

2026中期報告

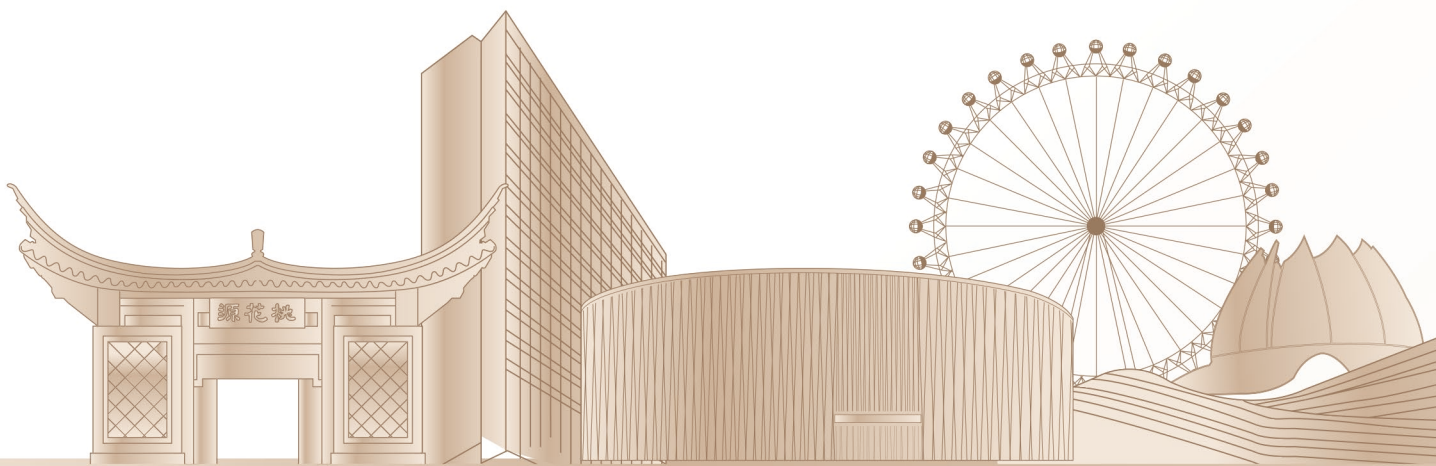
INTERIM REPORT

融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

STOCK CODE 股份代號: 01918.HK

SUNac



Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company incorporated in the Cayman Islands with limited liability, whose shares are listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”) from 2010. With the brand philosophy of “passion for perfection”, the Group is committed to providing wonderful living environment and services for Chinese families through high-quality products and services and integration of high-quality resources. With a focus on its core business of real estate, the Group implements its strategic layout in real estate development, property management, ice & snow operation management, cultural and tourism and other business segments. After more than 20 years of development, the Group has become one of the most influential high-quality property development enterprise and property service enterprise in China’s real estate industry, a leading ice & snow industry operator and a leading cultural and tourism industry operator and property owner in China.

融創中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於2010年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團以「至臻•致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。本集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅等業務板塊。經過20多年發展，本集團已是中國房地產行業最具影響力的高品質物業開發企業和物業服務企業之一，並成為中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者。



Relying on its high-quality land bank with an advantageous layout and leading product development capabilities, the Group's real estate development business is mainly located in the Yangtze River Delta, Bohai Rim, Southern China, Central region and Western region, and is divided into 14 companies for management, namely Tianjin Company (including Tianjin, Harbin and other cities), Beijing Company (including Beijing, Shijiazhuang and other cities), Shandong Company (including Jinan, Qingdao and other cities), Hugu Company (including Shanghai, Nanjing, Suzhou and other cities), Southeast Company (including Hangzhou, Fuzhou, Hefei and other cities), Hubei Company (including Wuhan, Yichang and other cities), Xianggan Company (including Changsha, Nanchang and other cities), Yuegui Company (including Guangzhou, Shenzhen, Nanning and other cities), Hainan Company (including Sanya, Haikou and other cities), Chongqing Company (including Chongqing and other cities), Sichuan Company (including Chengdu and other cities), Yungui Company (including Kunming, Guiyang and other cities), Northwest Company (including Xi'an, Taiyuan and other cities) and Henan Company (including Zhengzhou, Luoyang and other cities).

本集團依託優勢佈局的高質量土地儲備以及領先的產品能力，房地產開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區，並劃分為十四個公司進行管理，即天津公司（含天津、哈爾濱等城市）、北京公司（含北京、石家莊等城市）、山東公司（含濟南、青島等城市）、滬蘇公司（含上海、南京、蘇州等城市）、東南公司（含杭州、福州、合肥等城市）、湖北公司（含武漢、宜昌等城市）、湘贛公司（含長沙、南昌等城市）、粵桂公司（含廣州、深圳、南寧等城市）、海南公司（含三亞、海口等城市）、重慶公司（含重慶等城市）、四川公司（含成都等城市）、雲貴公司（含昆明、貴陽等城市）、西北公司（含西安、太原等城市）及河南公司（含鄭州、洛陽等城市）。

**SUNAC
CHINA
HOLDINGS
LIMITED**

目 CONTENTS 錄

2 / 公司資料	35 / 中期簡明綜合資產負債表
4 / 主席報告	37 / 中期簡明綜合全面收益表
7 / 管理層討論與分析	38 / 中期簡明綜合權益變動表
16 / 業務摘要	40 / 中期簡明綜合現金流量表
18 / 企業管治及其他資料	42 / 中期簡明綜合財務資料附註
33 / 中期簡明綜合財務資料 的審閱報告	



公司資料

董事會

執行董事

孫宏斌先生(主席)
汪孟德先生(行政總裁)
黃書平先生
馬志霞女士
孫喆一先生

獨立非執行董事

潘昭國先生
竺稼先生
馬立山先生
袁志剛先生

首席財務官兼公司秘書

高曦先生

授權代表

汪孟德先生
高曦先生

審核委員會

潘昭國先生(主席)
竺稼先生
馬立山先生
袁志剛先生

提名委員會

孫宏斌先生(主席)
馬志霞女士
潘昭國先生
馬立山先生
袁志剛先生

薪酬委員會

竺稼先生(主席)
孫宏斌先生
潘昭國先生
馬立山先生
袁志剛先生

環境、社會及管治委員會

汪孟德先生(主席)
潘昭國先生
竺稼先生
馬立山先生
袁志剛先生

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
二座31樓

中國總部及主要營業地點

北京辦公區

中國北京市
朝陽區融科望京中心
B座26F

天津辦公區

中國天津市
南開區紅旗路278號
融創中心東區1號樓

開曼群島註冊辦事處

One Nexus Way, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100, 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

法律顧問

香港法例：
盛德律師事務所

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國銀行
中國建設銀行
交通銀行
中信銀行
中國民生銀行
浦發銀行
招商銀行
浙商銀行
興業銀行
中國光大銀行
渤海銀行

股份代號

香港聯交所：01918

本公司網址

www.sunac.com.cn

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

2026年上半年，政府工作報告強調要「著力穩定房地產市場」，政策重心進一步向促發展、提品質和轉模式傾斜。本集團已化解了上市公司的債務風險，也基本完成了保交付任務。目前階段核心工作是推進境內地產板塊債務風險化解和資產盤活工作；同時也在結合政策、行業形勢和自身基礎積極探索業務模式的轉型升級。

2026年上半年，本集團收入約為人民幣163.5億元，較去年同期減少約18.2%，毛虧約為人民幣22.8億元，虧損較去年同期增加約9.6%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣125.4億元，虧損較去年同期減少約2.1%。2026年6月底，本集團借貸總額約為人民幣1,861.8億元，較去年底減少約人民幣20.8億元；本集團權益總額約為人民幣392.4億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣284.9億元。

2026年上半年，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102.5億元，較去年同期減少約56.5%。2026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1.04億平方米（權益土地儲備約為7,226.2萬平方米），其中未售土地儲備約為8,611.1萬平方米（未售權益土地儲備約為5,859.4萬平方米）。

2026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）經營業績企穩向好。2026年上半年，融創服務實現收入約人民幣32.2億元，較去年同期下降約9%，剔除2025年出售彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）股權的影響，收入較去年同期略降2%。融創服務精細化運營，毛利率企穩（剔除出售彰泰服務的影響）；持續優化調整組織架構，管理費率較去年同期下降1.2個百分點。融創服務擁有人應佔利潤達到約人民幣1.2億元，較去年同期增加約2%，剔除出售彰泰服務的影響，較去年同期增加約71%。融創服務經營性淨現金流同比改善，可用資金達約人民幣32.9億元。2026年上半年，融創服務聚焦產業辦公重點業態，新拓展芯片製造、算力中心、數據中心等潛力賽道的頭部客戶。2026年6月底，融創服務在管建築面積約為2.6億平方米。

