

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 2025 年 6 月 30 日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：

- 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 235.5 億元；
- 於 2025 年 6 月 30 日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約 8,624 萬平方米，其中未售權益土地儲備約 6,306 萬平方米；
- 本集團收入約為人民幣 199.9 億元，較去年同期減少約 41.7%；
- 本集團毛虧約為人民幣 20.8 億元，虧損較去年同期增加約 14.9%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 128.1 億元，虧損較去年同期減少約 14.4%；
- 於 2025 年 6 月 30 日，本集團權益總額約為人民幣 448.8 億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣 308.5 億元；及
- 於 2025 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為人民幣 2,548.2 億元，較去年底約人民幣 2,596.7 億元減少約人民幣 48.5 億元。

融創中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025年6月30日止六個月期間的未經審核中期綜合業績如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	19,987,601	34,279,616
銷售成本	9	(22,071,876)	(36,088,266)
毛虧		(2,084,275)	(1,808,650)
其他收入及收益	10	5,614,027	2,529,694
銷售及市場推廣成本	9	(1,086,906)	(1,113,005)
行政開支	9	(1,687,102)	(1,780,002)
其他開支及虧損	11	(7,543,512)	(6,398,392)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		(1,248,503)	(1,110,822)
經營虧損		(8,036,271)	(9,681,177)
財務收入	12	45,348	102,795
財務成本	12	(5,290,724)	(6,486,933)
財務成本淨額		(5,245,376)	(6,384,138)
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	4	(285,412)	(1,296,787)
除所得稅前虧損		(13,567,059)	(17,362,102)
所得稅抵免	13	689,210	697,076
期內虧損以及綜合虧損總額		(12,877,849)	(16,665,026)

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(12,808,660)	(14,957,186)
— 非控股權益		<u>(69,189)</u>	<u>(1,707,840)</u>
		<u>(12,877,849)</u>	<u>(16,665,026)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
(以每股人民幣元列示)：			
— 基本	14	<u>(1.26)</u>	<u>(1.79)</u>
— 攤薄		<u>(1.26)</u>	<u>(1.79)</u>

中期簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		50,677,386	52,861,880
投資物業		18,451,921	19,237,181
使用權資產		11,606,670	12,262,315
無形資產		2,979,009	3,084,591
遞延稅項資產		31,260,998	32,972,177
按權益法入賬的投資	4	61,044,126	62,848,123
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		9,765,064	10,068,514
其他應收款項	5	45,312	47,015
預付款	6	34,966	34,289
		<u>185,865,452</u>	<u>193,416,085</u>
流動資產			
發展中物業		387,540,943	407,393,056
持作出售的竣工物業		104,312,045	108,413,849
存貨		563,860	541,455
貿易及其他應收款項	5	52,823,267	52,171,432
合同成本		3,486,837	4,026,070
應收關聯公司款項		73,502,730	72,238,795
預付款	6	12,324,170	13,102,047
預付所得稅		10,831,107	11,177,420
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		904,996	642,711
受限制現金		14,230,359	12,014,562
現金及現金等價物		4,404,094	7,730,669
其他流動資產		28,000	15,000
		<u>664,952,408</u>	<u>689,467,066</u>
資產總額		<u><u>850,817,860</u></u>	<u><u>882,883,151</u></u>

	附註	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		947,517	817,490
其他儲備		49,633,855	46,624,606
累計虧損		(19,729,648)	(6,920,988)
		<u>30,851,724</u>	<u>40,521,108</u>
非控股權益		14,024,220	14,625,260
權益總額		<u>44,875,944</u>	<u>55,146,368</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	37,723,900	73,581,837
租賃負債		348,152	344,611
遞延稅項負債		8,803,241	10,773,159
其他應付款項	7	18,931	50,124
		<u>46,894,224</u>	<u>84,749,731</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	258,598,373	264,713,015
合同負債		149,994,123	157,208,070
應付關聯公司款項		50,055,580	51,028,240
當期所得稅負債		72,876,807	72,512,109
借貸	8	217,096,871	186,085,847
衍生金融工具		425,646	3,430,262
租賃負債		76,353	100,443
撥備		9,923,939	7,909,066
		<u>759,047,692</u>	<u>742,987,052</u>
負債總額		<u>805,941,916</u>	<u>827,736,783</u>
權益及負債總額		<u>850,817,860</u>	<u>882,883,151</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，本中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 會計政策

所採納的會計政策與過往財政年度所採用者一致，惟採納下文所載新訂準則、修訂本及詮釋除外。

(a) 本集團採納新訂準則、修訂本及詮釋

本集團於2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則、修訂本及詮釋：

- *缺乏可兌換性*—香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂本

以上所列新訂準則、修訂本及詮釋對先前和當前期間確認的金額並無任何重大影響。

(b) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

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2025年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。本集團正在評估該等新訂準則、修訂本及現有準則的詮釋於首次應用期間之影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
涉及依賴自然能源生產電力的合約—香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
金融工具的分類及計量的修訂—香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
香港財務報告準則之年度改進—第11卷	2026年1月1日
財務報表的呈列及披露—香港財務報告準則第18號	2027年1月1日
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號修訂本	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露—香港財務報告準則第19號	2027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

(c) 持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣128.8億元，於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣941.0億元。

於2025年6月30日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,171.0億元和人民幣377.2億元，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186.3億元。於2025年6月30日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,124.9億元，導致借貸總額本金約為人民幣853.8億元可能被要求提前還款。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,178.6億元，並致借貸總額本金約為人民幣853.0億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，本公司董事已就本集團未來流動性進行審慎評估。本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團自2025年6月30日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了本集團未來的流動性、業績表現以及可動用的融資來源，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已持續實施以下計劃和措施：

