	10,194	1,189,219
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
成本	1,370,072	52,957	50,147	129,623	1,602,799
累計折舊	(206,973)	(49,786)	(37,392)	(119,429)	(413,580)
賬面淨值	1,163,099	3,171	12,755	10,194	1,189,219

## 合併財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年及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：

	二零二一年 十二月三十一日	二零二零年 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)	403,963	419,074
物業	32,986	25,109
	<b>436,949</b>	<b>444,183</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	13,175	9,900
非流動	20,643	15,431
	<b>33,818</b>	<b>25,331</b>

於二零二一年財政年度，使用權資產添置為人民幣29,505,000元(二零二零年：人民幣16,827,000元)。

(a) 於二零二一年及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	截至
	二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二零年 十二月三十一日 止年度
	人民幣千元	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	21,628	21,088
	<b>36,739</b>	36,199
利息開支(計入融資成本)	2,758	2,386
與短期租賃及低價值資產有關的開支(計入行政開支)(附註7)	60,780	48,819
	<b>63,538</b>	51,205
租賃付款的現金流出	<b>108,334</b>	74,998

## (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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產—按公平值計量：</b>		
於一月一日的年初結餘	14,487,730	13,224,100
添置	769,759	2,695,162
出售附屬公司	(2,506,620)	(1,247,200)
公平值虧損	(32,252)	(184,332)
於十二月三十一日的年末結餘	12,718,617	14,487,730
於損益確認且計入合併收益表「投資物業公平值虧損」的年內 虧損總額—未變現	(32,252)	(184,332)
租金收入(附註6)	164,302	133,686

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團並無有關維修、保養或加強的合約責任(二零二零年：相同)。
- (b) 於二零二一年及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) 截至二零二一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6.73%(二零二零年：6.75%)。
- (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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
— 不超過一年	118,961	149,570
— 超過一年但不超過五年	447,575	394,217
— 超過五年	774,216	410,582
	1,340,752	954,369

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
— 非上市股本證券	689,668	996,855
<b>流動資產</b>		
— 信託及理財產品	448,854	362,248
	<b>1,138,522</b>	<b>1,359,103</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。非上市房地產實體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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，於「其他收益－淨額」內確認的按公平值計入損益的金融資產的公平值收益為人民幣25,970,000元(二零二零年：人民幣184,502,000元)(附註9)。

## 19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	21,178,657	17,938,044
— 應收關聯方款項	11,285,065	5,984,288
— 現金及銀行結餘	22,055,446	29,901,778
按公平值計入損益的金融資產	1,138,522	1,359,103
	<b>55,657,690</b>	<b>55,183,213</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)	20,898,724	25,068,600
— 應付關聯方款項	9,087,530	5,291,322
— 借款	56,777,921	71,859,732
	<b>86,764,175</b>	<b>102,219,654</b>

本集團面臨附註3所述與金融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，並預期將於一個營運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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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)	<b>127,448,610</b>	120,098,735

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二一年十二月三十一日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣45,305,531,000元(二零二零年：人民幣73,412,699,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
開發中物業：		
— 建設成本	<b>22,295,891</b>	21,010,102
— 資本化利息	<b>16,537,722</b>	15,584,003
— 土地使用權	<b>88,614,997</b>	83,504,630
	<b>127,448,610</b>	120,098,735
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	<b>9,660,231</b>	7,194,348
— 資本化利息	<b>2,372,004</b>	1,766,523
— 土地使用權	<b>6,854,878</b>	5,105,093
	<b>18,887,113</b>	14,065,964

## 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透過特別認定進行成本分配時釐定，並包括收購成本、開發中產生的開發及借款成本。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。

截至二零二一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年利率6.73%(二零二零年：年利率6.75%)。

### (b) 於損益中確認的金額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，確認為銷售成本的持作出售已竣工物業為人民幣28,346,729,000元(二零二零年：人民幣38,494,658,000元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，開發中物業及持作出售已竣工物業撇減至可變現淨值的金額為人民幣225,109,000元(二零二零年：人民幣481,707,000元)，其獲確認為銷售成本。

### (c) 抵押資料

於二零二一年及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抵押品(附註33)。

## 21 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及現金等價物	11,719,745	19,854,876
定期存款(附註(a))	3,852,874	6,989,416
受限制現金(附註(b))	6,482,827	3,057,486
	<b>22,055,446</b>	<b>29,901,778</b>

- (a) 本集團於二零二一年十二月三十一日的定期存款的加權平均實際年利率為3.26%(二零二零年十二月三十一日：年利率3.27%)。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。