2026年上半年，文旅行業消費整體承壓，呈現人次旺、消費弱的特點，本集團文旅板塊(商業、冰雪、樂園及酒店)實現收入約人民幣18.3億元，較去年同期下降約15.7%。商業業態堅持「商業+文旅」差異化發展賽道，持續夯實場景體驗核心競爭力，借助項目體量優勢，做強首店經濟，持續推動項目改造，沉浸式街區逐步呈現，上半年客流同比提升5%、銷售額同比提升2%；輕資產拓展持續推進，在管輕資產項目7家，新增石家莊融創茂、上海臨港項目超級運動匯。冰雪業態持續鞏固規模及專業化優勢，在管雪場數量達11家，另有3家輕資產管理雪場已簽約待開業；2026年上半年新增3家雪場達到國際賽事標準，目前共有4家雪場、8條雪道獲得國際滑雪聯合會(FIS)認證，並成功承辦了首次室內國際雪聯亞洲青年高山滑雪比賽；同時進一步與英國、美國兩大滑雪教練體系達成合作，已集齊美、英、加、日四大國際權威滑雪認證體系，持續提升冰雪業態的專業化運營能力及行業影響力。樂園業態以主題化演藝集群為核心，持續推動精品海洋館、機械樂園、水樂園等多元業態內容升級，打造夢回系列、洪州千燈會、山海逍遙游、西遊主題街區、封神街區等品牌化內容；聚焦場景與內容創作，以強互動遊戲玩法構建遊客的沉浸式體驗；形成「演藝+主題場景+遊樂設備」的複合產品矩陣，提升樂園整體體驗與產品價值。酒店業態方面，本集團與華住集團的合資公司永樂華住持續拓展全國佈局，2026年上半年新開業酒店11家，新增簽約酒店20家，截至2026年6月底，在營酒店合計121家，簽約待開業儲備項目149個，已形成運營、儲備、落地的梯次發展結構。

本集團已經化解了上市公司的債務風險並基本完成了保交付任務，當前及未來幾年最核心的工作是逐步解決境內地產板塊債務等問題，本集團將持續梳理每個項目的資產負債情況，制定有針對性的盤活和債務重組方案並不斷優化，積極引入資產管理公司、合作方等新增資金支持盤活方案的落地；對於短期內難以形成有效解決方案的項目和負債，本集團也將與相關債權人積極協商，努力保持相對穩定的界面。此外，本集團也在持續關注和學習市場上同行公司的先進經驗，結合自身情況探索和研究其他更加高效、對債權人等相關各方都更加有利的系統性的風險化解方案。

主席報告

為更好的適配和支持新階段重點工作的高效推進，本集團進一步調整和優化了地產板塊組織架構，成立地產事業部，並將原10個區域及公司拆分為14個一線公司，全面構建「地產本部—一線公司」兩級管控體系；同時，在地產事業部內設置專項職能部門，重點強化對項目盤活、資產管理及建設管理等核心工作的專項組織和推動。調整後，本集團的組織架構將更加扁平，業務指向更加明確，管理效率進一步提升。

展望未來，為更好地順應行業發展趨勢與政策導向，本集團依託自身資源稟賦與競爭優勢，已經明確以「資產管理+資產運營」為戰略轉型方向，逐步推進業務轉型升級。物業管理及文旅板塊將持續精進各業態的運營管理能力，積極拓展第三方業務，探索搭建基金、REITs等資產管理平台，推進輕重結合、互相支持和促進的協同發展模式，實現「資產管理+資產運營」戰略轉型升級。對於房地產板塊，面對新的形勢和變化，本集團將更加明確的推進房地產業務從傳統投資開發一體化模式轉型升級為資產管理和項目建設運營管理兩個業務板塊且各自獨立發展的業務模式：資管業務聚焦房地產領域的資金整合及投資機會挖掘，為資金方創造穩健的投資回報，以獲得資產管理收益；建管業務將為資管業務的投資項目及市場化第三方項目提供專業的房地產建設、運營、銷售等服務，以輕資產模式賦能項目增值並獲取服務收益。資管和建管將獨立拓展市場化業務，同時也互相支持協同發展。未來幾年，本集團將聚焦有序解決存量債務風險和業務轉型升級兩大核心目標，全力以赴推進各項工作，為實現高質量發展奠定基礎。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至2026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，其他收入來自物業管理服務、文旅城建設及運營以及其他業務。

本集團房地產開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、西部和中部地區的核心城市，並劃分為14個公司進行管理，即天津公司(含天津、哈爾濱等城市)、北京公司(含北京、石家莊等城市)、山東公司(含濟南、青島等城市)、滬蘇公司(含上海、南京、蘇州等城市)、東南公司(含杭州、福州、合肥等城市)、湖北公司(含武漢、宜昌等城市)、湘贛公司(含長沙、南昌等城市)、粵桂公司(含廣州、深圳、南寧等城市)、海南公司(含三亞、海口等城市)、重慶公司(含重慶等城市)、四川公司(含成都等城市)、雲貴公司(含昆明、貴陽等城市)、西北公司(含西安、太原等城市)及河南公司(含鄭州、洛陽等城市)。

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣163.5億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的收入總額約人民幣199.9億元減少約人民幣36.4億元(約18.2%)。

按業務分部列示的收入情況如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	109.0	66.6	140.0	69.9
物業管理收入	31.7	19.4	34.7	17.4
文旅城建設及運營收入	18.3	11.2	21.7	10.9
其他業務收入	4.5	2.8	3.5	1.8
合計	163.5	100.0	199.9	100.0
期內已交付總建築面積(萬平方米)	112.2		169.5	

管理層討論與分析

本期間收入的減少主要由於物業銷售收入下降所致。於截至2026年6月30日止六個月期間，物業銷售收入約為人民幣109.0億元，佔總收入的比例約為66.6%，較截至2025年6月30日止六個月期間減少約人民幣31.0億元（約22.1%），主要是由於物業交付面積下降導致。近年來房地產行業持續下行，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。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，物業交付面積較截至2025年6月30日止六個月期間減少約57.3萬平方米（約33.8%），導致本期間本集團的銷售收入較去年同期有較大幅度的下降。

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、物業管理業務成本及文旅運營業務成本。

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣186.3億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的銷售成本約人民幣220.7億元減少約人民幣34.4億元（約15.6%）。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 毛虧

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣22.8億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的毛虧約人民幣20.8億元增加約人民幣2.0億元。於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率約為-14.0%，較截至2025年6月30日止六個月期間的毛利率-10.4%有所降低。毛虧的增加和毛利率的下降，主要由於本集團於本期間物業銷售收入減少，同時本集團於本期間計提物業減值撥備較上年同期增加導致。

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團因以往年度業務合併收益對應的收購物業評估增值調整導致本期間的毛虧增加了約人民幣6.5億元。剔除該等評估增值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至2026年6月30日止六個月期間的毛利約為人民幣23.7億元，毛利率約為14.5%。

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2025年6月30日止六個月期間的約人民幣10.9億元減少約人民幣2.8億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣8.1億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2026年6月30日止六個月期間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2025年6月30日止六個月期間的約人民幣16.9億元減少約人民幣1.6億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣15.3億元。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2026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61.5億元，主要包括衍生金融工具公允價值收益淨額約人民幣43.1億元，債務重組收益約人民幣5.6億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣3.7億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣2.4億元。

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。

6 其他開支及虧損

於截至2026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69.0億元，主要包括計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣35.8億元、出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣17.2億元、投資物業公允價值虧損淨額約人民幣5.5億元及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約人民幣4.9億元。較截至2025年6月30日止六個月期間的其他開支及虧損約人民幣75.4億元減少約人民幣6.4億元，主要由於本期間出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損減少所致。

管理層討論與分析

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2026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貸虧損撥備約人民幣19.5億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣12.5億元增加約人民幣7.0億元。

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2025年6月30日止六個月期間的約人民幣80.4億元減少約人民幣7.1億元至截至2026年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣73.3億元，此乃主要由於：

- (i) 毛虧增加約人民幣2.0億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣4.4億元；
- (iii) 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額增加約人民幣7.0億元；及
- (iv) 其他收入及收益增加約人民幣5.4億元以及其他開支及虧損減少約人民幣6.4億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣52.9億元減少約人民幣17.7億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣35.2億元，同時財務收入由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣0.5億元減少約人民幣0.2億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣0.3億元，此乃主要由於自2025年度本集團境外債務重組及境內公開債務重組完成以後，本集團借款餘額下降，導致本集團於截至2026年6月30日止六個月期間的利息開支較上年同期下降。