- 於2024年12月至2025年1月期間，本集團全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）發行的境內公司債券及供應鏈資產支持計劃（統稱「境內債券」）的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過（「境內債務重組方案」）。境內債務重組方案向債權人提供三個選項，包括債券購回（即現金要約收購）、股票經濟收益權兌付（「股票選項」）及以資抵債。就未選擇上述三個選項的境內債券而言，其將延期5至9.5年，歷史應計未付利息及未來利息的年利率下調為1%。此方案大幅縮減境內公開債務規模，並減輕本集團未來五年的債務償還壓力。自境內債務重組計劃推出以來，融創房地產一直在根據債券持有人會議議案的相關條款，安排債券持有人就其持有的境內債券金額在境內債務重組方案選項中進行選擇及分配。融創房地產已於2025年4月根據債券購回選項的安排以現金對價約人民幣8.0億元購回本金金額約人民幣40.0億元的境內債券。就股票選項而言，根據境內債券持有人在2025年6月27日前已作出的選擇，本公司於2025年7月9日配發及發行了約7.54億股股份，而該等股份的發行對價為股票選項中境內債券持有人同意註銷或獲償付合計本金金額約人民幣55.9億元的境內債券。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，尚未進行選擇或分配的境內債券本金餘額約為人民幣58.2億元；
- 於2025年1月10日，本公司收到中國信達（香港）資產管理有限公司（「呈請人」）向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的清盤呈請（「呈請」），內容有關Shining Delight Investment Limited（本公司之間接全資附屬公司）作為借款人及本公司作為擔保人未向呈請人作為貸款人償還貸款，涉及本金總額30,000,000美元及應計利息。鑒於呈請對本公司的影響，同時考慮當前行業情況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，本公司始終保持與境外債權人的建設性溝通以期達成切實可行的整體境外債務解決方案、徹底化解境外債務風險並構建恢復可持續經營所需的資本結構和平穩局面。於2025年4月17日，本公司正式推出了重組支持協議（「境外債務重組方案」）。境外債務重組方案旨在為債權人提供公平公正、最優回報方案的同時保障本集團持續經營，實現互利共贏。具體而言，(a)為相關債權人提供將其債權轉換為股權的機會，以獲得短期流動性及受益於潛在股票升值；(b)徹底化解本集團的境外債務風險，實現可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃，進一步穩固各方對本集團的信心，未來更好的推動項目交付、債務風險化解、資產盤活等工作及長期的業務恢復。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，境外債務重組方案中的現有債務未償還本金總額超過75%的持有人已簽署加入重組支持協議的函件。待債務重組生效日期落實後，本公司將向計劃債權人分派兩個系列的強制可轉換債券（作為重組對價）。強制可轉換債券1與強制可轉換債券2的本金額合計應等同於所有計劃債權人的債權總金額。受限於重組的條款及在適用的法律法規允許的前提下，計劃債權人可選擇強制可轉換債券1、強制可轉換債券2或強制可轉換債券1及強制可轉換債券2的組合。同時，本集團擬採

納一項團隊穩定計劃，根據該計劃，本集團將根據上市規則通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授予本公司普通股以作為薪酬的長期補充來源，並激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻。境外債務重組方案的聆訊定於2025年9月15日上午十時正（香港時間）在中華人民共和國香港特別行政區高等法院召開，於聆訊時將尋求上述法院的指令以召開計劃會議，以便計劃債權人考慮及酌情批准計劃（無論有否修訂）；

- 本集團積極與其他貸款人磋商借貸展期事宜，直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已達成貸款展期約人民幣365.8億元；此外，本集團約人民幣1,808.7億元的借貸乃由本集團資產做抵押。本集團正積極與其他現有貸款人進行討論，以延期、再融資或重組本集團的借貸，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款。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。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，本集團有信心逐步完成相關餘下借貸展期協議的簽署或通過其他綜合方式逐步解決相關問題；
- 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；直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團及其合營及聯營公司獲得各地政府批准的保交樓專項借款審批金額合計約為人民幣228.0億元，獲得銀行配套融資審批金額合計約人民幣110.8億元及獲得「白名單項目」融資審批金額約人民幣46.8億元。此外，本集團於2025年度通過引入資產管理公司合作開發項目獲得資金審批金額約人民幣52.0億元。本集團將積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，通過各類收儲政策盤活資源，並在需要時考慮處置資產，以產生更多現金流入；
- 本集團積極與債權人溝通，解決境內未決訴訟，直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團將繼續努力推動，同時考慮到本集團財務資源的可用性，本集團有信心能夠繼續就現階段尚未有明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 本集團已將組織架構調整得更加扁平化，減少管理級，壓縮人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；
- 本集團將繼續採取措施加快開發中及已完工物業的預售及銷售。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款及其他應收款的回收。本集團判斷在中央政府不斷強化的政策支持下，隨著整體經濟的築底回升和市場信心的恢復，相信房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定，因此，本集團將積極調整銷售和預售活動，以響應市場變化並把握需求；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，致力於穩定市場預期和促進市場逐漸回暖。本集團將積極抓住當前政策窗口，充分利用行業支持政策，堅決完成保交付任務，積極有序化解債務風險。

本公司董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2025年6月30日起未來十八個月內正常經營活動所需的資金並能夠履行財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料是適當的。

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) 成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功完成境外債務重組方案，成功與其他貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團若干借貸，可在需要時獲取額外或新的融資；
- (ii) 成功就尚未達成明確結果且對本集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；
- (iii) 成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持集團整體經營穩定性。

自2022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，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變現淨值，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。這些調整的影響尚未反映在本中期簡明綜合財務資料中。