## 合併財務報表附註

## 21 現金及銀行結餘(續)

- (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。

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動合約資產：		
合約成本－銷售佣金	963,264	864,862
合約資產－提供建設服務	263,980	233,802
	<b>1,227,244</b>	1,098,664
流動合約負債－銷售物業	<b>90,094,226</b>	65,076,080

## (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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>24,242,908</b>	35,181,850

- (b) 截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	798,941	158,346
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	8,594,504	11,517,665
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	8,832,887	1,023,719
— 應收第三方的其他款項	2,496,070	3,815,765
— 建設合約按金	436,842	145,840
— 其他	44,692	1,306,588
減：虧損撥備	(25,279)	(29,879)
	20,379,716	17,779,698
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	6,897,082	6,240,560
— 預付增值稅及其他稅項	4,440,430	5,166,163
— 其他	134,784	173,418
	11,472,296	11,580,141
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	32,650,953	29,518,185

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一年內	798,941	158,280
超過一年	—	66
	<b>798,941</b>	<b>158,346</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。管理層預計該等貿易應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二零年：相同)列值。於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：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(b))	(33,152,500)	(332)	—	(202,908)	(202,908)
二零一九年末期股息	—	—	—	(935,157)	(935,157)
購股權計劃					
— 行使購股權	2,887,600	29	—	22,247	22,247
於二零二零年十二月三十一日	1,685,261,100	16,823	15	3,786,195	3,786,210
於二零二一年一月一日	<b>1,685,261,000</b>	<b>16,823</b>	<b>15</b>	<b>3,786,195</b>	<b>3,786,210</b>
購回及註銷股份(附註(c))	<b>(1,830,000)</b>	<b>(18)</b>	—	<b>(8,341)</b>	<b>(8,341)</b>
二零二零年末期股息(附註28)	—	—	—	<b>(695,173)</b>	<b>(695,173)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>1,683,431,000</b>	<b>16,805</b>	<b>15</b>	<b>3,082,681</b>	<b>3,082,696</b>

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本公司法定股本為380,000港元(二零二零年：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零二零年：相同)。
- (b) 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。
- (c) 截至二零二一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1,830,000股股份，現金總額為9,968,000港元(相當於人民幣8,341,000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。購股權以零代價授出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：

## 合併財務報表附註

## 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
於二零二零年一月一日	8.18	47,846,500
年內已行使	10.05	(2,289,000)
年內已行使	5.96	(2,887,500)
於二零二零年十二月三十一日	8.23	42,670,000
於二零二一年一月一日	<b>8.23</b>	<b>42,670,000</b>
年內已失效	<b>7.24</b>	<b>(6,231,000)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>8.53</b>	<b>36,439,000</b>

上述購股權已悉數歸屬且可行使。

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已於合併收益表就向董事及僱員授出的購股權確認的開支為零(二零二零年：零)。

## 合併財務報表附註

## 26 借款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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))	18,373,958	22,927,916
資產支持證券(「資產支持證券」)－有抵押(附註(b))	4,029,310	5,465,000
公司債券－無抵押	8,597,029	13,225,854
來自金融機構的借款－有抵押(附註(c))	24,992,849	29,639,084
減：非即期借款即期部分	(21,948,924)	(24,336,739)
	<b>34,044,222</b>	<b>46,921,115</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))	784,775	601,878
非即期借款即期部分	21,948,924	24,336,739
	<b>22,733,699</b>	<b>24,938,617</b>
<b>借款總額</b>	<b>56,777,921</b>	<b>71,859,732</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) 資產支持證券乃以獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利作抵押。

(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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	22,733,699	24,938,617
一至二年	29,590,632	24,751,033
二至五年	4,453,590	20,141,207
五年以上	—	2,028,875
總計	56,777,921	71,859,732

(e) 加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
優先票據	8.30%	9.02%
資產支持證券	5.52%	5.89%
公司債券	6.41%	6.83%
來自金融機構的借款	4.96%	5.14%

(f) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
—人民幣	38,072,304	47,429,299
—美元	18,373,958	23,277,302
—港元	331,659	1,153,131
	56,777,921	71,859,732

(g) 於二零二一年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣8,312,116,000元(二零二零年：人民幣23,807,766,000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。於二零二一年十二月三十一日，借款(優先票據除外)的賬面值與其公平值相若(二零二零年：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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於12個月內收回	113,551	240,738
— 將於12個月後收回	775,777	540,685
扣除淨額前遞延稅項資產總額	889,328	781,423
遞延稅項負債淨額	(209,801)	(113,223)
	679,527	668,200
遞延稅項負債		
— 將於12個月內收回	(279,406)	(204,628)
— 將於12個月後收回	(1,743,541)	(1,824,122)
扣除淨額前遞延稅項負債總額	(2,022,947)	(2,028,750)
遞延稅項資產淨額	209,801	113,223
	(1,813,146)	(1,915,527)
	(1,133,619)	(1,247,327)

