

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

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

**截至2023年12月31日止年度之經審核業績公告**

**業績摘要**

截至2023年12月31日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣847.7億元；
- 於2023年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.02億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.13萬億元；
- 本集團收入約為人民幣1,542.3億元，較去年增加約59.4%；
- 本集團毛虧約為人民幣25.0億元，虧損較去年增加約204.9%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣79.7億元，虧損較去年減少約71.2%；
- 於2023年12月31日，本集團的現金餘額約為人民幣246.2億元(本集團連同其合營公司及聯營公司的現金餘額約為人民幣620.2億元)；
- 於2023年12月31日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣624.3億元，較去年增加約人民幣39.6億元；
- 於2023年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣2,778.3億元，較去年底約人民幣2,984.2億元減少約人民幣205.9億元；及
- 董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何末期股息。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	154,230,892	96,751,764
銷售成本	9	<u>(156,733,635)</u>	<u>(97,570,939)</u>
毛虧		(2,502,743)	(819,175)
其他收入及收益	10	38,533,459	5,787,747
銷售及市場推廣成本	9	(4,871,869)	(5,790,188)
行政開支	9	(5,494,204)	(6,982,670)
其他開支及虧損	11	(25,073,652)	(11,758,191)
金融資產減值虧損淨額		<u>(2,524,972)</u>	<u>(2,470,295)</u>
經營虧損		(1,933,981)	(22,032,772)
財務收入	12	239,153	781,485
財務成本	12	<u>(6,299,861)</u>	<u>(12,784,216)</u>
財務成本淨額		(6,060,708)	(12,002,731)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司除稅後溢利淨額	4	<u>2,860,769</u>	<u>2,731,900</u>
除所得稅前虧損		(5,133,920)	(31,303,603)
所得稅(開支)／抵免	13	<u>(5,277,570)</u>	<u>1,411,624</u>
年內虧損以及綜合虧損總額		<u><u>(10,411,490)</u></u>	<u><u>(29,891,979)</u></u>

	截至12月31日止年度	
附註	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的綜合虧損總額		
- 本公司擁有人	(7,968,963)	(27,669,007)
- 非控股權益	<u>(2,442,527)</u>	<u>(2,222,972)</u>
	<u><u>(10,411,490)</u></u>	<u><u>(29,891,979)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損 (以每股人民幣元列示)	14	
- 基本	<u>(1.43)</u>	<u>(5.16)</u>
- 攤薄	<u>(1.43)</u>	<u>(5.16)</u>

## 綜合資產負債表

於2023年12月31日

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		65,613,235	80,423,788
投資物業		22,098,863	27,048,652
使用權資產		13,925,833	14,935,066
無形資產		2,949,617	4,095,373
遞延稅項資產		33,482,587	33,401,631
按權益法入賬的投資	4	69,251,089	75,702,996
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		11,397,419	13,006,130
其他應收款項	5	50,758	61,171
預付款	6	530,887	2,283,415
其他非流動資產		50,000	—
		<u>219,350,288</u>	<u>250,958,222</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		477,359,149	587,120,002
持作出售的竣工物業		99,222,220	53,915,786
存貨		567,532	990,898
貿易及其他應收款項	5	52,818,525	59,441,113
合同成本		4,812,288	6,298,764
應收關聯公司款項		70,393,635	63,422,584
預付款	6	15,021,667	15,877,428
預付所得稅		13,057,567	13,491,155
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		628,210	1,109,845
受限制現金		17,566,748	25,940,546
現金及現金等價物		7,056,374	11,601,128
		<u>758,503,915</u>	<u>839,209,249</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>977,854,203</u></u>	<u><u>1,090,167,471</u></u>

		於12月31日	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		734,205	466,030
其他儲備		42,893,656	30,354,373
保留盈餘		18,801,056	27,648,059
		<u>62,428,917</u>	<u>58,468,462</u>
非控股權益		21,356,948	27,934,375
<b>權益總額</b>		<u><b>83,785,865</b></u>	<u><b>86,402,837</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	8	96,633,862	44,943,017
衍生金融工具		2,108,145	–
租賃負債		430,313	516,050
遞延稅項負債		15,594,359	22,959,345
其他應付款項	7	55,624	67,950
		<u>114,822,303</u>	<u>68,486,362</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	7	281,957,998	256,967,051
合同負債		194,809,944	318,845,924
應付關聯公司款項		46,758,490	42,876,511
當期所得稅負債		70,888,803	61,789,903
借貸	8	181,199,711	253,476,200
租賃負債		141,306	130,608
撥備		3,489,783	1,192,075
		<u>779,246,035</u>	<u>935,278,272</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>894,068,338</b></u>	<u><b>1,003,764,634</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>977,854,203</b></u>	<u><b>1,090,167,471</b></u>

## 附註

### 1 一般資料

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

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

### 2 會計政策

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

#### (ii) 歷史成本法

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

#### (iii) 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣104.1億元，於2023年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣207.4億元。

於2023年12月31日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,812.0億元和人民幣966.3億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣246.2億元。於2023年12月31日，本集團到期未償付借貸約為人民幣1,090.6億元，導致借貸約人民幣416.4億元可能被要求提前還款。截至本綜合財務報表獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,167.1億元，並導致借貸本金約人民幣435.5億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述情況顯示存在重大不確定因素，且鑒於當前房地產市場持續下行的時間及深度均超過之前預期，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團自2023年12月31日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已針對各項因素持續實施以下計劃和措施：

- 於2022年12月30日，本集團全資附屬公司融創房地產有限公司（「融創房地產」）已完成境內公司債券展期，期限3-4年，利率不變；
- 本公司境外債務重組計劃獲出席會議並投票的相關債務金額約98.3%的債權人批准，並已完成所需的境外法庭程序，所有重組條件於2023年11月20日或之前完成，重組自2023年11月20日生效。債權人全面解除及免除本公司現有債務以換取發行新票據、可轉換債券、強制可轉換債券及轉讓現有融創服務控股有限公司（「融創服務」，股份代號：01516.HK）股份。據此，本公司境外債務重組計劃已成功完成；
- 本集團已與其他貸款人積極磋商借貸展期事宜，並直至本綜合財務報表獲批准日期已達成貸款展期約人民幣372.8億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案。董事相信，鑒於市場情況、已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團將能夠逐步完成對相關餘下借款展期協議的簽署；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：來自資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借貸及配套借貸、合作方業務合作、資產處置等；直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團已致力達成若干業務合作，在以上方面均已有若干項目取得新增融資或額外資金流入。近期相關政府部門出具《關於建立城市房地產融資協調機制的通知》，幫助房企、金融機構實現精準有效對接；本集團將繼續尋求新增融資或額外資金；
- 本集團積極與債權人溝通，解決境內未決訴訟，直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團有信心能繼續達成友好解決方案以應對在現階段尚未有明確結果的訴訟；
- 本集團已將組織架構調整得更扁平化，減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及