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

其他分部主要包括影視文化投資、辦公室樓宇租賃及其他業務。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內及境外債務重組收益、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具的公允價值變動損益，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所得稅負債外的所有負債。

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。因此並無呈列地理數據。

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2025年6月30日止六個月				
	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	13,996,462	2,168,522	3,546,605	352,372	20,063,961
分部間收入	-	-	(76,360)	-	(76,360)
外部客戶收入	<u>13,996,462</u>	<u>2,168,522</u>	<u>3,470,245</u>	<u>352,372</u>	<u>19,987,601</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(982,640)	-	(265,863)	-	(1,248,503)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(779,000)	(2,899)	(3,361)	(785,260)
利息收入	324,982	-	1,388	-	326,370
財務收入	30,208	1,003	14,098	39	45,348
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	<u>(252,630)</u>	<u>(5,622)</u>	<u>(6,054)</u>	<u>(21,106)</u>	<u>(285,412)</u>
分部業績	<u>(10,416,830)</u>	<u>(486,839)</u>	<u>276,642</u>	<u>101,423</u>	<u>(10,525,604)</u>
其他資料					
資本開支	<u>37,798</u>	<u>68,772</u>	<u>31,499</u>	<u>20,457</u>	<u>158,526</u>
	於2025年6月30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>705,792,094</u>	<u>71,400,842</u>	<u>12,231,904</u>	<u>8,630,855</u>	<u>798,055,695</u>
按權益法入賬的投資	<u>58,011,217</u>	<u>1,302,128</u>	<u>25,402</u>	<u>1,705,379</u>	<u>61,044,126</u>
分部負債總額	<u>691,873,186</u>	<u>22,124,507</u>	<u>4,256,369</u>	<u>5,582,160</u>	<u>723,836,222</u>

截至2024年6月30日止六個月

	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	28,078,816	2,477,833	3,483,728	332,492	34,372,869
分部間收入	—	—	(93,253)	—	(93,253)
外部客戶收入	<u>28,078,816</u>	<u>2,477,833</u>	<u>3,390,475</u>	<u>332,492</u>	<u>34,279,616</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(942,899)	—	(167,923)	—	(1,110,822)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(48,000)	(6,666)	(3,949)	(58,615)
利息收入	332,336	—	3,365	—	335,701
財務收入	72,570	2,905	26,742	578	102,795
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	<u>(1,267,374)</u>	<u>(6,278)</u>	<u>(2,846)</u>	<u>(20,289)</u>	<u>(1,296,787)</u>
分部業績	<u>(9,161,385)</u>	<u>(72,873)</u>	<u>506,728</u>	<u>(40,796)</u>	<u>(8,768,326)</u>
其他資料					
資本開支	<u>194,255</u>	<u>309,848</u>	<u>25,155</u>	<u>20,329</u>	<u>549,587</u>

於2024年12月31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>730,789,184</u>	<u>74,878,607</u>	<u>13,472,514</u>	<u>8,882,024</u>	<u>828,022,329</u>
按權益法入賬的投資	<u>59,781,070</u>	<u>1,307,500</u>	<u>33,464</u>	<u>1,726,089</u>	<u>62,848,123</u>
分部負債總額	<u>707,373,681</u>	<u>23,576,977</u>	<u>4,847,634</u>	<u>5,222,961</u>	<u>741,021,253</u>

可呈報分部業績與期內虧損之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績總額	(10,525,604)	(8,768,326)
折舊及攤銷	(1,510,609)	(1,603,752)
財務成本	(5,290,724)	(6,486,933)
其他收入及收益	4,074,767	—
其他開支及虧損	(314,889)	(503,091)
所得稅抵免	689,210	697,076
期內虧損	(12,877,849)	(16,665,026)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	2025年	2024年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
分部資產總額	798,055,695	828,022,329
遞延稅項資產	31,260,998	32,972,177
預付所得稅	10,831,107	11,177,420
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,670,060	10,711,225
資產總額	850,817,860	882,883,151
分部負債總額	723,836,222	741,021,253
當期所得稅負債	72,876,807	72,512,109
遞延稅項負債	8,803,241	10,773,159
衍生金融工具	425,646	3,430,262
負債總額	805,941,916	827,736,783

4 按權益法入賬的投資

於中期簡明綜合資產負債表確認的金額如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合營公司	45,300,017	47,334,307
聯營公司	15,744,109	15,513,816
	61,044,126	62,848,123

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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	47,334,307	53,400,856
增加：		
— 於合營公司新增投資	53,850	1,205,500
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(1,407,441)	(2,035,073)
— 資產收購交易的影響	(66,733)	(1,166,569)
應佔合營公司虧損淨額	(165,485)	(1,221,902)
來自合營公司的股息	(448,481)	(41,160)
期末	45,300,017	50,141,652

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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初	15,513,816	15,850,233
增加：		
— 於聯營公司新增投資	3,000	81,000
— 附屬公司轉變為聯營公司	1,235,593	34,356
減少：		
— 聯營公司的出售及減資	(809,963)	(16,647)
應佔聯營公司虧損淨額	(119,927)	(74,885)
來自聯營公司的股息	(78,410)	(1,096)
期末	15,744,109	15,872,961

5 貿易及其他應收款項

於中期簡明綜合資產負債表確認的金額如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期—		
其他應收款項(iii)	46,718	48,461
減：虧損撥備	(1,406)	(1,446)
	<u>45,312</u>	<u>47,015</u>
即期—		
客戶合同貿易應收款項(i)	5,244,262	4,645,881
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	22,976,328	23,006,992
應收票據	56,744	54,896
應收按金	5,422,039	5,129,301
其他應收款項(iii)	27,682,172	27,686,456
	<u>61,381,545</u>	<u>60,523,526</u>
減：虧損撥備	(8,558,278)	(8,352,094)
	<u>52,823,267</u>	<u>52,171,432</u>