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	(1,247,327)	(1,582,715)
計入合併收益表(附註13)	113,708	519,027
業務合併	—	(344,750)
出售附屬公司	—	161,111
於十二月三十一日	(1,133,619)	(1,247,327)

## 合併財務報表附註

## 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
於二零二零年一月一日	585,270	(780,611)	(1,387,374)
業務合併	—	—	(344,750)
計入／(支出自)合併收益表	196,153	(242,714)	565,588
出售附屬公司	—	111,685	49,426
於二零二零年十二月三十一日	781,423	(911,640)	(1,117,110)
於二零二一年一月一日	<b>781,423</b>	<b>(911,640)</b>	<b>(1,117,110)</b>
計入合併收益表	<b>107,905</b>	<b>5,803</b>	—
於二零二一年十二月三十一日	<b>889,328</b>	<b>(905,837)</b>	<b>(1,117,710)</b>

## 28 股息

二零二零年末期股息每股普通股0.50港元，根據於二零二一年六月十六日登記的本公司股東共計約841,716,000港元(相當於人民幣695,173,000元)，已於二零二一年六月四日召開的股東週年大會上獲股東批准。

本公司董事並不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	12,983,551	11,616,425
應付票據	491,684	280,345
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項(附註(b))	5,425,108	9,806,191
— 銷售物業所得按金	204,726	312,912
— 其他應付稅項	8,519,442	5,997,416
— 應付利息	632,857	1,007,062
— 自承包商及供應商收取的按金	916,770	564,637
— 應計工資	175,986	410,785
— 應付股息	4,724	235,576
— 其他	239,304	1,245,452
	29,594,152	31,476,801

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一年內	9,873,830	10,301,675
超過一年	3,109,721	1,314,750
	12,983,551	11,616,425

(b) 其他應付款項約人民幣116,500,000元為計息及須於二零二一年十二月三十一日後一年內償還(二零二零年：人民幣1,173,530,000元)。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相若。

## 合併財務報表附註

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	2,472,600	4,901,373
下列各項的調整：		
— 折舊支出	46,176	124,391
— 其他應收款項減值虧損(撥回)	(4,600)	29,879
— 融資(收入)／成本	(100,218)	(1,348,783)
— 其他收入	(373,661)	(248,568)
— 無形資產及使用權資產攤銷	38,971	38,545
— 出售物業、廠房及設備的收益	(147,583)	(3,739)
— 投資物業公平值虧損／(收益)	32,252	184,332
— 分佔以權益法入賬的投資溢利淨額	(102,240)	(611,458)
— 按公平值計入損益的金融資產公平值收益	(25,970)	(184,502)
— 衍生金融工具公平值虧損	—	8,080
營運資金變動：		
— 開發中物業及持作出售已竣工物業	(13,628,365)	(9,553,736)
— 合約資產	(128,580)	(99,088)
— 貿易及其他應收款項	(6,785,859)	(6,609,031)
— 預付款項	107,845	3,572,781
— 合約負債	27,201,712	236,173
— 貿易及其他應付款項	2,204,563	5,621,161
— 應付關聯方款項	117,360	(72,583)
— 受限制現金	(4,910,197)	(25,503)
經營所得／(所用)現金	6,014,206	(4,040,276)

## 合併財務報表附註

## 30 現金流量數據(續)

## (b) 非現金融資活動

截至二零二一年及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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自非控股權益的注資	—	704,897
附屬公司股本削減	—	(645,000)
向於附屬公司非控股權益支付的股息	—	(246,600)
	—	(186,703)

## (c) 融資活動所產生負債的對賬

	二零二一年 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	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
借款	71,859,732	15,081,811	—	56,777,921
租賃負債	25,331	(21,018)	29,505	33,818
應付關聯方款項	5,164,359	3,796,208	126,963	9,087,530
	77,409,422	18,857,001	156,468	65,899,269

	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
	70,302,949	8,272,800	(1,526,327)	77,049,422

## 合併財務報表附註

## 31 財務擔保

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	24,933,420	32,160,118
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	4,023,000	3,408,900
	<b>28,956,420</b>	<b>35,569,018</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，因此按公平值計量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) 於二零二一年及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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—房地產開發活動	21,175,741	25,095,364
—土地使用權	1,704,708	2,181,770
—股權投資	—	291,733
	<b>22,880,449</b>	<b>27,568,867</b>