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額

截至2026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約為人民幣13.7億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣2.9億元增加約人民幣10.8億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司本期間的經營虧損有所增加所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔虧損由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣128.1億元減少約人民幣2.7億元至截至2026年6月30日止六個月期間的虧損約人民幣125.4億元。

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	
	2026年 人民幣億元	2025年 人民幣億元
期內虧損	139.0	128.8
應佔：		
本公司擁有人	125.4	128.1
非控股權益	13.6	0.7
	139.0	128.8

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。

本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)由2025年12月31日的約人民幣120.1億元減少至2026年6月30日的約人民幣97.8億元，其中非受限制現金由2025年12月31日的約人民幣56.8億元減少至2026年6月30日的約人民幣42.2億元。

管理層討論與分析

13 借貸及抵押品

於2026年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣1,861.8億元，較2025年12月31日的約人民幣1,882.6億元減少約人民幣20.8億元。本集團的借貸總額中約人民幣1,820.8億元(於2025年12月31日：約人民幣1,842.5億元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業等資產(合計約為人民幣3,037.9億元(於2025年12月31日：約人民幣3,027.8億元))、本集團若干附屬公司的股權以及本集團若干資產處置收益權作出抵質押或共同抵質押。

本集團將繼續與銀行及其他金融機構保持密切溝通，就項目層面貸款推動達成展期方案，同時也積極推動與資產管理公司及合作方的合作，以形成綜合的項目盤活及債務重組方案，以化解債務風險並滿足項目開發建設資金需求。

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2026年6月30日，本集團的資本負債比率約為81.8%，較於2025年12月31日的約79.1%有所上升。

本集團資本負債比率有所波動，主要由於受市場環境變化的影響，本集團結轉收入減少，同時計提資產減值撥備及或有負債撥備所致。

15 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2026年6月30日，該等擔保金額約為人民幣451.3億元，而於2025年12月31日的金額約為人民幣485.0億元。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、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695宗，起訴金額合計約人民幣2,569.0億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估上述訴訟事項對截至2026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。

16 主要風險及不確定因素

本集團在發展業務及運營管理過程中面臨若干風險，以下列示了其中的主要風險及不確定因素。

(a) 地產市場風險和運營風險

本集團的房地產開發業務主要集中於中國內地市場，市場情況對本集團業務發展具有重要影響。當前，房地產行業仍處於深度調整階段，市場供需關係持續重構，不同能級城市之間分化加劇，部分區域庫存高企、去化周期延長。與此同時，融資環境整體趨緊，市場風險偏好保持謹慎，對本集團流動性管理、項目開發及新項目拓展構成一定制約。此外，受行業持續下行影響，部分項目售價與去化節奏未達預期，結轉毛利率持續承壓，及疊加計提存貨等資產減值的影響，本集團連續五年錄得虧損。

面對複雜經營環境，本集團持續推動地產項目盤活及債務風險化解工作。儘管如此，本集團仍面臨較大的經營壓力，主要體現在：銷售規模與價格仍存下行壓力；部分項目缺乏建設資金；融資渠道尚未完全修復，再融資能力受限；與債權人、業務夥伴、客戶等相關方之間仍存有持續的債務問題及訴訟糾紛。此外，受債務違約及訴訟等因素影響，部分地產項目及文旅資產仍面臨被處置或拍賣的風險，進一步加劇了本集團的經營壓力。如市場持續下行，對本集團債務風險化解及長期業務恢復工作將繼續產生不利影響。

管理層討論與分析

(b) 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。表內包括按到期日或本集團可能需要支付的最早日期劃分的以賬面值入賬的負債。

	於2026年 6月30日 人民幣億元	於2025年 12月31日 人民幣億元
浮息：		
不足12個月	327.1	321.4
1年至5年	45.0	54.2
5年以上	7.9	10.1
小計	380.0	385.7
定息：		
不足12個月	1,157.3	1,218.7
1年至5年	278.8	254.2
5年以上	45.7	24.0
小計	1,481.8	1,496.9
合計	1,861.8	1,882.6

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。

(c) 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：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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2026年6月30日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌淨損失約人民幣0.2億元，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。

業務摘要

土地儲備概覽

於2026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1.04億平方米，權益土地儲備面積約為7,226.2萬平方米，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	152.5	176.7
	上海	103.8	162.5
	紹興	92.7	121.7
	徐州	75.0	89.4
	杭州	70.2	169.4
	海鹽	59.1	60.7
	無錫	57.6	106.6
	常州	51.3	73.8
	南通	47.5	62.3
	蘇州	43.6	74.9
	其他	191.2	440.9
	小計	944.5	1,538.9
環渤海	青島	492.6	572.5
	天津	418.5	459.0
	哈爾濱	184.7	197.5
	太原	156.5	226.3
	大連	106.0	106.0
	瀋陽	104.5	182.7
	濟南	104.2	142.8
	北京	72.1	88.8
	唐山	52.8	61.9
	煙台	41.6	80.9
	張家口	39.2	55.9
	其他	120.6	155.4
	小計	1,893.3	2,329.7

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
華南	江門	157.3	170.5
	清遠	131.2	142.7
	海南省	99.6	126.2
	惠州	65.3	68.4
	肇慶	56.7	56.7
	廣州	53.6	138.1
	珠海	41.7	41.7
	中山	37.2	37.2
	其他	100.4	151.0
	小計	743.0	932.5
西部地區	眉山	642.9	939.0
	重慶	633.0	979.4
	西雙版納	236.8	273.9
	貴陽	185.5	255.7
	昆明	118.3	216.8
	成都	113.7	169.4
	西安	100.4	188.6
	大理	81.5	135.6
	銀川	77.1	86.4
	桂林	69.1	70.8
	南寧	63.7	92.6
	柳州	36.0	79.5
	其他	277.7	582.6
	小計	2,635.7	4,070.3
中部地區	武漢	391.2	696.7
	長沙	147.6	193.1
	鄭州	144.6	188.7
	新鄉	98.8	98.8
	咸寧	56.6	80.5
	鄂州	40.9	93.6
	其他	130.0	188.7
	小計	1,009.7	1,540.1
	合計	7,226.2	10,411.5

企業管治及其他資料

企業管治

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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2026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。

本公司董事(「董事」)會(「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。董事會定期討論本集團經營策略及業績表現，並與本公司相關高級管理層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。

遵守董事進行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2026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。

董事資料變動

潘昭國先生自2026年8月27日起退任奧克斯國際控股有限公司(股份代號：2080，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

自刊發本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告以來，除本報告已披露事項外，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

股份激勵計劃

董事會於2018年5月8日(「採納日期」)決議採納一份股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，以：

- (i) 激勵本集團僱員對本公司未來長期發展繼續作出更大貢獻；及
- (ii) 吸引及挽留對本集團成長及發展有益的優秀僱員。

董事會可不時根據股份激勵計劃規則選定僱員參與股份激勵計劃，並釐定將予激勵的本公司股份(「股份」)數目。

根據股份激勵計劃，本公司將根據整體薪酬激勵規劃委託受託人從公開市場購入股份，並以信託形式代相關選定僱員持有，直至該等股份按股份激勵計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。

除非經董事會決定提早終止，否則股份激勵計劃自採納日期起十年內有效。於本報告日期，股份激勵計劃的剩餘期限約為一年零八個月。

受託人可購買的最高股份數目累計不得超過本公司於採納日期已發行股份總數的5%，即220,113,960股。

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2026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。

因此，截至2026年6月30日，受託人就股份激勵計劃之目的可於公開市場進一步購買的股份數目為125,460,960股，佔本報告日期已發行股份約0.63%。

股份激勵計劃未規定最短歸屬期。待選定僱員符合董事會於授出激勵時所指定的所有歸屬條件，並因而有權享有激勵股份時，受託人須將有關已歸屬股份無償轉讓予該選定僱員。

根據股份激勵計劃，由採納日期起至2026年6月30日，累計初始授予選定僱員5,750.5萬股激勵股份（若剔除因個別選定僱員離職等原因而失效的授予激勵股份數目，實際授予的激勵股份數目合計為50,305,000股），其中截至2026年6月30日止六個月期間未授予激勵股份。

於截至2026年6月30日止六個月期間的期初及期末，根據股份激勵計劃可供授出的激勵數目分別為169,808,960股及169,808,960股，約佔截至本報告日期已發行股份的0.85%及0.85%。