於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,306,058	1,065,304
91至180天	672,452	525,135
181至365天	836,009	922,553
365天以上	2,429,743	2,132,889
	<u>5,244,262</u>	<u>4,645,881</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、應收項目拆除款項、獲取土地使用權墊付現金、代表客戶付款、應收利息及應收股權投資夥伴款項。

6 預付款

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期—		
購置物業、廠房及設備的預付款	<u>34,966</u>	<u>34,289</u>
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	4,891,598	5,119,207
獲取土地使用權的預付款	4,642,799	5,080,217
建造成本預付款	1,367,974	1,353,509
其他	<u>1,421,799</u>	<u>1,549,114</u>
	<u>12,324,170</u>	<u>13,102,047</u>

7 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期—		
其他應付款項(iii)	<u>18,931</u>	<u>50,124</u>
即期—		
貿易應付款項(i)	99,151,652	104,168,889
應付利息	45,688,821	39,217,760
應付票據(iv)	22,464,172	22,985,100
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	13,731,765	17,437,088
其他應付稅項	10,422,653	10,321,444
收購權益投資的應付代價	3,781,467	4,506,566
工資及應付福利	762,504	911,121
非控股股東的認沽期權產生的應付代價	—	218,296
其他應付款項(iii)	<u>62,595,339</u>	<u>64,946,751</u>
	<u>258,598,373</u>	<u>264,713,015</u>

附註：

- (i) 於2025年6月30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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
90天以內	3,513,012	6,681,254
91至180天	1,214,171	5,200,003
181至365天	8,797,331	9,247,031
365天以上	85,627,138	83,040,601
	99,151,652	104,168,889

- (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) 於2025年6月30日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣77.5億元（於2024年12月31日：人民幣88.0億元）。應付餘額主要包括客戶按金、工程保證金、代收客戶契稅及維修基金、應付股權投資夥伴款項以及應付費用。
- (iv) 於2025年6月30日，本集團已逾期未支付的票據為人民幣224.6億元（於2024年12月31日：人民幣229.9億元）。

8 借貸

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	210,335,747	214,151,765
— 優先票據	31,903,654	29,894,385
— 公司債券	2,520,602	4,807,288
— 非公開發行境內公司債券	1,738,815	3,055,432
— 可轉換債券	651,357	500,812
	<u>247,150,175</u>	<u>252,409,682</u>
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,668,802	2,074,617
	<u>249,818,977</u>	<u>254,484,299</u>
減：非即期借貸的即期部分	<u>(212,095,077)</u>	<u>(180,902,462)</u>
	<u><u>37,723,900</u></u>	<u><u>73,581,837</u></u>
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	3,706,501	3,907,893
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	1,295,293	1,275,492
	<u>5,001,794</u>	<u>5,183,385</u>
加：非即期借貸的即期部分	<u>212,095,077</u>	<u>180,902,462</u>
	<u><u>217,096,871</u></u>	<u><u>186,085,847</u></u>
借貸總額	<u><u>254,820,771</u></u>	<u><u>259,667,684</u></u>

8.1 相關境內債務重組的債務變更

於2024年12月至2025年1月期間，境內債務重組方案已經相關債券持有人會議通過，相關公司債券（「公司債券」）、非公開發行境內公司債券（「非公開發行債券」）及供應鏈資產支持專項計劃（「資產支持專項計劃」）的償付安排已進行調整，其將延期5至9.5年，歷史應計未付利息及未來利息的年利率下調為1%，境內債務重組方案向債權人提供三個選項，包括債券購回（即現金要約收購）、股票選項及以資抵債。

境內債務重組根據相關會計準則被視為實質性修改。由於其中3隻境內債券的境內債務重組方案經相關債券持有人會議於2025年1月通過，相關公司債券及非公開發行債券賬面值及應記利息已於2025年終止確認，新金融負債的債務部分及衍生部分於境內債務重組生效日期按公允價值確認。

融創房地產已於2025年4月根據債券購回選項的安排以現金對價約人民幣8.0億元購回本金金額約人民幣40.0億元的境內債券。

由於上文所述，於截至2025年6月30日止六個月期間，境內債務重組產生的收益人民幣40.2億元已確認並計入中期簡明綜合全面收益表中的「其他收入及收益」。

於初始確認後的各報告期末，公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃的債務部分之賬面值按攤銷成本計量，而衍生部分之賬面價值按公允價值計量。

9 按性質分析的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售物業成本	13,997,256	26,766,825
增值稅相關徵費	72,392	146,389
人工成本	2,624,742	2,489,865
發展中物業和持作出售的竣工物業減值	2,755,528	4,107,338
廣告及推廣成本	713,839	635,684
折舊及攤銷*	1,510,609	1,603,752

* 截至2025年6月30日止六個月期間，折舊及攤銷開支人民幣12.3億元已計入銷售成本(截至2024年6月30日止六個月期間：人民幣12.7億元)。

10 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
境內債務重組收益	4,015,315	—
出售附屬公司的收益	475,338	1,930,157
利息收入	326,370	335,701
出售合營公司及聯營公司的收益	153,424	3,580
衍生金融工具公允價值收益淨額	42,728	—
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	16,724	—
其他	584,128	260,256
	<u>5,614,027</u>	<u>2,529,694</u>

11 其他開支及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
訴訟及其他或有負債撥備	2,002,472	3,251,128
出售附屬公司的虧損	1,955,503	313,512
出售合營公司及聯營公司的虧損	1,037,586	362,782
投資物業公允價值虧損淨額	785,260	58,615
出售物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的虧損	466,323	447,798
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	314,889	119,273
項目拆除損失	94,103	790,043
衍生金融工具公允價值虧損淨額	-	302,447
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之		
虧損淨額	-	81,371
無形資產減值撥備	-	294
其他	887,376	671,129
	7,543,512	6,398,392