- (b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大短期及低價值租賃承擔(二零二零年：相同)。

## 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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	908,714	857,992
土地使用權	16	243,695	253,727
投資物業	17	4,104,000	6,849,010
抵押為抵押品的非流動資產總額		5,256,409	7,960,729
<b>流動資產</b>			
開發中物業及持作出售已竣工物業	20	36,418,158	40,155,157
受限制現金	21	2,100,000	615,144
抵押為抵押品的流動資產總額		38,518,158	40,770,301
<b>抵押為抵押品的資產總額</b>		<b>43,774,567</b>	<b>48,731,030</b>

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

於二零二一年十二月三十一日，由本公司直接或間接持有的若干附屬公司的投資約人民幣7,065,799,000元(二零二零年：人民幣4,336,240,000元)已抵押為本集團借款的抵押品。

## 合併財務報表附註

## 34 業務合併

## (a) 收購摘要

於截至二零二一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	270,000

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	125
開發中物業	1,276,164
貿易及其他應收款項以及預付款項(附註(i))	245,931
預付稅項	1,867
現金及銀行結餘	189,062
貿易及其他應付款項	(413,149)
合約負債	(700,000)
所收購可識別淨資產	600,000
減：非控股權益	(330,000)
所收購淨資產	270,000

## (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

於自各收購日期至二零二一年十二月三十一日止期間，所收購業務向本集團帶來虧損人民幣14,371,000元且並無收益。倘收購事項已於二零二一年一月一日進行，則本集團截至二零二一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零元及虧損人民幣36,524,000元。

## (b) 購買代價－現金流出

	二零二一年 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	270,000
減：所收購現金及銀行結餘	(189,062)
現金流出淨額－投資活動	80,938

## 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	
			二零二一年	二零二零年
Dingxin Company Limited (「Dingxin」)	本公司直接母公司	英屬處女群島	66.77%	66.69%
TMF (Cayman) Limited	最終母公司實體及控制方	開曼群島	66.77%	66.69%

### (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
南京蒼合置業有限公司	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)

(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
杭州濱銘企業管理有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州萬楓房地產開發有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州保環置業有限公司	聯營公司
蘇州愷星鈺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
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
永泰寶龍房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

## (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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
主要管理層薪酬：		
—薪金及其他僱員福利	4,006	3,888
—退休金成本	8	8
	<b>4,014</b>	<b>3,896</b>

## (e) 與關聯方的交易

除該等合併財務報表另有披露者外，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團擁有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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業管理服務		
其他關聯方	331,228	268,828
—融信服務集團股份有限公司	<b>331,228</b>	<b>268,828</b>
園林工程服務		
其他關聯方	315,109	210,753
—秀景(福建)園林工程有限公司	<b>315,109</b>	<b>210,753</b>

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入		
—合營企業	148,386	128,150
—聯營公司	18,984	9,924
	<b>167,370</b>	138,074
諮詢服務		
—合營企業	89,610	168,888
—聯營公司	6,907	6,363
	<b>96,517</b>	175,251
酒店營運服務		
—其他關聯方	—	566
—融信服務集團股份有限公司	—	566

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31。

## 合併財務報表附註

## 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收關聯方款項		
— 合營企業	9,612,957	5,110,970
— 聯營公司	1,660,117	872,081
— 其他關聯方	11,991	1,237
— 融信服務集團股份有限公司	11,991	1,237
	<b>11,285,065</b>	<b>5,984,288</b>
應付關聯方款項		
— 合營企業	6,557,925	3,737,757
— 聯營公司	2,203,273	1,357,450
— 其他關聯方	326,332	196,115
— 歐先生	82,009	69,152
— 融信服務集團股份有限公司	159,158	53,695
— 秀景(福建)園林工程有限公司	85,165	73,268
	<b>9,087,530</b>	<b>5,291,322</b>

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、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116,500,000元(二零二零年：人民幣128,000,000元)為計息及須於二零二一年十二月三十一日後一年內償還。

## 合併財務報表附註

## 35 重大關聯方交易(續)

## (g) 關聯方提供的擔保

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司非全資附屬公司江蘇融華置業發展有限公司(「江蘇融華置業」)及江蘇融華置業的少數股東與本公司全資附屬公司融信(福建)投資集團有限公司(「融信(福建)投資」)訂立貸款協議。據此，江蘇融華置業及其少數股東將向本公司全資附屬公司融信(福建)投資提供本金總額為人民幣185百萬元的貸款，其中人民幣130百萬元及人民幣55百萬元將分別由江蘇融華置業及江蘇融華置業的少數股東提供(「集團內公司間貸款」)。