中期報告 2026 INTERIM REPORT

企業管治及其他資料

以下載列截至2026年6月30日止六個月期間根據股份激勵計劃授出的激勵詳情：

					截至2026年 於2026年 1月1日 尚未歸屬 數目	截至2026年 6月30日 止六個月 期間授出 數目	截至2026年 6月30日 止六個月 期間歸屬 數目	截至2026年 6月30日 止六個月 期間已註銷 數目	截至2026年 6月30日 止六個月 期間已失效 數目	於2026年 6月30日 尚未歸屬 數目
承授人姓名	於2019年 4月1日 授出數目	於2020年 4月1日 授出數目	於2021年 4月1日 授出數目	授出數目 合計 ¹						
董事										
孫宏斌先生	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
汪孟德先生	1,000,000	800,000	900,000	2,700,000	1,860,000	—	—	—	—	1,860,000
黃書平先生	500,000	500,000	400,000	1,400,000	950,000	—	—	—	—	950,000
馬志霞女士	600,000	550,000	450,000	1,600,000	1,075,000	—	—	—	—	1,075,000
孫喆一先生	300,000	270,000	300,000	870,000	609,000	—	—	—	—	609,000
高級管理層及僱員	18,640,000	17,655,000	14,640,000	50,935,000	27,482,500	—	—	—	—	27,482,500
所有僱員	21,040,000	19,775,000	16,690,000	57,505,000	31,976,500	—	—	—	—	31,976,500

註1：全部已授予激勵股份原擬定將分三年歸屬，於本公司激勵股份授予日期第一個、第二個及第三個周年日前一天分別歸屬30%、30%及40%。考慮到目前行業情況及本公司經營情況，董事會已決議暫停歸屬於2019年至2021年授予董事及員工的激勵股份。

根據股份激勵計劃條款，本公司不會就根據股份激勵計劃授出的激勵而發行新股份。因此，於截至2026年6月30日止六個月期間，就根據股份激勵計劃授出的激勵而可發行的新股份數目除以該期間已發行股份的加權平均數並不適用。

團隊穩定計劃

本公司於2025年12月23日採納了團隊穩定計劃(「團隊穩定計劃」)，詳情如下：

1. 目的

團隊穩定計劃旨在通過向合資格參與者提供長期補充形式的薪酬，激勵合資格參與者未來持續對本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展。團隊穩定計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人股權的機會，並將有助於激勵合資格參與者提升其業績表現及效率，穩定員工隊伍以及吸引及挽留對本集團長期業務恢復及發展作出重要貢獻的合資格參與者。

2. 合資格參與者

合資格參與者為僱員參與者及關聯實體參與者。

僱員參與者為本集團任何成員公司的董事及僱員(不論全職、兼職或其他僱傭安排)(包括根據團隊穩定計劃獲授股份激勵以促使與本集團任何成員公司訂立僱傭合約的人士)。關聯實體參與者為任何關聯實體(本公司的任何合營公司及聯營公司)的董事及僱員(不論全職、兼職或其他僱傭安排)。

3. 團隊穩定計劃中可予發行的股份總數以及其於本報告日期佔已發行股份(不包括庫存股份)的百分比

自團隊穩定計劃採納日期起及截至2026年6月30日，團隊穩定計劃下尚未作出任何股份激勵授予。因此，於截至2026年6月30日止六個月期間，就根據團隊穩定計劃授出的激勵而可發行的新股份數目除以該期間已發行股份的加權平均數並不適用。

截至2026年1月1日及2026年6月30日，可根據計劃授權授出的激勵數目分別為1,146,984,354股及1,146,984,354股。

於2026年6月30日，團隊穩定計劃中可予發行的股份總數為1,146,984,354股，於本報告日期佔已發行股份(不包括庫存股份)約5.74%。

企業管治及其他資料

4. 各合資格參與者的最高權益

倘若向合資格參與者授予任何股份激勵導致在直至並包括授出當天的十二(12)個月期內授予該合資格參與者的所有激勵(不包括根據有關計劃條款已失效的任何購股權及激勵)所發行及將予發行的股份(包括轉讓任何本公司庫存股份)合計超過已發行股份(不包括庫存股份)的1%，則本公司必須另行召開股東大會尋求股東批准(會上合資格參與者及其緊密聯繫人或(倘若合資格參與者為關連人士)其聯繫人必須放棄投票)。

5. 承授人可行使股份激勵的期限

承授人可行使股份激勵的期限由本公司於作出要約時釐定並知會承授人，惟該期限不得超過緊接有關股份激勵的要約日期十(10)周年前當日。

6. 歸屬期

除團隊穩定計劃條款所述情況外，承授人持有股份激勵之期間不得少於股份激勵可獲行使或視作行使前的最短期限(由要約日期起計十二(12)個月)。

7. 申請或接納股份激勵須付金額以及付款的期限

要約須在要約日期起計二十一(21)天內可供有關合資格參與者(不包括合資格參與者的遺產代理人等其他人士)接納。

當本公司收到由合資格參與者正式簽署的接納要約函件的副本，連同以本公司為受益人的付款人民幣1.00元或董事會可能釐定的其他金額(如有)作為授予要約的代價時，即視為有關合資格參與者將已就所有向該合資格參與者提呈的激勵股份而接納要約。

8. 購買價(如有)的釐定基準

考慮到團隊穩定計劃的上述目的，就特定股份激勵而言，相關承授人為購買或收取構成股份激勵的股份而需要支付的每股價格為零。

9. 團隊穩定計劃尚餘的有效期

團隊穩定計劃於2025年12月23日採納，有效期至2035年12月22日，即緊接該日期的十周年的前一天，除非根據團隊穩定計劃條款提前終止。於本報告日期，團隊穩定計劃的剩餘期限約為九年零四個月。

董事及主要行政人員之權益

於2026年6月30日，本公司董事及主要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、相關股份及債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益（好倉）

董事姓名	權益性質	普通股數目	佔本公司權益的 概約百分比 ²
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	4,604,124,068	23.06%
	實益擁有人	19,930,000	0.10%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.09%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.03%
馬志霞女士	實益擁有人	3,829,000	0.02%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.001%

註：

- 4,604,124,068股股份中：(1) 2,681,078,233股股份由Sunac International Investment Holdings Ltd（「融創國際」）持有，(2) 1,874,339,835股股份由Sun Holdings II LLC持有，及(3) 48,706,000股股份由天津標的企業管理有限公司（「天津標的」）持有。融創國際70%已發行股份及天津標的的全部股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌家族信託（「家族信託」）持有，Sun Holdings II LLC的全部股權由孫宏斌先生新設立的家族信託（「新家族信託」）持有。JTC South Dakota Trust Company（曾用名：South Dakota Trust Company LLC）為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- 按於2026年6月30日已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

企業管治及其他資料

於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	強制可轉換債券的 轉換股份數目 ¹	根據股份激勵計劃授予的 尚未歸屬的股份數目	合計佔本公司權益 的概約百分比 ²
孫宏斌先生	1,129,007,166	—	5.65%
汪孟德先生	—	1,860,000	0.01%
黃書平先生	—	950,000	0.005%
馬志霞女士	—	1,075,000	0.01%
孫喆一先生	—	609,000	0.003%

註：

- 截至2026年6月30日，融創國際持有尚未轉換的本金額5,238,199美元的強制可轉換債券2(定義見下文)，Sun Holdings II LLC持有尚未轉換的本金額552,028,159美元的強制可轉換債券2。根據強制可轉換債券2每股3.85港元的初始轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率悉數轉換後，融創國際將獲配發及發行10,612,455股股份，Sun Holdings II LLC將獲配發及發行1,118,394,711股股份。融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，Sun Holdings II LLC的全部股權由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(曾用名：South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述1,129,007,166股相關股份的權益。
- 按於2026年6月30日已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

於本公司相聯法團－融創服務股份及相關股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	根據融創服務 股份獎勵計劃		合計	佔相聯法團 權益的 概約百分比 ²
		融創服務 普通股數目	授予的尚未歸屬 股份數目		
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	67,288,606	–	67,288,606	2.22%
	實益擁有人	1,466,472	–	1,466,472	0.05%
汪孟德先生	實益擁有人	2,157,734	–	2,157,734	0.07%
黃書平先生	實益擁有人	1,764,092	100,000	1,864,092	0.06%
馬志霞女士	實益擁有人	1,267,279	75,000	1,342,279	0.04%
孫喆一先生	實益擁有人	77,895	25,000	102,895	0.003%

註：

1. 67,288,606股融創服務股份中：

(i) 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及

(ii) 1,567,117股融創服務股份由天津標的所持有。

根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有上述所有股份的權益。

2. 按於2026年6月30日融創服務已發行3,027,973,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於2026年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東的權益