12 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	13,482,720	15,838,370
租賃負債利息開支	39,757	27,170
減：資本化財務成本	(8,182,049)	(9,689,871)
	5,340,428	6,175,669
匯兌(收益)/虧損淨額	(49,704)	311,264
	5,290,724	6,486,933
財務收入：		
銀行存款利息收入	(45,348)	(102,795)
	5,245,376	6,384,138

13 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
企業所得稅	(1,424,432)	(1,395,983)
土地增值稅	735,222	698,907
	<u>(689,210)</u>	<u>(697,076)</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，除以期內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。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>12,808,660</u>	<u>14,957,186</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,227,322	8,423,015
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>10,150,997</u>	<u>8,346,690</u>

(b) 攤薄

截至2025年及2024年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券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

董事會於截至2025年6月30日止六個月期間概無建議派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

16 結算日後事項

(a) 清盤呈請及最新進展

於2025年8月20日，高等法院已撤銷原定於2025年8月25日舉行的呈請聆訊，並將呈請聆訊延期至2026年1月5日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

中期簡明綜合財務資料的審閱報告摘錄

本公司獨立核數師於其中期簡明綜合財務資料的審閱報告對於本集團截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料不發表結論，摘錄如下：

無法發表結論的基礎

有關持續經營的多項不明朗因素

誠如中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述，截至2025年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣128.8億元，於2025年6月30日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣941.0億元。於2025年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,171.0億元和人民幣377.2億元，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186.3億元。於2025年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,124.9億元，導致借貸總額本金約為人民幣853.8億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合共約為人民幣1,178.6億元，並致借貸總額本金約為人民幣853.0億元可能被要求提前還款。此外，如中期簡明綜合財務資料附註30(B)所述，貴集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

然而，中期簡明綜合財務資料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，載於中期簡明綜合財務資料附註2(I)。中期簡明綜合財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功完成境外債務重組方案，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，可在需要時獲取額外或新的融資；(ii)成功就尚未達成明確結果且對貴集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；及(iii)成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持貴集團整體經營穩定性。上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

由於多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務報表產生累計影響，我們對於就有關編製中期財務報表的持續經營基準無法作出結論。如果貴集團未能達到中期簡明綜合財務資料附註2(I)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值，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中期簡明綜合財務資料中。

我們對於截至2024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。2024年12月31日的結餘金額列於2025年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

無法發表結論

如本報告「無法發表結論的基礎」一節所述，由於上述有關持續經營的多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對本中期簡明綜合財務資料產生累計影響，我們不對中期簡明綜合財務資料發表結論。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至2025年6月30日止六個月期間，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2025年6月30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、中部和西部地區的核心城市，並劃分為十個區域或公司進行管理，即北京區域(含北京、青島及濟南等城市)、華北區域(含天津、哈爾濱及大連等城市)、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(含廣州及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)、雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)及河南公司(含鄭州及洛陽等城市)。

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣199.9億元，較截至2024年6月30日止六個月期間的收入總額約人民幣342.8億元減少41.7%。

收入的減少主要由於物業銷售收入下降所致。近年來房地產市場環境變化，銷售市場整體大幅收縮，且若干房地產企業陸續出現的債務問題導致購房者對於期房信心不足，進一步加劇了新房銷售的困難。本集團現處於集中資源解決保交付工作及債務問題的階段，在新增銷售規模收縮及外部融資渠道收窄等情況帶來的流動性壓力下，對已售物業項目的交付進度及新項目的開發及推售節奏產生階段性的制約，截至2025年6月30日止六個月期間交付面積較去年同期減少，導致本集團的銷售收入較去年同期有較大幅度的下降。

3 毛虧

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣20.8億元，較截至2024年6月30日止六個月期間的毛虧約人民幣18.1億元增加約人民幣2.7億元。於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率為-10.4%，較截至2024年6月30日止六個月期間的毛利率-5.3%有所降低。毛虧的增加和毛利率的下降，主要由於本集團於截至2025年6月30日止六個月期間的物業銷售收入減少，且於截至2025年6月30日止六個月期間結轉的物業銷售產品毛利率較低所致。

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2024年6月30日止六個月期間的約人民幣11.1億元減少約人民幣0.2億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣10.9億元。銷售及市場推廣成本與去年同期基本一致。

本集團的行政開支由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣17.8億元減少約人民幣0.9億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣16.9億元。行政開支的減少主要由於在當前市場環境下，本集團考慮實體的運營情況及債務壓力後，主動通過調整組織架構、減少人員編製、縮減日常行政費用等若干方式持續控制管理成本及開支，提升管理效率所致。

5 其他收入及收益

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣56.1億元，主要包括境內債務重組收益約人民幣40.2億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣約6.3億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣3.3億元。較截至2024年6月30日止六個月期間的其他收入及收益約人民幣25.3億元增加約人民幣30.8億元，主要由於截至2025年6月30日止六個月期間確認境內債務重組收益所致。

6 其他開支及虧損

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣75.4億元，主要包括出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣29.9億元、計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣20.0億元、投資性房地產公允價值變動損失約人民幣7.9億元、出售各類資產的虧損約人民幣4.7億元、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損失約人民幣3.1億元。較截至2024年6月30日止六個月期間的其他開支及虧損約人民幣64.0億元增加約人民幣11.4億元，主要由於截至2025年6月30日止六個月期間出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損增加所致。

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益及其關聯方款項及其他應收款項計提預期信用損失撥備約人民幣12.5億元，較截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣11.1億元增加約人民幣1.4億元。