- 本集團將始終積極承擔主體責任，響應政府保交付號召，繼續全力以赴完成保交付工作。政府持續調整優化房地產調控政策並推出支持性政策，穩定市場預期，儘管市場整體仍處在底部，但中長期房地產市場必將企穩回暖，本集團將積極調整銷售策略以適應市場變化，保資產價值，提升本集團的經營安全性及可持續經營能力。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自2023年12月31日起至少十八個月期間的現金流量預測。董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可為其經營活動提供足夠資金並履行於2023年12月31日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2023年12月31日的綜合財務報表是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於：

- (i) 是否能夠籌集足夠資金償還境內外公開債務，若無法籌集足夠資金，是否能夠與債券持有人達成新的解決方案；
- (ii) 是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團若干借貸；
- (iii) 是否可執行銷售策略，保資產價值，提升未來銷售業務穩定性。

自去年至今，中國內地房地產市場調整的時間及深度均超之前預期，整體銷售持續低迷，融資端也尚未改善。本集團銷售企穩回暖及獲得銀行及本集團貸款人提供的持續支持存在不確定性，因此本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

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

**(iv) 本集團採納新訂及經修訂的準則**

本集團於2023年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則及修訂本：

- 保險合同 – 香港財務報告準則第17號；
- 會計政策的披露 – 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本；
- 會計估計的定義 – 香港會計準則第8號修訂本；
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 – 香港會計準則第12號修訂本；  
及
- 國際稅制改革 – 支柱二示範規則 – 香港會計準則第12號修訂本。

除下述情況外，以上所列新訂及經修訂的準則對先前期間確認的金額並無任何重大影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。



**應用香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項」之影響**

本集團於本年度首次應用該修訂本。經修訂之香港財務報告準則縮小了香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)第15段和第24段遞延稅務負債及遞延稅務資產的確認免稅範圍，使其於初始確認時不再適用交易時產生相等的應課稅和可抵稅的暫時性差額。

根據過渡規定：

- (i) 本集團對2022年1月1日及其後進行之租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 本集團並於2022年1月1日確認與租賃負債與使用權資產相關之遞延稅項資產(在應課稅溢利足以用作抵銷可抵稅暫時性差額的限度內)及對所有可抵稅和應課稅暫時差額予以確認為遞延稅項負債。

應用該修訂對集團的財務狀況及表現並無重大影響，除了集團於綜合財務報表的相關附註按總額確認相關遞延稅項資產及遞延稅項負債，但對較早期間呈報的保留盈利及各項財務分項項目沒有影響。

**應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)「會計政策之披露」之影響**

集團於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號財務報表呈列，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

**(v) 並未採納的新訂準則及詮釋**

部份已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至2023年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。預計該等準則、修訂本或詮釋不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對實體造成重大影響。

於下列日期  
或之後開始的  
財政年度生效

負債分類為流動或非流動－香港會計準則第1號	2024年1月1日
呈列財務報表－借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類－香港詮釋第5號(二零二零年)	2024年1月1日
售後租回的租賃負債－香港財務報告準則第16號修訂本	2024年1月1日
附帶契諾的非流動負債－香港會計準則第1號修訂本	2024年1月1日
供應商融資安排－香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	2024年1月1日
缺乏可兌換性－香港會計準則第21號修訂本	2025年1月1日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產－香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

### 3 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源。本公司執行董事根據此等報告釐定經營分部。

本公司執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 物業管理
- 其他所有分部

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

上述可呈報分部的表現基於除折舊及攤銷、財務成本及所得稅開支前的溢利(釐定為分部業績)計量而評估。分部業績不包括集中管理的境外債重組收益，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動損益，衍生金融工具公允價值變動收益及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的處置損益。

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

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

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	140,465,511	5,915,164	7,009,517	3,081,738	156,471,930
分部間收入	-	-	(408,996)	(1,832,042)	(2,241,038)
外部客戶收入	140,465,511	5,915,164	6,600,521	1,249,696	154,230,892
分部(毛虧)/毛利	<u>(3,842,638)</u>	<u>3,123,875</u>	<u>1,738,427</u>	<u>(694,998)</u>	<u>324,666</u>
金融資產(減值虧損)/					
減值虧損轉回淨額	(2,283,448)	-	(300,847)	59,323	(2,524,972)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(3,895,516)	(14,847)	(36,509)	(3,946,872)
利息收入	1,496,193	-	27,110	-	1,523,303
財務收入	176,874	-	62,279	-	239,153
按權益法入賬的應佔聯營公司 及合營公司的除稅後溢利/ (虧損)淨額	<u>2,943,636</u>	<u>(1,915)</u>	<u>5,319</u>	<u>(86,271)</u>	<u>2,860,769</u>
分部業績	<u>(11,383,216)</u>	<u>(14,753,345)</u>	<u>674,572</u>	<u>(1,196,597)</u>	<u>(26,658,586)</u>
其他資料					
資本開支	<u>884,379</u>	<u>3,521,583</u>	<u>114,007</u>	<u>22,157</u>	<u>4,542,126</u>

於二零二三年十二月三十一日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>770,603,091</u>	<u>93,350,588</u>	<u>12,998,348</u>	<u>42,336,393</u>	<u>919,288,420</u>
按權益法入賬的投資	<u>66,069,976</u>	<u>1,315,616</u>	<u>56,683</u>	<u>1,808,814</u>	<u>69,251,089</u>
分部負債總額	<u>756,194,324</u>	<u>23,866,852</u>	<u>4,904,335</u>	<u>20,511,520</u>	<u>805,477,031</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	82,841,791	4,765,158	7,126,161	5,483,505	100,216,615
分部間收入	—	—	(862,818)	(2,602,033)	(3,464,851)
外部客戶收入	82,841,791	4,765,158	6,263,343	2,881,472	96,751,764
分部(毛虧)/毛利	<u>(2,102,069)</u>	<u>1,585,957</u>	<u>1,635,050</u>	<u>440,429</u>	<u>1,559,367</u>
金融資產減值虧損淨額	(2,228,184)	—	(116,578)	(125,533)	(2,470,295)
投資物業的公允價值(虧損)/收益淨額	—	(362,000)	1,027	(222,226)	(583,199)
利息收入	2,797,283	—	32,059	—	2,829,342
財務收入	697,807	—	83,678	—	781,485
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利/ (虧損)淨額	<u>2,698,799</u>	<u>(2,135)</u>	<u>11,447</u>	<u>23,789</u>	<u>2,731,900</u>
分部業績	<u>(13,427,304)</u>	<u>(1,399,764)</u>	<u>883,436</u>	<u>(1,554,589)</u>	<u>(15,498,221)</u>
其他資料					
資本開支	<u>399,729</u>	<u>1,689,220</u>	<u>132,950</u>	<u>94,587</u>	<u>2,316,486</u>