據本公司所知，於2026年6月30日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益(如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

於本公司股份的權益(好倉)

股東名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 ³
融創國際	實益擁有人 ¹	2,681,078,233	13.43%
Sun Holdings II LLC	實益擁有人 ¹	1,874,339,835	9.39%
JTC South Dakota Trust Company (曾用名：South Dakota Trust Company LLC)	信託受託人 ¹	4,604,124,068	23.06%
重慶國際信託股份有限公司 ²	受託人	1,022,177,240	5.12%

註：

- 4,604,124,068股股份中：(1) 2,681,078,233股股份由融創國際持有，(2) 1,874,339,835股股份由Sun Holdings II LLC持有，及(3) 48,706,000股股份由天津標的持有。融創國際70%已發行股份及天津標的的全部股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，Sun Holdings II LLC的全部股權由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(曾用名：South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，JTC South Dakota Trust Company(曾用名：South Dakota Trust Company LLC)被視為擁有前述4,604,124,068股股份的權益。
- 於2025年12月23日，本公司完成了境外債務重組，本公司根據計劃條款向重慶國際信託股份有限公司(「重慶信託」)發行本金額891,128,876美元的強制可轉換債券1(定義見下文)。重慶信託已於2026年2月將該等強制可轉換債券1轉換為1,022,177,240股股份。
- 按於2026年6月30日已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

於本公司相關股份的權益(好倉)

股東名稱	權益性質／身份	相關股份數目	佔本公司權益的概約百分比 ²
融創國際	實益擁有人 ¹	10,612,455	0.05%
Sun Holdings II LLC	實益擁有人 ¹	1,118,394,711	5.60%
JTC South Dakota Trust Company (曾用名：South Dakota Trust Company LLC)	信託受託人 ¹	1,129,007,166	5.65%

註：

- 截至2026年6月30日，融創國際持有尚未轉換的本金額5,238,199美元的強制可轉換債券²，Sun Holdings II LLC持有尚未轉換的本金額552,028,159美元的強制可轉換債券²。根據強制可轉換債券2每股3.85港元的初始轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率悉數轉換後，融創國際將獲配發及發行10,612,455股股份，Sun Holdings II LLC將獲配發及發行1,118,394,711股股份。融創國際70%已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，Sun Holdings II LLC的全部股權由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(曾用名：South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。
- 按於2026年6月30日已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於2026年6月30日，本公司並未獲知任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊中登記的權益或淡倉。

重大投資、收購及出售事項

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團並未進行任何重大的附屬公司、合營公司及聯營公司的投資、收購或出售事項。

未來重大投資或購入資本資產計劃

截至2026年6月30日，本集團未有得到董事會授權的關於重大投資或購入資本資產的明確計劃。

中期股息

董事會不建議就截至2026年6月30日止六個月期間派付任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月期間：無)。

股票掛鈎協議

截至2026年6月30日止六個月期間，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

企業管治及其他資料

因強制可轉換債券轉換而發行新股

於2025年12月23日，本公司完成了境外債務重組，本公司根據計劃條款於重組生效日期(即2025年12月23日)向計劃債權人發行了強制可轉換債券1(「強制可轉換債券1」)及強制可轉換債券2(「強制可轉換債券2」，與「強制可轉換債券1」合稱「強制可轉換債券」))作為境外債務重組的代價。有關境外債務重組的詳情，請參閱本公司2025年4月17日至2025年12月23日期間的公告及通函。

於截至2026年6月30日止六個月期間內，本金額為6,403,179,298美元的強制可轉換債券1按每股6.80港元的初始轉換價格已轉換為7,344,823,048股股份(總面值為734,482,304.8港元)。截至2026年6月30日，強制可轉換債券1已到期，其未償還本金額為零。

強制可轉換債券進行轉換的攤薄影響

強制可轉換債券2發行的本金額為2,400,133,056美元，將於2028年6月23日到期時強制轉換為股份。強制可轉換債券2按每股3.85港元的初始轉換價格並基於1美元兌7.8港元的協定匯率悉數轉換後，可轉換為4,862,607,230股股份(總面值為486,260,723.0港元)，佔於2026年6月30日已發行股份總數約24.36%，及佔經配發及發行轉換股份擴大後已發行股份總數約19.59%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

倘於2026年6月30日已悉數轉換未償還的強制可轉換債券2，對本公司主要股東(定義見上市規則)權益產生的攤薄影響載列如下：

	於2026年6月30日		於2026年6月30日悉數轉換 未償還的強制可轉換債券	
	持有股份數目	概約股權百分比 ²	持有股份數目	概約股權百分比 ³
融創國際 ¹	2,681,078,233	13.43%	2,691,690,688	10.84%
Sun Holdings II LLC ¹	1,874,339,835	9.39%	2,992,734,546	12.05%
JTC South Dakota Trust Company(曾用名： South Dakota Trust Company LLC) ¹	4,604,124,068	23.06%	5,733,131,234	23.09%

註：

- 融創國際持有2,681,078,233股股份，Sun Holdings II LLC持有1,874,339,835股股份，及天津標的持有48,706,000股股份。融創國際持有尚未轉換的本金額5,238,199美元的強制可轉換債券2，Sun Holdings II LLC持有尚未轉換的本金額552,028,159美元的強制可轉換債券2。根據強制可轉換債券2每股3.85港元的初始轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率悉數轉換後，融創國際將獲配發及發行10,612,455股股份，Sun Holdings II LLC將獲配發及發行1,118,394,711股股份。融創國際70%已發行股份及天津標的的全部股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，Sun Holdings II LLC的全部股權由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(曾用名：South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。
- 於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為19,965,499,620股。
- 假設本公司已發行股份為24,828,106,850股(即於2026年6月30日已發行股份19,965,499,620股與強制可轉換債券2轉換股份4,862,607,230股之和)。

按截至2026年6月30日止六個月期間本公司擁有人應佔虧損約人民幣125.4億元計算，本公司每股基本虧損為人民幣0.77元及每股攤薄虧損為人民幣0.77元。

強制可轉換債券於到期時將強制轉換為股份，且不得以現金贖回。

對於強制可轉換債券的持有人而言，基於強制可轉換債券之隱含內部回報率，日後當本公司股價接近轉換價格時，轉換股份或贖回會獲得同等有利的經濟回報。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2026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(包括庫存股份)。於2026年6月30日，本公司未持有任何庫存股份。

2024年現有股份配售及新股認購所得款項用途更新

於2024年10月17日，本公司、融創國際(「賣方」)及中國國際金融香港證券有限公司(「配售代理」)訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理代表賣方以每股2.465港元的價格配售了489,000,000股現有股份，同時賣方按每股2.465港元的配售價格認購了489,000,000股新股(「認購事項」)。該認購事項已於2024年10月31日完成，489,000,000股新股已向賣方配發及發行，按每股面值0.1港元計算的面值為4,890萬港元。本次認購事項的所得款項總額約為12.05億港元，所得款項淨額約為11.92億港元。因此，本次認購事項的淨價約為每股2.438港元。本次認購事項的所得款項淨額由本公司根據計劃用於支持其境內公司債券的長期解決方案，以及作為一般營運資金用途。有關現有股份配售及新股認購的詳情，載於本公司日期為2024年10月17日的公告。

企業管治及其他資料

於2025年1月1日，全部所得款項淨額11.92億港元尚未使用。截至2025年12月31日止年度及截至2026年6月30日止六個月所得款項淨額的使用詳情載列如下：

認購事項所得款項用途	截至2025年	於2025年	截至2026年	於2026年	使用時間
	12月31日 止年度 已使用的 所得款項淨額 (百萬港元)		6月30日 止六個月 已使用的 所得款項淨額 (百萬港元)		
		尚未使用的 所得款項淨額 (百萬港元)		尚未使用的 所得款項淨額 (百萬港元)	
(i) 主要用於支持境內公司 債券的長期解決方案	941.9		1.3		
(ii) 一般營運資金用途	133.7	116.4	103.1	12.0	於2026年 7月31日 或之前
— 員工薪金／薪酬	14.1		79.2		
— 境外債務重組費用	107.9		2.9		
— 辦公費用(包括 專業服務費用及 租金成本)	11.7		21.0		
合計	1,075.6	116.4	104.4	12.0	

註：營運資金主要用於滿足本集團日常運營的資金需求。由於市場存在不確定性，本公司在資金使用上採取了審慎態度，導致原定於2025年內用作營運資金的所得款項淨額之預期使用時間表略微延長至2026年7月底。董事會認為，該等延長不會對本集團現有業務及運營造成任何重大不利影響，且符合本集團及股東的整體最佳利益。於2026年7月31日，原分配作一般營運資金用途的所得款項已全部使用。