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2024年6月30日止六個月期間的約人民幣96.8億元減少約人民幣16.4億元至截至2025年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣80.4億元，此乃主要由於：

- (i) 毛虧增加約人民幣2.7億元；
- (ii) 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額增加約人民幣1.4億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加約人民幣30.8億元以及其他開支及虧損增加約人民幣11.4億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣64.9億元減少約人民幣12.0億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣52.9億元，同時財務收入由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣1.0億元減少約人民幣0.5億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣0.5億元，此乃主要由於：(i)於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團整體借貸規模下降，且平均借貸利息率降低，費用化利息由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣61.8億元減少約人民幣8.4億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣53.4億元；及(ii)由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至2024年6月30日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣3.1億元轉為截至2025年6月30日止六個月期間的匯兌淨收益約人民幣0.5億元。

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團確認的應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣13.0億元減少約人民幣10.1億元至截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣2.9億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司截至2025年6月30日止六個月期間的經營虧損有所降低所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣149.6億元減少約人民幣21.5億元至截至2025年6月30日止六個月期間的虧損約人民幣128.1億元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示期間的應佔虧損：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣億元	2024年 人民幣億元
期內虧損	<u>128.8</u>	<u>166.7</u>
應佔：		
本公司擁有人	128.1	149.6
非控股權益	<u>0.7</u>	<u>17.1</u>
	<u>128.8</u>	<u>166.7</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2024年12月31日的約人民幣197.5億元減少至2025年6月30日的約人民幣186.3億元，其中非受限制現金由2024年12月31日的約人民幣77.3億元減少至2025年6月30日的約人民幣44.0億元。

13 借貸及抵押品

於2025年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣2,548.2億元，較2024年12月31日的約人民幣2,596.7億元減少約人民幣48.5億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,508.6億元(於2024年12月31日：約人民幣2,563.2億元)，乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業等資產(合計約為人民幣3,544.0億元(於2024年12月31日：約人民幣3,738.5億元))、本集團若干附屬公司的股權及本集團若干資產處置收益權作出抵押或共同抵押。

本集團將繼續通過申請保交樓專項借款、銀行配套融資、「白名單項目」融資及與金融機構合作等方式獲得新增融資。

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2025年6月30日，本集團的資本負債比率約為84.1%，較於2024年12月31日的約81.3%有所上升。

本集團資本負債比率增加2.8%，主要由於受市場環境變化的影響，本集團結轉收入大幅減少，同時計提資產減值撥備及或有負債撥備所致。

15 利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。長期借貸包括浮息借貸及定息借貸，其中浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險，由所持有的浮息現金部分抵銷，而定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。利率波動可能導致本集團浮息借貸利息率提高，從而導致本集團面臨融資成本提高的風險。

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 2025 年 6 月 30 日 人民幣億元	於 2024 年 12 月 31 日 人民幣億元
浮息：		
不足 12 個月	449.5	481.0
1 年至 5 年	45.6	54.1
5 年以上	12.2	3.6
小計	507.3	538.7
定息：		
不足 12 個月	1,721.5	1,379.9
1 年至 5 年	264.1	569.1
5 年以上	55.3	109.0
小計	2,040.9	2,058.0
合計	2,548.2	2,596.7

本集團的利率風險管控措施包括優化債務結構、降低利率水平、債務規模及利用利率金融工具等。本集團持續關注利率風險，密切結合政策，持續通過與金融機構等各類債權人保持溝通，利用各類契機推動借貸的降息及免息，以最大化降低利率風險對本集團運營的影響。

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。外匯風險對本集團造成的潛在影響可能包括如下：

- (1) 直接還款成本增加：本集團需要使用人民幣購匯償還外幣本金及利息。若外幣相對人民幣升值，則需支付更多人民幣，導致財務成本增加；

- (2) 現金流壓力：若匯率劇烈波動，可能短期內需籌措更多人民幣資金，引發流動性緊張；及
- (3) 折算風險：會計期末需將外幣負債按即期匯率折算為人民幣。若外幣升值，負債賬面價值增加，可能導致資產負債率上升、淨資產減少等。

於截至2025年6月30日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣0.5億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的的重大影響。

本集團管控外匯風險的措施包括：監控匯率的波動情況，適時調整外幣存款、使用金融工具對沖，與貸款人溝通將外幣債務置換為本位幣債務等。本集團將審慎關注外匯風險，在結合本集團目前實際經營情況下適時根據上述措施控制外匯風險，將外匯風險對本集團的影響減至最低。

17 財務擔保及訴訟

(a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2025年6月30日，該等擔保金額約為人民幣599.0億元，而於2024年12月31日的金額約為人民幣610.8億元。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

截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，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455宗，起訴金額合計約人民幣1,663.8億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估訴訟事項對截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。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：

2025年上半年，中共中央政治局會議提出持續鞏固房地產市場穩定態勢，政府相關部門持續推出一系列支持政策，進一步優化現有政策。本集團繼續全力以赴推進保交付、盤活資產及化解債務風險等各項工作，並繼續取得了諸多進展。

本集團始終將保交付作為運營的首要目標，積極響應政府保交付要求，主動落實好主體責任，積極利用保交樓專項借款、配套融資、申報「白名單」等融資資源，以支持物業項目的開發建設及順利竣工交付。2025年上半年，在23個城市完成了約1.49萬套房屋交付任務。近三年多，本集團累計交付達68.3萬套，2025年下半年將繼續全力以赴，預計交付3.91萬套房屋，基本完成保交付工作。