於二零二二年十二月三十一日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	865,988,001	107,922,725	13,179,246	42,068,738	1,029,158,710
按權益法入賬的投資	74,960,868	22,000	60,291	659,837	75,702,996
分部負債總額	868,995,221	25,352,677	4,289,008	20,378,480	919,015,386

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部業績總額	(26,658,586)	(15,498,221)
折舊及攤銷	(3,584,039)	(3,189,150)
財務成本	(6,299,861)	(12,784,216)
其他收入及收益	32,835,946	354,870
其他開支及虧損	(1,427,380)	(186,886)
所得稅(開支)/抵免	(5,277,570)	1,411,624
年內虧損	(10,411,490)	(29,891,979)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
分部資產總額	919,288,420	1,029,158,710
遞延稅項資產	33,482,587	33,401,631
其他資產	25,083,196	27,607,130
資產總額	977,854,203	1,090,167,471
分部負債總額	805,477,031	919,015,386
遞延稅項負債	15,594,359	22,959,345
其他負債	72,996,948	61,789,903
負債總額	894,068,338	1,003,764,634

#### 4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
合營公司	53,400,856	58,327,840
聯營公司	15,850,233	17,375,156
	<u>69,251,089</u>	<u>75,702,996</u>

於全面收益表內確認按權益法入賬的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔合營公司溢利淨額	1,870,950	2,768,521
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	989,819	(36,621)
	<u>2,860,769</u>	<u>2,731,900</u>

##### 4.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	58,327,840	61,603,834
增加：		
– 於合營公司新增投資	940,530	1,044,791
– 附屬公司轉變為合營公司	1,531,463	414,125
減少：		
– 合營公司的出售及減資	(6,917,869)	(3,636,419)
– 資產收購交易的影響	(372,935)	(1,871,038)
應佔合營公司溢利淨額	1,870,950	2,768,521
來自合營公司的股息	(1,979,123)	(1,995,974)
年末	<u>53,400,856</u>	<u>58,327,840</u>

## 4.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	17,375,156	17,951,336
增加：		
– 於聯營公司新增投資	–	899,499
– 附屬公司轉變為聯營公司	429,000	1,664,758
減少：		
– 聯營公司的出售及減資	(746,555)	(2,009,238)
– 資產收購交易的影響	(1,434,506)	–
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	989,819	(36,621)
來自聯營公司的股息	(762,681)	(1,094,578)
年末	<u>15,850,233</u>	<u>17,375,156</u>

## 5 貿易及其他應收款項

於資產負債表確認的金額如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應收款項(iii)	53,223	65,433
減：虧損撥備	(2,465)	(4,262)
	<u>50,758</u>	<u>61,171</u>
即期－		
客戶合同貿易應收款項(i)	4,179,618	3,992,793
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	25,821,874	29,729,420
應收票據	49,718	48,532
應收按金	6,105,497	7,372,925
其他應收款項(iii)	22,292,493	23,260,903
	<u>58,449,200</u>	<u>64,404,573</u>
減：虧損撥備	(5,630,675)	(4,963,460)
	<u>52,818,525</u>	<u>59,441,113</u>

於2023年及2022年12月31日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (i) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的對價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
90天以內	989,181	1,954,481
91至180天	411,680	333,652
181至365天	982,214	405,619
365天以上	1,796,543	1,299,041
	<u>4,179,618</u>	<u>3,992,793</u>

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

## 6 預付款

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
股權交易的預付款	490,999	2,227,644
購置物業、廠房及設備的預付款	39,888	55,771
	<u>530,887</u>	<u>2,283,415</u>
即期－		
獲取土地使用權的預付款	6,032,386	6,622,671
預付增值稅及其他徵稅	5,923,545	6,153,693
建造成本預付款	1,489,733	1,437,815
其他	1,576,003	1,663,249
	<u>15,021,667</u>	<u>15,877,428</u>



## 7 貿易及其他應付款項

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項(iv)	<u>55,624</u>	<u>67,950</u>
即期－		
貿易應付款項(i)	109,523,789	91,868,352
應付票據(v)	25,791,750	30,427,842
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	24,505,637	27,628,868
應付利息	23,278,904	13,296,068
其他應付稅項	11,378,425	7,892,560
收購權益投資的應付代價	11,325,663	11,413,930
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,354,701	1,305,001
工資及應付福利	1,218,486	1,454,061
其他應付款項(iv)	<u>73,580,643</u>	<u>71,680,369</u>
	<u>281,957,998</u>	<u>256,967,051</u>

附註：

- (i) 於2023年12月31日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按計提基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
90天以內	28,364,386	36,497,276
91至180天	8,137,013	8,403,980
181至365天	17,501,182	16,511,770
365天以上	<u>55,521,208</u>	<u>30,455,326</u>
	<u>109,523,789</u>	<u>91,868,352</u>

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押且無固定償還日期。
- (iii) 本集團向若干附屬公司的非控股股東提供若干認沽期權，非控股股東有權隨時向本集團出售其與相關附屬公司持有的餘下股權。金融負債乃行使認沽期權時收購餘下股權的贖回金額的現值，已確認並計入其他應付款項。

(iv) 於2023年12月31日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣109.7億元(於2022年12月31日：人民幣179.8億元)。應付餘額主要包括客戶按金、潛在股權投資項目墊付現金以及應付股權投資夥伴款項、代收客戶契稅及維修基金。

(v) 於2023年12月31日，本集團已到期未支付的應付票據餘額為人民幣257.9億元。

## 8 借貸

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
有抵押，		
– 銀行及其他機構借貸	225,954,040	203,213,820
– 優先票據	25,626,047	53,531,981
– 公司債券	10,529,042	10,896,803
– 非公開發行境內公司債券	4,085,366	3,191,882
– 可轉換債券	1,348,366	–
	<u>267,542,861</u>	<u>270,834,486</u>
無抵押，		
– 銀行及其他機構借貸	2,884,350	15,996,152
– 非公開發行境內公司債券	–	971,580
	<u>2,884,350</u>	<u>16,967,732</u>
	<b>270,427,211</b>	<b>287,802,218</b>
減：非即期借貸的即期部分	<u>(173,793,349)</u>	<u>(242,859,201)</u>
	<u><b>96,633,862</b></u>	<u><b>44,943,017</b></u>
<b>即期</b>		
有抵押，		
– 銀行及其他機構借貸	5,994,828	7,601,521
無抵押，		
– 銀行及其他機構借貸	1,411,534	3,015,478
	<u>7,406,362</u>	<u>10,616,999</u>
非即期借貸的即期部分	<u>173,793,349</u>	<u>242,859,201</u>
	<u><b>181,199,711</b></u>	<u><b>253,476,200</b></u>
<b>借貸總額</b>	<u><b>277,833,573</b></u>	<u><b>298,419,217</b></u>