集團內公司間貸款由歐先生擔保並由Dingxin所擁有本公司103,500,000股股份(相當於本公司於二零二一年十二月三十一日已發行股本總數的約6.15%)的質押擔保。該金額亦由阮友直先生擔保。

## 36 本公司資產負債表及儲備變動

## 本公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		2,032,986	2,032,986
按公平值計入損益的金融資產		229,479	706,887
		<b>2,262,465</b>	<b>2,739,873</b>
<b>流動資產</b>			
預付款項及其他應收款項		—	1,580
應收附屬公司款項		18,294,975	22,607,241
應收關聯方款項		—	338,750
現金及銀行結餘		232,832	213,097
		<b>18,527,807</b>	<b>23,160,668</b>
		<b>20,790,272</b>	<b>25,900,541</b>
<b>資產總值</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	(a)	3,082,681	3,786,195
其他儲備	(a)	(2,299,451)	(2,181,598)
		<b>783,245</b>	<b>1,604,612</b>
<b>權益總額</b>			

## 合併財務報表附註

## 36 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## 本公司資產負債表(續)

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	9,882,385	16,615,648
<b>流動負債</b>		
借款	8,882,870	7,077,403
其他應付款項	310,003	592,548
應付附屬公司款項	921,809	370
應付關聯方款項	9,960	9,960
流動負債總額	10,124,642	7,680,281
<b>負債總額</b>	<b>20,007,027</b>	<b>24,295,929</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>20,790,272</b>	<b>25,900,541</b>

本公司資產負債表已於二零二二年五月十五日獲董事會批准及授權刊發並由下列人士代表簽署：

歐宗洪  
董事

張立新  
董事

## 合併財務報表附註

## 36 本公司資產負債表及儲備變動(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
<b>截至二零二一年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
於二零二一年一月一日	3,786,195	82,076	(2,263,674)	1,604,597
年內虧損	—	—	(117,853)	(117,853)
購回及註銷股份(附註24)	(8,341)	—	—	(8,341)
二零二零年末期股息	(695,173)	—	—	(695,173)
於二零二一年十二月三十一日	3,082,681	82,076	(2,381,527)	783,230

## 合併財務報表附註

### 37 報告期後事項

#### 出售附屬公司

茲提述本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

於二零二二年二月十八日，上海愷胤實業有限公司(「上海愷胤」)(本公司的間接全資附屬公司)與浙江貝澤集團有限公司(「浙江貝澤」)訂立股權轉讓協議，據此，上海愷胤已同意出售而浙江貝澤已同意購買寧波海亮房地產投資有限公司(「目標公司」)，連同其附屬公司及其投資實體統稱「目標集團」的55%股權，代價為人民幣421,234,000元(「出售事項」)。

出售事項已於二零二二年二月十八日完成。於出售事項完成後，本集團不再持有目標公司的任何股權，而目標公司及目標集團的其他成員公司不再作為本集團的附屬公司入賬。

#### 註銷未償還優先票據

茲提述本公司日期為二零二二年二月二十日、二零二二年二月二十二日及二零二二年二月二十四日的公告，內容有關註銷本公司所發行並於新交所上市的未償還二零二二年到期之10.5%優先票據(「票據」)。

於二零二二年二月二十四日，本公司已完成註銷所購回合計本金額193,900,000美元的票據，佔票據發行本金總額的約38.78%。

票據於二零二二年三月一日到期且本公司已悉數償還。

## 五年財務概要

### 合併業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	<b>33,284,014</b>	48,302,505	51,462,502	34,366,500	30,341,404
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>1,295,049</b>	2,428,123	3,154,064	2,149,660	1,679,521

### 合併資產、負債及權益

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	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
非流動資產	<b>27,572,230</b>	28,889,651	22,718,069	22,975,326	19,847,681
流動資產	<b>217,867,609</b>	204,359,136	191,489,969	180,468,552	150,348,594
資產總額	<b>245,439,839</b>	233,248,787	214,208,038	203,443,878	170,196,275
非流動負債	<b>35,878,011</b>	48,852,073	46,512,847	40,155,088	50,651,391
流動負債	<b>157,280,878</b>	133,737,711	126,406,961	127,670,432	88,783,831
負債總額	<b>193,158,889</b>	182,589,784	172,919,808	167,825,520	139,435,222
權益總額	<b>52,280,950</b>	50,659,003	41,288,230	35,618,358	30,761,053
本公司股東應佔權益總額	<b>18,304,598</b>	17,713,063	16,405,865	12,754,828	10,224,277