2025年上半年，本集團繼續積極化解債務風險，並取得重大進展。境內公開市場債務重組方案於今年1月份獲得相關債券持有人會議審議通過後，本集團一直在全力推進重組方案的執行落地，目前已經完成現金回購選項和股票經濟收益權兌付選項下的新股發行，預計將於2025年底前完成境內公開市場債務重組方案下其他選項的執行。

2025年上半年，本公司與境外債權人初步達成了更加全面的境外債務重組方案，目標是徹底化解境外債務風險並構建恢復可持續經營所需的資本結構和平穩局面，同時也最大化債權人的利益。2025年4月17日，本公司正式公布了重組方案且與初始同意債權人簽署了重組支持協議；截至本公告日期，相關境外債務未償還本金總額超75%的債權人已簽署加入重組支持協議的函件。此外，本公司通過重組方案中的「股權結構穩定計劃」及「團隊穩定計劃」維持了本公司股權結構及團隊人員的穩定，持續鞏固各方信心及為本集團長期業務恢復貢獻價值。本公司將於2025年9月15日於香港高等法院舉行召集聆訊，以尋求法院的指令安排債權人召開計劃會議考慮及酌情批准重組方案。本公司將力爭於2025年底前完成境外債務重組相關的所有法庭程序。

公開市場債務風險取得重大進展的同時，本公司也在繼續積極推進解決由於市場下滑和新增融資困難造成的部分房地產項目債務問題。本集團持續與金融機構積極溝通推動展期方案，同時也積極推進和資產管理公司等金融機構的合作，推動形成更加完整和綜合的項目盤活、債務重組方案。2025年上半年至本公告刊發日期，本集團此前引入資金盤活的上海壹號院項目四次開盤全部售罄，累計銷售額登頂全國單盤銷冠。上海壹號院、上海外灘壹號院及北京融創壹號院項目等是本集團與資產管理公司合作盤活優質項目或合作解決項目債務問題的典型案例，也體現了本集團領先的產品競爭力和良好的市場口碑。2025年下半年，本集團將繼續加大力度推動與資產管理公司等能提供增量資金的金融機構的合作，進一步化解項目債務風險和盤活優質項目，從而支持本集團運營的逐步恢復。

2025年上半年，本集團收入約為人民幣199.9億元，較去年同期減少約41.7%，毛虧約為人民幣20.8億元，去年同期毛虧約為人民幣18.1億元。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣128.1億元，去年同期本公司擁有人應佔虧損約為人民幣149.6億元，虧損較去年同期縮減約14.4%。2025年6月底，本集團權益總額約為人民幣448.8億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣308.5億元，資產基本盤穩固。

2025年6月底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為1.24億平方米(權益土地儲備約為8,624萬平方米)，其中未售土地儲備約為0.92億平方米(權益土地儲備約為6,306萬平方米)，充足的土地儲備是支持本集團未來逐步恢復正常運營的堅實基礎。

2025年上半年，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)經營穩健，管理提質提效，歸母淨利潤扭虧為盈。融創服務實現收入約人民幣35.5億元，融創服務擁有人應佔利潤約為人民幣1.2億元，較去年同期融創服務擁有人應佔虧損人民幣4.7億元大幅改善。融創服務在管規模保持穩定，在管建築面積約為2.9億平方米，在管業主戶數174萬戶。

2025年上半年，本集團文旅板塊(樂園、商業、酒店及冰雪)實現收入約人民幣21.7億元，經營業績穩健，並不斷尋求新的突破和增長點。樂園業態持續推動從設備型樂園向內容共建、體驗驅動的生態平台轉型，新打造演藝內容逐步形成具備辨識度與持續吸引力的內容護城河；商業業態在新消費趨勢下實現消費場景創新，2025年上半年客流量與銷售數據均實現同比上漲；冰雪板塊繼續鞏固行業標杆影響力，其管理的第十個室內滑雪場(正定滑雪場)成功開業，深圳項目也即將投入運營，杭州、濟南等項目已達成合作並正在推進。

展望未來，本集團預期在政府對整體經濟和房地產行業的支持性政策持續出台的大環境下，核心城市、核心地段將逐步企穩，但是房地產市場整體的恢復可能還需要一個過程和較長的時間。本集團將繼續堅定長期信心，全力以赴完成交付任務和境內外公開市場債務風險的化解，並將以每一個項目權益淨資產的提升為日常管理基本目標，有序推進項目債務風險化解和資產的盤活，從而為本集團未來逐步回到健康發展的軌道上奠定基礎。

土地儲備概覽

於2025年6月30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1.24億平方米，權益土地儲備面積約為8,624萬平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
長三角	溫州	188.0	223.5
	上海	157.1	216.0
	杭州	133.6	233.9
	紹興	118.8	156.2
	徐州	113.5	128.1
	無錫	110.5	169.7
	海鹽	65.0	67.2
	常州	57.2	83.4
	南通	51.3	68.3
	蘇州	48.7	83.5
	寧波	48.5	69.1
	合肥	42.0	50.2
	其他	206.3	476.9
	小計	1,340.5	2,026.0

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
環渤海	青島	594.8	699.0
	天津	499.5	545.8
	太原	178.6	262.7
	哈爾濱	155.8	171.5
	大連	143.2	143.7
	濟南	113.1	155.6
	瀋陽	92.2	160.0
	唐山	87.4	107.1
	北京	81.3	102.1
	廊坊	77.7	90.0
	煙台	58.6	98.4
	張家口	48.8	61.2
	威海	41.8	41.8
	其他	67.6	87.5
		小計	2,240.4
華南	江門	178.3	192.0
	清遠	126.8	135.9
	海南省	110.6	130.0
	惠州	68.1	71.6
	中山	60.0	60.6
	肇慶	59.4	59.4
	廣州	43.5	143.0
	珠海	41.6	41.6
	其他	126.0	187.5
		小計	814.3