## 8.1 境外債務重組

自2023年11月20日起，根據境外債務重組，境外債權人全面解除本公司約102億美元的現有債務，以換取發行新票據、可轉換債券、強制可轉換債券及轉讓現有融創服務股份14.7%。此外，現有4.50億美元的股東貸款已獲解除，並已發行4.50億美元的股東強制可轉換債券。就轉讓現有的14.7%融創服務股份而言，其並無導致失去對融創服務的控制權，而融創服務繼續為本集團的附屬公司並於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

境外債務重組根據相關會計準則被視為重大修改。因此，現有債務分別約102億美元及4.50億美元已全數終止確認。以下新金融負債於境外重組生效日期(即2023年11月20日)按公允價值確認：

- (1) 10億美元可轉換債券－債務部分及衍生部分的公允價值分別為224.6百萬美元及6.6百萬美元；
- (2) 27億美元強制可轉換債券－總額為13億美元的衍生工具部分的公允價值；
- (3) 4.50億美元股東強制可轉換債券－金額為216.7百萬美元的衍生工具部分的公允價值；及
- (4) 57億美元A組至F組的新優先票據，總公允價值為35億美元。

董事認為，本公司可就新優先票據的若干利息付款行使的延長期的權利的公允價值對本集團而言並不重大，且並無確認。

由於上文所述，於截至2023年12月31日止年度，境外債務重組產生的收益人民幣315億元於綜合損益表的「其他收入及收益」中確認，而本集團擁有人應占其他儲備及非控股權益的增加於綜合權益變動表內確認。

於初始確認後，可轉換債券之債務部分及新優先票據之賬面值按攤銷成本計量；及可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券之衍生工具部分之賬面價值按公允價值計量。

截至2023年12月31日，可轉換債券及強制可轉換債券之若干持有人已行使債券附帶之購股權，以將相關債券兌換為本公司之普通股。此外，本公司已將股東強制可轉換債券對應部分轉換為本公司普通股。董事認為，在轉換日，可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券之衍生部分之公允價值與債務重組生效日期之公允價值相若，因此其重新計量收益或虧損對本集團而言並不重大。因此，本集團的股本及其他儲備分別增加人民幣2.68億元及人民幣76億元，而該等債券的金融負債金額亦已終止確認。截至2023年12月31日止年度對應上述轉換並無確認任何收益或虧損。

於2023年12月31日，本公司按公允價值重新計量可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券之餘下衍生部分。因此，本集團於截至2023年12月31日止年度確認衍生金融工具公允價值變動收益人民幣13億元。

## 9 按性質分析的開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售物業成本	132,544,336	72,209,201
增值稅相關徵費	288,291	896,767
人工成本	5,917,553	6,017,696
物業減值虧損淨額	11,519,476	11,905,530
折舊及攤銷*	3,584,039	3,189,150
廣告及推廣成本	3,340,940	3,056,373
金融資產減值虧損淨額	2,524,972	2,470,295
專業服務開支	371,976	618,758
核數師酬金		
- 審核服務	21,690	21,690
- 非審核服務	160	160
	<u>21,690</u>	<u>21,690</u>
	<u>160</u>	<u>160</u>

\* 於2023年12月31日止年度，折舊及攤銷開支人民幣28.3億元已計入銷售成本(於2022年12月31日止年度：人民幣23.8億元)。

## 10 其他收入及收益

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
境外債務重組收益	31,511,766	-
出售附屬公司的收益	1,605,570	534,781
利息收入	1,523,303	2,829,342
衍生金融工具公允價值變動收益淨額	1,299,322	-
出售合營公司及聯營公司的收益	617,249	466,278
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 收益淨額	24,858	-
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值變動收益淨額	-	354,870
其他	1,951,391	1,602,476
	<u>1,951,391</u>	<u>1,602,476</u>
	<u>38,533,459</u>	<u>5,787,747</u>

## 11 其他開支及虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值撥備	11,602,617	-
投資物業公允價值虧損淨額	3,946,872	583,199
訴訟撥備	2,314,810	913,731
出售合營公司及聯營公司的虧損	2,058,293	4,161,174
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值虧損淨額	1,427,380	-
出售附屬公司的虧損	1,220,115	3,963,282
出售物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及 無形資產的虧損	929,341	861,371
商譽及其他無形資產減值撥備	779,052	472,167
捐贈	23,510	16,546
項目拆除損失	-	126,261
出售以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產之虧損	-	108,903
衍生金融工具虧損	-	77,983
其他	771,662	473,574
	<u>25,073,652</u>	<u>11,758,191</u>

## 12 財務收入及成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	25,890,731	24,784,091
租賃負債利息開支	50,896	56,936
減：資本化財務成本	(20,993,805)	(18,904,659)
	<u>4,947,822</u>	<u>5,936,368</u>
匯兌虧損淨額	1,352,039	6,847,848
	<u>6,299,861</u>	<u>12,784,216</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(239,153)	(781,485)
	<u>6,060,708</u>	<u>12,002,731</u>

## 13 所得稅開支／(抵免)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
企業所得稅		
- 當期所得稅	5,899,927	4,851,022
- 遞延所得稅	(5,317,565)	(8,847,639)
	<u>582,362</u>	<u>(3,996,617)</u>
土地增值稅	4,695,208	2,584,993
	<u>5,277,570</u>	<u>(1,411,624)</u>

## 14 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損，除以年已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份。

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(7,968,963)</u>	<u>(27,669,007)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>5,651,547</u>	<u>5,434,024</u>
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	<u>(76,325)</u>	<u>(76,325)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u><u>5,575,222</u></u>	<u><u>5,357,699</u></u>

### (b) 攤薄

截至2023年及2022年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於購股權及激勵股份導致的潛在普通股轉換為普通股不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

## 15 股息

於2023年概無派付股息(2022年：無)。截至2023年12月31日止年度，並無建議宣派任何末期股息。

## 16 結算日後事項

### (a) 目標公司的重組合作事項

於2024年2月8日，融創房地產、環球融創會展文旅集團有限公司、成都銘麓企業管理諮詢有限公司(統稱「融創方」)、國投中電(咸陽)科技園有限公司(「國投中電」)以及相關方訂立協議，據此，國投中電同意通過重組合作事項受讓四川三岔湖長島國際旅遊度假中心有限公司(「目標公司」，本集團的附屬公司)的70%權益及債權，總代價約為人民幣39.74億元。上述交易完成後，本集團不再控制目標公司，其業績亦不再併入本集團綜合財務報表。