期後事項

根據團隊穩定計劃授出股份激勵

本公司於2025年12月23日採納了團隊穩定計劃，詳情載於本公司日期為2025年8月18日及2025年12月23日的公告，及日期為2025年8月22日的通函。根據團隊穩定計劃的條款，本公司將通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授出股份激勵以作為薪酬的長期補充來源，亦旨在激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展。

於2026年7月20日(「授出日期」)，本公司根據團隊穩定計劃的規則，向439位合資格參與者授出股份激勵，當中涉及股份總數284,560,000股，相當於授出日期19,965,499,620股已發行股份的約1.43%，及相當於計劃總規模1,847,766,212股股份的約15.40%，詳情載於本公司日期為2026年7月20日的公告。

收購而今管理100%股權

於2026年8月24日，融創房地產管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「買方」)與融者共創控股有限公司(「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購融順投資有限公司(「目標公司」)100%股權(「目標股權」)。目標公司間接持有而今建設管理集團有限公司100%股權。收購目標股權的代價為人民幣123,150,000元(按匯率人民幣1元=1.156港元計算，相當於142,361,400港元)，該代價將由本公司於交割時向賣方配發及發行代價股份(合計260,258,500股本公司新股份)的方式支付。於本次收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團的財務報表中。有關收購詳情載於本公司日期為2026年8月24日的公告。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有29,143名僱員。於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團的員工成本約為人民幣23.5億元(截至2025年6月30日止六個月期間：人民幣27.3億元)。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬情況、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業運營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。

為吸納及挽留優秀人才，本公司於2018年5月8日採納股份激勵計劃，且激勵股份根據股份激勵計劃規則及信託契約條款歸屬予選定僱員，詳情在本報告第18至20頁披露。本公司也於2025年12月23日採納團隊穩定計劃，以通過向合資格參與者提供長期補充形式的薪酬，激勵合資格參與者未來持續對本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展，詳情在本報告第21至22頁披露。本集團亦為僱員提供持續學習及培訓計劃，以提升彼等的技能及知識，藉此維持競爭力。本集團於截至2026年6月30日止六個月期間在招聘員工方面並未遇到任何重大困難。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

本公司已遵照適用的上市規則及企業管治守則的守則條文成立審核委員會(「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檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，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2026年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

截至2026年6月30日止六個月期間的未經審核中期財務資料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。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，2026年8月28日

中期簡明綜合財務資料的審閱報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

融創中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們獲委聘審閱列載於第35至80頁的中期簡明綜合財務資料，此中期簡明綜合財務資料包括融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2026年6月30日的中期簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋性附註(「中期簡明綜合財務資料」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則要求中期簡明綜合財務資料報告須按照其相關條文及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期簡明綜合財務資料發表結論。本報告按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)作出，除此之外本報告並無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

然而，如「無法發表結論的基礎」段落所述，由於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中期簡明綜合財務資料產生累計影響，我們無法就中期簡明綜合財務資料發表結論。

無法發表結論的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述，截至2026年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣139.0億元，於2026年6月30日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣759.3億元。於2026年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,484.4億元和人民幣377.4億元，而貴集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣97.8億元。於2026年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,162.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣262.5億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1,171.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣263.0億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。

中期簡明綜合財務資料的審閱報告

然而，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。鑒於上述情況，貴公司董事已仔細考慮貴集團2026年6月30日起未來十八個月的現金流預測，並已充分考慮導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項及情況。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，包括成功與貸款人就展期進行磋商並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。上述事項及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簡明綜合財務資料產生累計影響，我們無法對持續經營編製基礎是否適當作出結論。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2025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。2025年12月31日的結餘金額列於2026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

如上文「無法發表結論的基礎」段落所述，由於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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書編號：P06095

香港，2026年8月28日

中期簡明綜合資產負債表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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	7	39,888,714	41,089,135
投資物業	8	14,215,386	15,415,175
使用權資產	9	10,805,651	11,258,847
無形資產	10	1,624,314	1,709,825
遞延稅項資產		31,122,273	31,236,579
按權益法入賬的投資	11	56,938,162	59,877,447
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	8,924,541	9,424,077
其他應收款項	15	41,908	39,407
預付款	16	33,050	33,995
		163,593,999	170,084,487
流動資產			
發展中物業	13	349,133,766	357,868,229
持作出售的竣工物業	14	100,887,670	103,395,723
存貨		322,300	433,571
貿易及其他應收款項	15	45,226,598	46,923,967
合同成本	6	2,853,362	3,139,366
應收關聯公司款項	32(B)	78,730,974	80,237,864
預付款	16	9,776,990	10,150,079
預付所得稅		9,609,207	10,063,662
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	577,044	346,833
受限制現金	17	5,564,056	6,325,590
現金及現金等價物	17	4,219,268	5,681,859
其他流動資產		28,000	28,000
		606,929,235	624,594,743
資產總額		770,523,234	794,679,230
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	1,769,903	1,120,269
其他儲備	19	59,128,595	52,910,840
累計虧損		(32,408,800)	(19,866,098)
		28,489,698	34,165,011
非控股權益		10,754,408	12,678,572
權益總額		39,244,106	46,843,583

中期簡明綜合資產負債表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	21	37,738,266	34,245,372
衍生金融工具	22	2,874,611	6,044,836
租賃負債	9	396,700	455,680
遞延稅項負債		7,341,342	7,925,773
其他應付款項	20	69,085	114,197
		48,420,004	48,785,858
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	247,599,640	247,314,068
合同負債	6	122,446,809	131,386,203
應付關聯公司款項	32(B)	71,274,599	70,598,498
當期所得稅負債		67,170,474	66,064,514
借貸	21	148,441,362	154,011,017
衍生金融工具	22	9,686,879	17,777,633
租賃負債	9	102,602	111,527
撥備		16,136,759	11,786,329
		682,859,124	699,049,789
負債總額		731,279,128	747,835,647
權益及負債總額		770,523,234	794,679,230

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第35至80頁的中期簡明綜合財務資料已於2026年8月28日獲董事會批准，並由以下代表簽署。

孫宏斌
董事

汪孟德
董事

中期簡明綜合全面收益表

截至2026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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	6	16,349,262	19,987,601
銷售成本	23	(18,630,901)	(22,071,876)
毛虧		(2,281,639)	(2,084,275)
其他收入及收益	24	6,152,722	5,614,027
銷售及市場推廣成本	23	(813,836)	(1,086,906)
行政開支	23	(1,530,692)	(1,687,102)
其他開支及虧損	25	(6,898,802)	(7,543,512)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		(1,954,286)	(1,248,503)
經營虧損		(7,326,533)	(8,036,271)
財務收入	26	25,204	45,348
財務成本	26	(3,517,305)	(5,290,724)
財務成本淨額		(3,492,101)	(5,245,376)
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	11	(1,366,044)	(285,412)
除所得稅前虧損		(12,184,678)	(13,567,059)
所得稅(開支)/抵免	27	(1,710,976)	689,210
期內虧損以及綜合虧損總額		(13,895,654)	(12,877,849)
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(12,542,702)	(12,808,660)
— 非控股權益		(1,352,952)	(69,189)
		(13,895,654)	(12,877,849)
本公司擁有人應佔每股虧損(以每股人民幣元列示)：	28		
— 基本		(0.77)	(1.26)
— 攤薄		(0.77)	(1.26)

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

附註	未經審核					
	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	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2026年1月1日的結餘	1,120,269	52,910,840	(19,866,098)	34,165,011	12,678,572	46,843,583
截至2026年6月30日止六個月的虧損及 綜合虧損總額	-	-	(12,542,702)	(12,542,702)	(1,352,952)	(13,895,654)
於權益直接確認與擁有人的交易						
與非控股權益的交易	-	(88,884)	-	(88,884)	(490,776)	(579,660)
非控股權益股息	-	-	-	-	(80,436)	(80,436)
於兌換2026年到期零票息強制 可轉換債券後發行的股份	18(i) 649,634	6,298,139	-	6,947,773	-	6,947,773
股份激勵計劃：						
— 僱員服務價值	19(i) -	8,500	-	8,500	-	8,500
	649,634	6,217,755	-	6,867,389	(571,212)	6,296,177
於2026年6月30日的結餘	1,769,903	59,128,595	(32,408,800)	28,489,698	10,754,408	39,244,106