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米	
西部地區	重慶	738.0	1,153.6	
	眉山	677.2	982.7	
	西雙版納	213.7	254.0	
	貴陽	197.1	275.7	
	昆明	185.6	342.1	
	西安	146.3	246.4	
	成都	128.2	185.2	
	大理	101.2	168.7	
	桂林	97.8	101.8	
	南寧	93.9	136.3	
	銀川	82.3	92.6	
	其他	335.3	734.7	
		小計	2,996.6	4,673.8
	中部地區	武漢	571.3	1,002.8
鄭州		158.6	242.0	
長沙		157.3	211.9	
新鄉		121.3	121.3	
咸寧		56.9	81.3	
鄂州		43.7	99.9	
其他		123.0	219.6	
		小計	1,232.1	1,978.8
	合計	8,623.9	12,426.6	

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月期間派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月期間：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」)，詳情請參閱本公司於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9,465.3萬股本公司股份(「股份」)，總代價約為25.7億港元。2019年6月30日後及截至2025年6月30日止六個月期間，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

除上文所述外，截至2025年6月30日止六個月期間，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(包括庫存股)。於2025年6月30日，本公司未持有任何庫存股。

清盤呈請及最新進展

於2025年1月10日，本公司收到中國信達(香港)資產管理有限公司(「呈請人」)向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的清盤呈請(「呈請」)，內容有關Shining Delight Investment Limited(本公司之間接全資附屬公司)作為借款人及本公司作為擔保人未向呈請人作為貸款人償還貸款，涉及本金總額30,000,000美元及應計利息。

於2025年8月20日，高等法院已撤銷原定於2025年8月25日舉行的呈請聆訊，並將呈請聆訊延期至2026年1月5日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

境內債務重組進展

境內債務重組方案於2025年1月經相關境內債券持有人會議審議通過後，融創房地產正安排境內債券持有人就其持有的境內債券在債券購回(即現金要約收購)、股票經濟收益權兌付(「股票選項」)及以資抵債等重組方案選項中進行選擇。融創房地產已於2025年4月根據債券購回選項的安排以人民幣約8億元購回金額約人民幣40億元的境內債券。就股票選項而言，根據境內債券持有人已作出的選擇，本公司於2025年7月9日配發及發行了約7.54億股股份，而該等股份的發行對價為股票選項中境內債券持有人同意註銷或獲償付合計金額約人民幣55.9億元的境內債券。

境外債務重組進展

於2025年4月17日，本公司與初始同意債權人就重組條款訂立重組支持協議（「重組支持協議」）。於本公告日期，佔重組支持協議項下現有債務未償還本金總額超過75%的債權人已簽署加入重組支持協議的函件。有關本公司與相關債權人之間的計劃安排（「計劃」）的聆訊定於香港時間2025年9月15日上午十時正在高等法院召開，本公司將於聆訊時尋求高等法院的指令以召開計劃會議，以便計劃債權人考慮及酌情批准計劃（無論有否修訂）。本公司已就境外債務重組項下擬進行的交易刊發日期為2025年8月18日的公告及日期為2025年8月22日的通函。本公司將於2025年9月9日召開及舉行股東特別大會，以供本公司股東考慮及酌情批准境外債務重組項下擬進行的交易。

重大投資、收購及出售事項

1. 關於對重慶灣項目現有債務進行重組及新增融資以盤活項目

於2025年1月23日，本集團與長城（天津）股權投資基金管理有限責任公司（「長城投資基金」）、蕪湖長城房地產風險資產盤活投資中心（有限合夥）（「長城風險資產盤活投資中心」）、中信信託有限責任公司（「中信信託」）、中國中信金融資產管理股份有限公司（「中信金融資產」）及陽光壹佰置業集團有限公司（「陽光壹佰置業」）簽訂有限合夥協議等相關協議，據此，(1)長城風險資產盤活投資中心作為優先級有限合夥人擬向蕪湖長真投資中心（有限合夥）現金出資不超過人民幣24.76億元，其中，原則上①不超過人民幣13.26億元將主要用於重慶灣項目（位於中國重慶，主要開發住宅及商業等可供出售的物業）的開發建設及可能影響重慶灣項目開發等問題的資金需求，及②不低於人民幣11.5億元（實際以長城風險資產盤活投資中心最終收購的金額為準）將用於購買中信信託持有的中間級有限合夥份額；(2)中信信託以中信信託管理的信託計劃對重慶陽光壹佰房地產開發有限公司（「項目公司」）的債權約人民幣50億元作價約人民幣31.74億元認購中間級有限合夥份額；(3)中信金融資產以其對於項目公司的債權認購劣後級有限合夥份額；(4)陽光壹佰置業以其對於項目公司的債權或現金出資認購劣後級有限合夥份額；及(5)本集團以其對於項目公司的債權及持有的項目公司部分股權認購劣後級有限合夥份額。交易事項完成後，項目公司不再為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2025年1月23日的公告。

報告期後重大事項

根據一般授權發行新股份

為了配合境內債務重組中的股票選項的有序實施，於2025年7月3日，本公司與特殊目的公司訂立認購協議，據此，特殊目的公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共754,468,943股股份。本公司於2025年7月9日根據一般授權配發及發行該等股份。特殊目的公司處置該等股份所獲資金淨額等額的境內資金將用於償付選擇股票選項的境內債券持有人所持有的合計金額約人民幣56億元的相關境內債券。詳情請參閱本公司日期為2025年7月4日的公告。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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2025年6月30日止六個月期間，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2025年6月30日止六個月期間，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，潘昭國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2025年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

審閱中期業績

截至2025年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司截至2025年6月30日止之六個月期間的中期報告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

中國香港，2025年8月26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、馬志霞女士、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。