### (b) 石家莊中央商務區項目的出售事項

於2024年3月18日，石家莊和雅房地產開發有限公司(「石家莊和雅」，本公司間接全資附屬公司)、石家莊正太建設發展有限公司(「合作方」)及石家莊市中央商務區開發有限公司(「中央商務區」，本集團的一家合營公司)訂立協議，據此，合作方同意受讓中央商務區的80%權益，代價約為人民幣8.14億元。上述交易完成後，中央商務區將不再作為本集團的合營公司。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至2023年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

### 無法作出意見

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

### 無法作出意見的基礎

#### 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，截至2023年12月31日止年度，貴集團淨虧損約人民幣104.1億元，於2023年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣207.4億元。於2023年12月31日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,812.0億元和人民幣966.3億元，而貴集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣246.2億元。於2023年12月31日，貴集團到期未償付借貸約為人民幣1,090.6億元，導致借貸約人民幣416.4億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,167.1億元，並導致借貸本金約人民幣435.5億元可能被要求提前還款。此外，如綜合財務報表附註36(B)所述，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於綜合財務報表附註2.1(iii)。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)是否能夠籌集足夠資金償還境內外公開債務，若無法籌集足夠資金，是否能與債券持有人達成新的解決方案；(ii)是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團若干借貸；及(iii)是否可執行銷售策略，保資產價值，提升未來銷售業務穩定性。

自去年至今，中國內地房地產市場調整的時間及深度均超之前預期，整體銷售持續低迷，融資端也尚未改善。貴集團銷售企穩回暖及獲得銀行及貴集團貸款人提供的持續支持存在不確定性，因此貴集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

由於多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表所產生累積影響，我們對於就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。如果貴集團未能達到綜合財務報表2.1(iii)所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將貴集團資產的賬面值減至可變現淨額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

我們對於截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。2022年12月31日的結餘及截至該日止年度金額列於截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的比較數字。



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 1 收入

截至2023年12月31日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於2023年12月31日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區城市，並劃分為十大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津及瀋陽等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州及海南省等)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)、雲貴區域(含昆明及貴陽等城市)及環球融創(含四川、雲南及湖南地區等環融項目)。

截至2023年12月31日止年度，本集團的收入總額約為人民幣1,542.3億元，較截至2022年12月31日止年度的收入總額約人民幣967.5億元增加59.4%。

截至2023年12月31日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入合計約為人民幣3,293.8億元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,655.4億元增加約人民幣638.4億元(約24.0%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣2,066.1億元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,594.9億元增加約人民幣471.2億元(約29.5%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	1,404.7	91.1%	828.4	85.6%
文旅城建設及運營收入	59.1	3.8%	47.7	4.9%
物業管理收入	66.0	4.3%	62.6	6.5%
其他業務收入	12.5	0.8%	28.8	3.0%
合計	<u>1,542.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>967.5</u>	<u>100.0%</u>

年內已交付總建築面積  
(萬平方米)

1,278.2

809.6

於截至2023年12月31日止年度，物業銷售收入較截至2022年12月31日止年度增加約人民幣576.3億元(約69.6%)，物業交付總面積較截至2022年12月31日止年度增加468.6萬平方米(約57.9%)，物業銷售收入增長與交付面積增加的趨勢基本一致。

## 2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業開發過程中直接發生的成本。

於截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣1,567.3億元，較截至2022年12月31日止年度的銷售成本約人民幣975.7億元增加約人民幣591.6億元(約60.6%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積增加所致。

### 3 毛虧

於截至2023年12月31日止年度，本集團的毛虧約為人民幣25.0億元，較截至2022年12月31日止年度的毛虧約人民幣8.2億元增加約人民幣16.8億元。毛虧的增加主要由於本集團於本年度計提的物業減值撥備有所上升所致。

於截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率約為-1.6%，較截至2022年12月31日止年度的毛利率約-0.8%有所降低。

於截至2023年12月31日止年度，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值調整導致本年度的毛利減少了約人民幣52.5億元。剔除該等公允價值調整，物業和存貨減值撥備對毛利的影響，本集團於截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣105.3億元，毛利率約為6.8%。

於截至2023年12月31日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣150.9億元，毛利率約為4.6%，其中本公司擁有人應佔毛利約人民幣59.0億元。於截至2022年12月31日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣190.1億元，毛利率約為7.2%，其中本公司擁有人應佔毛利約人民幣79.3億元。

### 4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣57.9億元減少約15.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣48.7億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2023年12月31日止年度的合同銷售金額減少的趨勢一致。

本集團的行政開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣69.8億元減少約人民幣14.9億元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣54.9億元。

## 5 其他收入及收益

於截至2023年12月31日止年度，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣385.3億元，主要包括境外債重組收益約人民幣315.1億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣22.2億元，向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣15.2億元及衍生金融工具公允價值變動收益約人民幣13.0億元，較截至2022年12月31日止年度的其他收入及收益約人民幣57.9億元增加約人民幣327.4億元，主要來自於境外債務的重組收益。

## 6 其他開支及虧損

於截至2023年12月31日止年度，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣250.7億元，主要包括對長期資產計提減值撥備約人民幣123.8億元，投資物業公允價值變動淨損失約人民幣39.5億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣32.8億元，計提訴訟撥備約人民幣23.1億元，按公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產公允價值變動淨損失約人民幣14.3億元及各類資產出售虧損約人民幣9.3億元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣117.6億元增加約人民幣133.1億元，主要由於計提長期資產減值撥備及投資物業公允價值變動淨損失導致。

## 7 金融資產虧損淨額

於截至2023年12月31日止年度，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益等其他應收款項計提預期信用損失撥備約人民幣25.2億元，較2022年12月31日止年度的約人民幣24.7億元增加約人民幣0.5億元。

## 8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，本集團的經營虧損由截至2022年12月31日止年度的約人民幣220.3億元減少約人民幣201.0億元至截至2023年12月31日止年度的經營虧損約人民幣19.3億元，此乃主要由於：

- (i) 毛虧增加約人民幣16.8億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣24.1億元；
- (iii) 計提金融資產預期信用損失撥備增加約人民幣0.5億元；及
- (iv) 其他收入及收益增加約人民幣327.4億元以及其他開支及虧損增加約人民幣133.1億元。

## 9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2022年12月31日止年度的約人民幣127.8億元減少約人民幣64.8億元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣63.0億元，同時財務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣7.8億元減少約人民幣5.4億元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣2.4億元，此乃主要由於：(i) 相比截至2022年12月31日止年度，本集團物業開發項目施工建設面積有所增加，導致資本化利息佔總利息成本的比例有所上升，因此費用化利息由截至2022年12月31日止年度的約人民幣59.4億元減少約人民幣9.9億元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣49.5億元；以及(ii)由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至2022年12月31日止年度的匯兌淨損失約人民幣68.5億元減少約人民幣55.0億元至截至2023年12月31日止年度的匯兌淨損失約人民幣13.5億元。

## 10 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣27.3億元增加約人民幣1.3億元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣28.6億元，變動不大。

## 11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至2022年12月31日止年度的約人民幣276.7億元減少約人民幣197.0億元至截至2023年12月31日止年度的虧損約人民幣79.7億元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示年度的應佔虧損：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣億元	2022年 人民幣億元
年內虧損	<u>104.1</u>	<u>298.9</u>
應佔：		
本公司擁有人	79.7	276.7
非控股權益	<u>24.4</u>	<u>22.2</u>
	<u>104.1</u>	<u>298.9</u>

## 12 現金狀況

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

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由2022年12月31日的約人民幣375.4億元減少至2023年12月31日的約人民幣246.2億元，其中非受限制現金由2022年12月31日的約人民幣116.0億元減少至2023年12月31日的約人民幣70.6億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流出淨額約人民幣157.9億元；
- (ii) 投資業務的現金流入淨額約人民幣27.4億元；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額約人民幣84.8億元。

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

### 13 借貸及抵押品

於2023年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣2,778.3億元，較2022年12月31日的約人民幣2,984.2億元減少約人民幣205.9億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,735.4億元(於2022年12月31日：約人民幣2,784.4億元)，乃由本集團的受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計約為人民幣4,140.3億元(於2022年12月31日：約人民幣2,318.5億元))及本集團若干附屬公司的股權或處置收益權作出抵押或共同抵押。

於2023年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的借貸總額約人民幣3,785.1億元，較2022年12月31日的約人民幣4,042.5億元減少約人民幣257.4億元，其中向合營公司及聯營公司借貸總額約人民幣1,006.8億元，較2022年12月31日的約人民幣1,058.3億元減少約人民幣51.5億元。

### 14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於2023年12月31日，本集團的資本負債比率約為75.2%，較於2022年12月31日的約75.2%無重大變動。

本集團將積極應對債務現狀，釋放經營現金流，以改善資本負債比率。

### 15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	於2023年 12月31日 人民幣億元	於2022年 12月31日 人民幣億元
<b>浮息</b>		
不足12個月	462.7	567.7
1至5年	123.5	41.3
5年以上	26.1	—
小計	<u>612.3</u>	<u>609.0</u>
<b>定息</b>		
不足12個月	1,349.3	1,967.1
1至5年	707.5	372.2
5年以上	109.2	35.9
小計	<u>2,166.0</u>	<u>2,375.2</u>
合計	<u><u>2,778.3</u></u>	<u><u>2,984.2</u></u>

本集團會繼續關注利率風險並對其進行監控。

## 16 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具、優先票據、可轉換債券及其他借款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至2023年12月31日止年度，隨着市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣13.5億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。



## 17 或然負債

### (a) 按揭融資的擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2023年12月31日，該等擔保金額約為人民幣799.8億元，而於2022年12月31日的金額約為人民幣1,020.9億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

### (b) 訴訟

直至該等綜合財務報表獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項以及項目延期交付等事項。其中，單筆金額超過人民幣5,000萬元的訴訟約330宗，起訴金額合計約人民幣1,250億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。董事已評估訴訟事項對截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表之影響並已計入本集團綜合財務報表撥備項。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

## 主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

2023年以來，房地產市場持續下行，政府持續調整優化房地產調控政策並密集推出支持性政策，穩定市場預期，致力於推動房地產市場穩定健康發展，構建房地產發展新模式。本集團在政策的支持下繼續全力以赴落實保交樓、盤活資產及化解債務風險等各項工作，並取得了顯著的進展。

2023年，對2022年完成整體展期的境內公司債，本集團按約定完成兩次兌付，保證了境內公開市場的穩定；2023年本集團正式完成境外公開市場債務重組，重組的成功減輕了本公司未來兩年的償債壓力，超45億美元降槓桿方案也極大的優化了本公司的資本結構，增厚了淨資產。本集團大部分項目層面貸款保持正常存續，對於部分由於市場下滑造成需要展期的融資，本集團持續與金融機構積極溝通推動化解方案；同時也將積極推動存量融資成本的下降，降低利息負擔。本集團繼續推進和資產管理公司的合作，為優質項目引入資金支持，盤活資產，2023年成功落地了包括上海董家渡、上海亞龍、武漢桃花源等項目，目前仍有若干項目在持續推進之中。由於房地產市場持續下行，調整深度和時間都超出預期，2024年本公司將繼續就當前存在的債務問題和潛在債務壓力積極和債權人溝通，尋求展期和整體化解方案，努力保持債務基本界面的穩定；同時，也將推動存量融資成本的下降作為重點工作。2024年本集團將持續深化與核心金融機構的總對總溝通合作，尋求靈活多樣的解決方案進行債務風險化解及資產盤活；同時，也將密切跟進行業新的融資支持政策，積極推進承接新政策支持債務風險化解、保交樓和資產盤活。

本集團始終將保交樓作為運營的首要目標，積極響應政府保交樓要求，主動落實好主體責任，積極申請保交樓專項借款、配套融資等資源，以支持物業項目的開發建設及順利竣工交付。2023年，本集團在不懈的努力下，在101個城市完成約31萬戶房屋交付任務；2024年本集團將繼續積極承接保交樓支持政策，多措並舉，全力以赴，爭取完成超過20萬戶交付目標。

2023年，本集團收入約為人民幣1,542.3億元，較去年增長約59.4%，毛虧約為人民幣25.0億元，虧損較去年增加約204.9%。由於2023年本集團完成境外債務重組錄得其他業務收益所致，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣79.7億元，虧損較去年大幅減少約71.2%。由於市場持續下行，本集團出於審慎性原則，連續3年計提各項減值累計超過人民幣850億元後，2023年底本集團歸母淨資產仍達人民幣624.3億元，顯示本公司資產基本盤穩固。

2023年底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為1.54億平方米(權益土地儲備約為1.02億平方米)，總土地儲備貨值預計約為人民幣1.7萬億元(權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.13萬億元)，其中未售土地儲備約為1.1億平方米(權益土地儲備約為0.73億平方米)，未售土地儲備貨值約人民幣1.23萬億元(權益土地儲備貨值預計約為人民幣0.81萬億元)，充足高質量的土地儲備是支持本集團逐步恢復正常運營的堅實基礎。

2023年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)經營業績穩中向好，經營質量顯著提升。2023年，融創服務實現收入約人民幣70.1億元，毛利約人民幣16.7億元，融創服務核心淨利潤約人民幣7.93億元，同比增長約3%。全年經營性淨現金流入約為人民幣8.62億，實現覆蓋核心淨利潤1.1倍，賬面現金餘額達約人民幣44.4億元。收入結構中，非關聯方業務收入同比增長10%至約人民幣64.4億元，收入佔比約92%。截至2023年底，融創服務業務聚焦一二線核心城市，合約建築面積約為3.74億平方米，在管建築面積約為2.73億平方米。

2023年，本集團文旅板塊的樂園、商業、酒店及冰雪業務經營業績穩步提升。2023年，文旅板塊實現收入約人民幣59.1億元，較去年增長約29.9%，管理利潤約為人民幣8.6億元，較去年的虧損7.1億大幅增加了人民幣15.7億元。文旅板塊經營業績快速增長，收入、利潤均創歷史新高。

展望未來，2024年預計中央政府將採取更加積極的貨幣政策和財政政策穩定宏觀經濟發展，同時也在持續出台支持房地產行業健康發展的政策，雖然短期內房地產行業仍面臨較大的壓力和挑戰，但相信在政策支持下隨著整體經濟的向好和市場信心的不斷累積，房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定。我們將堅定長期信心，保持足夠的耐心和定力，做長時間的安排和準備，在各方的幫助和支持下，繼續穩步推進保交樓、化解債務風險和資產盤活等各項工作，積極應對及有序解決問題，逐步穩步推進使本公司回到健康發展的軌道上。

## 土地儲備概覽

於2023年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為1.54億平方米，權益土地儲備面積約為1.02億平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
長三角	杭州	206.79	381.06
	溫州	201.30	241.37
	上海	181.29	244.35
	徐州	141.60	161.10
	無錫	132.13	212.78
	紹興	107.63	201.73
	海鹽	69.64	69.64
	寧波	66.08	112.16
	南通	64.65	101.87
	常州	63.54	101.54
	蘇州	61.72	109.26
	合肥	52.75	68.86
	其他	259.17	591.46
	<b>小計</b>	<b>1,608.29</b>	<b>2,597.18</b>

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
環渤海	青島	654.20	827.48
	天津	568.32	616.50
	太原	193.11	292.10
	哈爾濱	183.77	201.39
	大連	151.26	152.00
	濟南	142.73	199.83
	瀋陽	105.00	191.30
	北京	97.71	146.70
	煙臺	87.70	136.61
	唐山	87.36	107.06
	廊坊	76.48	88.41
	其他	190.53	241.26
		<b>小計</b>	<b>2,538.17</b>
華南	江門	204.79	219.79
	清遠	136.31	145.40
	廣州	108.07	234.66
	海南省	104.00	124.30
	中山	74.89	75.48
	惠州	70.09	73.63
	肇慶	63.90	63.90
	珠海	55.66	55.66
	其他	236.54	434.99
		<b>小計</b>	<b>1,054.25</b>

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
西部地區	重慶	794.06	1,258.42
	眉山	721.24	1,053.27
	西雙版納	246.67	285.83
	西安	244.39	406.20
	成都	218.67	289.67
	貴陽	197.63	333.81
	昆明	186.05	344.62
	桂林	162.39	277.09
	大理	123.51	205.86
	南寧	122.35	256.28
	銀川	82.55	93.28
	柳州	80.92	182.15
	北海	55.41	137.34
	其他	383.11	791.03
		<b>小計</b>	<b>3,618.95</b>
中部地區	武漢	590.48	1,055.99
	鄭州	265.16	451.94
	長沙	167.61	221.29
	新鄉	121.26	121.26
	咸寧	56.93	81.33
	其他	176.87	339.07
		<b>小計</b>	<b>1,378.31</b>
	<b>合計</b>	<b>10,197.97</b>	<b>15,411.36</b>

## 其他資料

### 末期股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何末期股息(2022年度：無)。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司於2018年5月8日(「採納日期」)採納了一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，詳情請參閱本公司2018年5月8日刊發的公告。自採納日期起至2019年6月30日止期間，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場累計購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。2019年6月30日後及截至2023年12月31日止年度，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

除上文所述外，截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 完成境外債務重組

於2023年3月28日，本公司與境外債權人小組就境外債務重組條款訂立重組支持協議。於2023年9月18日召開的有關境外債務重組的計劃債權人的會議(「計劃會議」)上，出席計劃會議並進行投票的計劃債權中，佔計劃債權金額98.3%及佔人數99.75%的計劃債權人投票贊成計劃。於2023年10月5日，計劃已根據香港特別行政區高等法院(「高等法院」)作出的指令獲得批准。2023年11月20日，本公司各項重組條件已獲滿足，重組於同日生效。

### 清盤呈請撤銷

於2022年9月8日，本公司收到陳淮軍向高等法院提出的對本公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於2023年6月13日，高等法院頒令撤銷呈請，針對本公司的清盤程序已被終止。

## 重大投資、收購及出售事項

### 1. 附有回購權的深圳融華51%股權出售事項

於2023年1月3日，深圳融創文旅產業發展集團有限公司(「深圳融創文旅」，本公司的間接全資附屬公司)、珠海華發房地產開發有限公司(「珠海華發」)與深圳融華置地投資有限公司(「深圳融華」)訂立協議，據此深圳融創文旅同意出售，而珠海華發同意收購深圳融華的51%股權及債權，總代價約為人民幣35.8億元。根據協議約定，於2025年11月23日前，深圳融創文旅有權選擇回購深圳融華的51%股權及債權。詳情請參閱本公司日期為2023年1月3日的公告。

### 2. 天津綠城全運村的重組安排

於2023年5月25日，融創華北發展集團有限公司(「融創華北」，本公司間接全資附屬公司)與綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)、中航信託股份有限公司(「中航信託」)及天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津綠城全運村」)訂立協議，據此，融創華北同意通過重組安排受讓綠城房地產持有的天津綠城全運村51%股權，代價約為人民幣14.86億元，該代價由現有債權債務進行沖抵，無實際現金支付。交易完成後，融創華北持有天津綠城全運村99.608%的股權，天津綠城全運村已成為本公司的間接附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2023年5月29日的公告。

### 3. 與新興集團的交易事項

於2023年6月30日，本集團與新興際華資產經營管理有限公司及新興重工集團有限公司(統稱為「新興集團」)簽訂協議，據此，新興集團將向本集團轉讓其持有的肇慶市興融房地產開發有限公司(「肇慶興融」)45%權益，代價為人民幣5.1141億元。交易事項的應付代價以本集團及肇慶興融的若干資產及應收新興集團的債權支付或抵消，解決本集團與新興集團合作開發項目以來的債權債務問題。交易完成後，本集團擁有肇慶興融100%權益，肇慶興融將成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2023年7月3日及7月25日的公告。



#### 4. 向首開股份轉讓寧德融熙的股權

於2023年8月10日，本集團、中航信託及北京首都開發股份有限公司(「首開股份」)簽訂協議，據此，將向首開股份轉讓本公司全資附屬公司寧德融熙置業有限公司(「寧德融熙」)合計67%的股權及中航信託對寧德融熙享有的金額為人民幣14,021,443.57元的債權，代價合計為人民幣8億元。交易完成後，本集團持有寧德融熙33%的權益。寧德融熙已成為本集團的聯營公司。詳情請參閱本公司日期為2023年8月10日的公告。

#### 5. 與榮豐公司的出售事項

於2023年7月7日，本集團與榮豐(上海)酒店管理有限公司(「榮豐公司」)訂立協議，以向榮豐公司或其指定人士出售杭州融鑫翰置業有限公司(「臻華府項目公司」，本集團全資附屬公司)的100%股權，代價為人民幣2億元。臻華府項目公司主要從事開發杭州市臻華府4號樓自持住宅以及81個地下停車位。於2023年8月17日，本集團與榮豐公司訂立買賣協議，以向榮豐公司或其指定人士出售望金沙酒店項目的100%權益，代價約為人民幣3億元。望金沙酒店項目由杭州元融坤房地產開發有限公司(本集團全資附屬公司)進行開發建設。於2023年8月17日，本集團與榮豐公司訂立協議，以向榮豐公司或其指定人士出售安徽融源泰置業有限公司(「安徽融源泰」)的100%股權，代價為人民幣7.3億元。安徽融源泰為本集團全資附屬公司，主要從事開發及建設合肥秀場酒店綜合體項目。交易完成後，本集團已不再控制望金沙酒店項目，且臻華府項目公司及安徽融源泰已不再為本集團附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2023年8月17日的公告。

## 6. 與杭州金翰的交易

於2023年9月15日，(a)海南融創基業房地產有限公司(「海南融創」，本公司之間接全資附屬公司)，(b)杭州金翰控股集團有限公司(「杭州金翰」)，(c)平台公司(杭州禾明投資有限公司、杭州融悅投資有限公司及浙江悅成投資有限公司的合稱)及(d)項目公司(項目公司一與項目公司二的合稱，定義見下文)訂立了股權轉讓框架協議。根據股權轉讓框架協議，各方通過股權轉讓等方式，實現本集團通過瓊海華悅實業有限公司(「項目公司一」)及杭州金翰通過海南和融房地產開發有限公司(「項目公司二」)分別獨立開發目標項目相應的地塊。經考慮本集團、杭州金翰、平台公司及項目公司之間的股權差額款及債權債務沖抵後，最終杭州金翰應向海南融創支付差額款項為人民幣1,723萬元。詳情請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

## 7. 上海亞龍項目的重組安排

於2023年11月15日，上海亞龍古城房地產開發有限公司(「上海亞龍」，本公司的合營公司，作為借款人)與上海灝瓏企業管理合夥企業(有限合夥)(「上海灝瓏」，作為貸款人)訂立借款合同，上海灝瓏向上海亞龍提供總額不超過人民幣34.8億元借款，期限不超過3年，其中最後1年為寬限期(但需經上海灝瓏書面同意)，用於上海亞龍項目的開發建設(「華融借款」)。於2023年11月21日，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」，本公司全資附屬公司)就借款合同與上海灝瓏簽訂借款保證合同，據此，融創房地產同意向上海亞龍提供對應本金額不超過人民幣17.4億元的連帶責任保證擔保，期限為借款合同項下債務履行期限屆滿之日起3年。詳情請參閱本公司日期為2023年11月21日的公告。

為了釐清及解決上海亞龍項目現有債務問題以滿足華融借款的合作前提條件，於2023年11月27日，上海顯軒企業管理有限公司(「上海顯軒」，本公司非全資附屬公司)、上海融創房地產開發集團有限公司(「上海融創」，本公司之間接全資附屬公司)、杭州西奧電梯有限公司(「杭州西奧」)訂立協議，據此，杭州西奧同意通過重組安排受讓浙江啟隆實業有限公司(其間接持有上海亞龍項目)的15.625%股權及債權。代價約為人民幣25億元，其中約人民幣24億元將由現有債權債務進行沖抵，剩餘約人民幣1億元將由杭州西奧代上海顯軒償還欠付新湖中寶股份有限公司的債務。詳情請參閱本公司日期為2023年11月27日的公告。

## 期後事項

### 1. 目標公司的重組合作事項

於2024年2月8日，融創房地產集團有限公司、環球融創會展文旅集團有限公司、成都銘籠企業管理諮詢有限公司(合稱「融創方」)與國投中電(咸陽)科技園有限公司(「國投中電」)及相關方訂立協議，據此，國投中電同意通過重組合作事項受讓四川三岔湖長島國際旅遊度假中心有限公司(「目標公司」)的70%權益及債權，總代價約為人民幣39.74億元，包括(i)目標公司70%的權益代價(人民幣約31.29億元)；以及(ii)融創方對目標公司、重慶渝錦鴻企業管理合夥企業(有限合夥)享有的債權的債權代價(人民幣約8.45億元)。緊接重組合作事項完成後，目標公司將不再作為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2024年2月9日的公告。

### 2. 石家莊中央商務區項目出售事項

於2024年3月18日，石家莊和雅房地產開發有限公司(「石家莊和雅」，本公司間接全資附屬公司)、石家莊正太建設發展有限公司(「合作方」)及石家莊市中央商務區開發有限公司(「中央商務區」)訂立協議，據此，合作方同意受讓中央商務區的80%權益，代價約為人民幣8.14億元。代價中約人民幣1.48億元由本集團欠付合作方的債務沖抵，剩餘約人民幣6.66億元(受限於調整)由合作方以現金支付。該現金代價由本集團主要用於石家莊市的項目施工建設及保交樓。詳情請參閱本公司日期為2024年3月18日的公告。

根據獨立專業評估師採用資產基礎法編制的評估報告，中央商務區80%股權截至2023年12月31日的估值約為人民幣8.14億元。基於資產總額約人民幣48.3億元(其中主要可識別資產為存貨，約佔總資產的91%)、負債總額約人民幣40.4億元(其中主要可識別負債為合同負債，約佔總負債的87%)計算，中央商務區的淨資產帳面價值約為人民幣7.93億元。經調整若干物業預售利潤及存貨增值後，中央商務區的公允價值約為人民幣10.18億元。鑒於出售目標為中央商務區80%的股權，因此，截至2023年12月31日，中央商務區80%股權的評估價值約為人民幣8.14億元。

## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有39,228名僱員(於2022年12月31日：45,198名僱員)。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行兩次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工設有保險及強制性公積金計劃，本集團亦根據海外當地法規為海外員工(如有)設有社會保險或者其他退休計劃。

## 董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2023年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，並於截至2023年12月31日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會知悉良好企業管治的重要性及其所帶來的益處，並已採納企業管治及披露常規，致力提高管治透明度及加強問責水平。董事會成員定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本集團相關高級管理人員定期出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統以及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2023年12月31日止年度業績。

## 審閱業績公告

本集團的核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本業績公告中有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審計綜合財務報表所列載數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何鑒證意見。

## 刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))。本公司2023年度報告、股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件將於適當時候於上述網站內刊載。

本公司證券持有者及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，2024年3月27日

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