	未經審核					
	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	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	817,490	46,624,606	(6,920,988)	40,521,108	14,625,260	55,146,368
截至2025年6月30日止六個月的虧損及 綜合虧損總額	-	-	(12,808,660)	(12,808,660)	(69,189)	(12,877,849)
於權益直接確認與擁有人的交易						
非控股權益股息	-	-	-	-	(342,006)	(342,006)
出售附屬公司	-	-	-	-	(124,802)	(124,802)
與非控股權益的交易	-	168,969	-	168,969	(65,043)	103,926
於轉換強制可轉換債券及股東強制 可轉換債券後發行的股份	130,027	2,831,861	-	2,961,888	-	2,961,888
股份激勵計劃：						
— 僱員服務價值	-	8,419	-	8,419	-	8,419
	130,027	3,009,249	-	3,139,276	(531,851)	2,607,425
於2025年6月30日的結餘	947,517	49,633,855	(19,729,648)	30,851,724	14,024,220	44,875,944

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動現金流量		
經營所用現金	(222,487)	(1,006,813)
已付所得稅	(389,288)	(754,827)
經營活動所用現金淨額	(611,775)	(1,761,640)
投資活動現金流量		
出售附屬公司的現金流出淨額	(48,865)	(114,933)
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項	26,190	119,300
股權交易之所得款項代價	34,777	1,158
於合營公司及聯營公司的投資	-	(3,250)
自合營公司及聯營公司收取的股息	1,161	4,596
貸款予合營公司及聯營公司	(58)	(20,554)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款	3,461	13,638
收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(2,932,000)	(3,939,600)
贖回以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項	2,717,653	3,361,287
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業	(138,718)	(116,602)
出售物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業的所得款項	21,552	60,246
已收利息	4,646	10,993
已收借貸的保證金	209,186	825,916
其他	1,592	(13,000)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(99,423)	189,195

未經審核
截至6月30日止六個月

	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
融資活動現金流量		
借貸所得款項	1,425,984	1,824,698
償還借貸	(1,380,183)	(1,533,650)
已付非控股權益的股息或視作分派	(25,964)	(255,157)
已付與非控股權益的交易的代價	(43,612)	–
向非控股權益及權益投資夥伴償還貸款	(64,972)	(73,188)
已付利息	(589,377)	(1,699,645)
租賃付款額本金部分	(77,476)	(21,017)
融資活動所用現金淨額	(755,600)	(1,757,959)
現金及現金等價物減少淨額	(1,466,798)	(3,330,404)
期初現金及現金等價物	5,681,859	7,730,669
匯率差異的影響	4,207	3,829
期末現金及現金等價物	4,219,268	4,404,094

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

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、物業管理服務、文旅城建設及運營以及其他業務。

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 編製基準

截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則第34號中期財務報告而編製。中期報告不包括通常載於年度財務報告的所有附註。因此，本報告應與截至2025年12月31日止年度之年度報告及本公司於中期報告期間刊發的任何公開公告一併閱讀。

(I) 持續經營基準

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣139.0億元，於2026年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣759.3億元。

於2026年6月30日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,484.4億元和人民幣377.4億元，而本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣97.8億元。於2026年6月30日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,162.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣262.5億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1,171.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣263.0億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。

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

鑒於上述情況，本公司董事(「董事」)已就本集團未來流動性進行審慎評估。董事已審閱由本公司管理層編製的本集團自2026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及以資抵債(「資產選項」)。於2025年度，融創房地產已完成境內債務重組方案三個選項的執行落地，剩餘境內債券已展期，最後到期日為2034年6月，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，並減輕本集團短期債務償還壓力；
- 本公司境外債務重組計劃已成功完成，重組自2025年12月23日起生效。本公司及附屬公司納入重組的若干債務(「境外重組債務」)已獲全面解除及免除，同時本公司對納入重組的若干現有債務提供的財務擔保已獲全面解除及免除。境外債務重組的完成化解了本公司的債務風險，實現了可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃進一步鞏固了各方對本集團的信心，有助於未來更好地推動境內地產項目債務風險化解和資產盤活等各項工作，支持本集團地產開發板塊長期的信用和經營逐步恢復；
- 本集團積極與其他貸款人磋商借貸展期事宜，截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335.4億元；此外，於2026年6月30日，本集團約人民幣1,533.3億元的借貸乃由本集團資產作出抵押。本集團繼續積極與其他現有貸款人協商，以通過展期、再融資或重組等綜合方式推動目前債務問題的長期解決方案，且在達成解決方案之前不立即還款。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；

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

- 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(「資產管理公司」)或金融機構新增融資、合作方業務合作、資產處置等。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團連同其合營公司及聯營公司已實現10餘個重點項目的盤活落地，主要包括上海外灘壹號院、上海壹號院、融創重慶灣、天津梅江壹號院、泉州宜和園等項目，盤活方案主要通過引入資產管理公司資金、合作方資金及存量信託以增化存等模式對項目實現重組盤活，後續持續推進項目開發去化，實現存量債務的解決；
- 本集團將繼續積極與相關債權人溝通及協商，努力制定和落實解決方案，以解決境內未決訴訟。截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；
- 本集團已將組織架構調整得更加扁平化，減少管理層級及人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 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，以回應市場變化並把握需求。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2026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到期責任。因此，董事認為按照持續經營基準編製截至2026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。

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

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，包括成功與貸款人就展期進行磋商並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；及
- (iii) 成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持本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。

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。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

3 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。

(I) 本集團採納新訂準則、修訂本及詮釋

本集團2026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：

- 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
- 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
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷

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。

(II) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於2026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。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
財務報表的呈列及披露－香港財務報告準則第18號及財務報表的呈列－ 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類－香港詮釋第5號	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號及 於2025年10月的後續修訂本	2027年1月1日
折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣－香港會計準則第21號修訂本	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

除下述新訂香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)外，董事預計，於可見未來應用所有香港財務報告準則新訂準則、修訂本及詮釋不會對中期簡明綜合財務資料有重大影響。

3 會計政策(續)

(II) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋(續)

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港會計師公會於2024年7月頒佈的香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露取代香港會計準則第1號，並對香港財務報告準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準(自會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，惟預期將對若干項目的列報及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

4 估計

在編製中期財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設以影響會計政策應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與此等估計有所不同。

編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層所作出的重大判斷及估計與截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的業務承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

自2025年12月31日以來風險或任何風險管理政策並無重大變動。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量

本附註提供本集團自上一年度財務報告起於釐定金融工具公允價值時所作出的判斷及估計的最新資料。

(i) 公允價值層級

為得出釐定公允價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金融工具分為三層。各層級之說明如下表所示。

下表載列於2026年6月30日及2025年12月31日按公允價值計量及確認的本集團金融資產及金融負債（按經常性基準）：

於2026年6月30日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	12	6,518	—	9,495,067	9,501,585
金融負債					
衍生金融工具	22	—	—	12,561,490	12,561,490

於2025年12月31日	附註	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	12	8,563	—	9,762,347	9,770,910
金融負債					
衍生金融工具	22	—	—	23,822,469	23,822,469

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量(續)

(i) 公允價值層級(續)

截至2026年6月30日止六個月期間，經常性公允價值計量的第1層、第2層及第3層之間並無轉移。

第1層：在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具、貿易及可供出售證券)的公允價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1層。

第2層：並非於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價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極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允價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2層。

第3層：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3層。非上市股本證券、債券及衍生金融工具即屬此情況。

(ii) 釐定公允價值所用估值技術

進行金融工具估值所用具體估值技術包括：

- 對類似工具使用市場報價或交易商報價；
- 折現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括預期未來現金流量假設及折現率；
- 市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流量模型，運用可觀察及不可觀察輸入數據包括無風險利率、預期波動率、缺乏市場流通性的折現率、折現率、市場倍率等；及
- 強制可轉換債券合同內含的期權一期權定價模型或蒙特卡羅模型，以及顯著影響期權價值的主要因素包括強制可轉換債券期權的條款及條件、預期波動率、折現率等。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的第3層工具包括以公允價值計量且其變動計入損益的股權投資、債務工具、2026年到期的零票息強制可轉換債券(「強制可轉換債券1」)及2028年到期的零票息強制可轉換債券(「強制可轉換債券2」)內含的期權以及若干境外重組債務及資產選項下債務的衍生部分。就於非上市股本證券及債務工具的投資而言，由於該等工具並非於活躍市場內交易，故彼等的公允價值通過使用多項適用估值技術(包括市場法等)釐定。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表列示截至2026年6月30日止六個月期間第3層項目的變動：

	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 人民幣千元
	股權投資 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2026年1月1日期初結餘	9,347,040	415,307	9,762,347	(23,822,469)
增加	—	2,932,000	2,932,000	—
減少	—	(2,717,653)	(2,717,653)	—
行使強制可轉換債券1所附期權之轉換	—	—	—	6,947,773
於損益確認的(虧損)/收益*	(497,492)	15,865	(481,627)	4,313,206
於2026年6月30日期末結餘	8,849,548	645,519	9,495,067	(12,561,490)

* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現(虧損)/收益

	(497,492)	10,127	(487,365)	4,313,206
--	-----------	--------	-----------	-----------

下表概述有關經常性公允價值計量第3層所用重大不可觀察輸入數據的量化資料。所採納的估值技術載於上文第(ii)項。

描述	於下列日期的公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2026年6月30日 人民幣千元	2025年12月31日 人民幣千元			2026年6月30日	2025年12月31日
非上市權益工具	8,849,548	9,347,040	市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流量模型	缺乏市場流通性的折現率	15.0%-25.0%	10.0%-23.0%
				預期波動率	35.4%-100.9%	28.0%-116.6%
				折現率	12.8%	14.5%
其他金融工具	645,519	415,307	折現現金流量模型及資產淨值	折現率	3.0%	3.0%
衍生金融工具	(12,561,490)	(23,822,469)	蒙特卡羅模型及折現現金流量模型	預期波動率	97.7%	46.6%-109.3%
				折現率	3.1%-14.8%	3.4%-14.9%

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 金融工具公允價值計量(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)及估值輸入數據以及與公允價值的關係(續)

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 折現率越高，公允價值越低；
- 缺乏市場流通性的折現率越高，公允價值越低；
- 預期波動率越高，公允價值越低。

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括缺乏市場流通性的折現率、預期波動率及折現率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(iv) 其他金融工具的公允價值(未確認)

本集團亦有多項金融工具並非於綜合資產負債表按公允價值計量。該等金融工具的賬面值與其公允價值合理相若，是由於應收／應付利息乃與當前市場利率相近或有關工具屬短期性質。

6 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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

6 分部資料(續)

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利潤(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。

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至2026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	10,901,030	1,833,097	3,221,917	443,388	16,399,432
分部間收入	-	-	(50,170)	-	(50,170)
外部客戶收入	10,901,030	1,833,097	3,171,747	443,388	16,349,262
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(1,718,745)	-	(235,541)	-	(1,954,286)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(546,000)	(1,651)	(4,093)	(551,744)
利息收入	237,453	-	256	-	237,709
財務收入	12,957	514	11,464	269	25,204
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後(虧損)/利潤淨額	(1,344,125)	(4,107)	4,608	(22,420)	(1,366,044)
分部業績	(9,324,887)	(2,476,276)	300,865	33,338	(11,466,960)
其他資料					
資本開支	151,303	33,337	36,895	9,687	231,222

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

6 分部資料(續)

	於2026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	644,370,288	57,809,199	10,777,979	7,332,703	720,290,169
按權益法入賬的投資	54,342,722	1,290,222	30,977	1,274,241	56,938,162
分部負債總額	609,930,564	24,748,614	3,594,470	5,932,174	644,205,822
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	13,996,462	2,168,522	3,470,245	352,372	19,987,601
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	(252,630)	(5,622)	(6,054)	(21,106)	(285,412)
分部業績	(10,416,830)	(486,839)	276,642	101,423	(10,525,604)
其他資料					
資本開支	37,798	68,772	31,499	20,457	158,526

6 分部資料(續)

	於2025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	665,659,540	58,495,898	11,516,592	7,936,049	743,608,079
按權益法入賬的投資	57,249,515	1,294,329	29,000	1,304,603	59,877,447
分部負債總額	616,430,623	22,910,386	4,176,334	6,505,548	650,022,891

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
分部業績總額	(11,466,960)	(10,525,604)
折舊及攤銷	(1,588,103)	(1,510,609)
財務成本	(3,517,305)	(5,290,724)
其他收入及收益	4,877,100	4,074,767
其他開支及虧損	(489,410)	(314,889)
所得稅(開支)/抵免	(1,710,976)	689,210
期內虧損	(13,895,654)	(12,877,849)

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

6 分部資料(續)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
分部資產總額	720,290,169	743,608,079
遞延稅項資產	31,122,273	31,236,579
預付所得稅	9,609,207	10,063,662
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,501,585	9,770,910
資產總額	770,523,234	794,679,230
分部負債總額	644,205,822	650,022,891
當期所得稅負債	67,170,474	66,064,514
衍生金融工具	12,561,490	23,822,469
遞延稅項負債	7,341,342	7,925,773
負債總額	731,279,128	747,835,647

與客戶合同有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合同有關的資產及負債：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合同負債	122,446,809	131,386,203

本集團於2026年6月30日及2025年12月31日並無重大合同資產。

除上述所披露之合同餘額外，本集團亦將以下獲取合同直接應佔銷售佣金確認為合同成本：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合同成本	2,853,362	3,139,366

7 物業、廠房及設備

	樓宇及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日						
成本	73,509,649	108,884	803,165	924,791	7,677,182	83,023,671
累計折舊及減值	(40,277,699)	(74,721)	(529,194)	(635,295)	(417,627)	(41,934,536)
賬面淨值	33,231,950	34,163	273,971	289,496	7,259,555	41,089,135
截至2026年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	33,231,950	34,163	273,971	289,496	7,259,555	41,089,135
添置	9,701	2,521	8,130	8,908	185,408	214,668
轉撥	3,257	–	–	–	(3,257)	–
轉撥至持作出售的竣工物業及發展中物業	(71,782)	–	–	–	–	(71,782)
出售附屬公司(附註31(B))	(11)	–	(5,645)	(39)	–	(5,695)
出售	(114,589)	(676)	(1,186)	(1,745)	(828)	(119,024)
折舊費用	(1,184,400)	(2,860)	(7,968)	(23,360)	–	(1,218,588)
期末賬面淨值	31,874,126	33,148	267,302	273,260	7,440,878	39,888,714
於2026年6月30日						
成本	73,301,434	105,870	789,591	922,936	7,858,505	82,978,336
累計折舊及減值	(41,427,308)	(72,722)	(522,289)	(649,676)	(417,627)	(43,089,622)
賬面淨值	31,874,126	33,148	267,302	273,260	7,440,878	39,888,714

截至2026年6月30日止六個月期間，折舊開支人民幣966.58百萬元、人民幣16.60百萬元及人民幣235.41百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及市場推廣成本」及「行政開支」。

(I) 物業、廠房及設備以及土地使用權減值

於2026年6月30日，本集團管理層識別出文旅城建設及運營分部若干現金產生單位的減值跡象，並對現金產生單位的非流動資產進行減值檢討，主要針對物業、廠房及設備以及土地使用權(附註9)。該等資產歸屬的現金產生單位的可收回金額按公允價值減處置成本與其使用價值中的較高者釐定。用於估計相關資產的公允價值的估值模型考慮類似條件的類似資產能夠可靠取得的近期交易價格，如適用。這些資產的可收回金額所依據的公允價值為公允價值層級的第三層。截至2026年6月30日止六個月期間估值技術及關鍵假設較2025年12月31日並無重大變動。於截至2026年6月30日止六個月期間，概無於「其他開支及虧損」進一步確認減值虧損。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

8 投資物業

按公允價值計量的辦公室樓宇、購物商場及商業物業：

	總計 人民幣千元
於2025年12月31日	15,415,175
添置	12,297
出售	(189,342)
出售附屬公司(附註31(B))	(471,000)
公允價值變動	(551,744)
於2026年6月30日	14,215,386

本集團投資物業均為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

於2026年6月30日，所有投資物業均歸入公允價值層級的第3層。管理層獲得對投資物業的獨立估值。獨立專業估值師戴德梁行有限公司對該等樓宇進行獨立估值。於截至2026年6月30日止六個月期間估值技術並無重大變動。

9 租賃

	土地使用權 人民幣千元	物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
使用權資產				
2025年12月31日	10,871,804	384,336	2,707	11,258,847
添置	—	14,724	909	15,633
轉撥至持作出售的竣工物業及發展中物業	(135,557)	—	—	(135,557)
出售	(43,356)	(9,803)	—	(53,159)
折舊費用	(226,067)	(52,730)	(1,316)	(280,113)
2026年6月30日	10,466,824	336,527	2,300	10,805,651

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
租賃負債		
即期	102,602	111,527
非即期	396,700	455,680
租賃負債總額	499,302	567,207

截至2026年6月30日止六個月期間，折舊開支人民幣229.65百萬元及人民幣50.46百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

10 無形資產

	商譽(A) 人民幣千元	特許經營權 人民幣千元	客戶關係 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日				
成本	8,118,353	776,150	2,610,348	11,504,851
累計攤銷及減值	(7,464,510)	(59,355)	(2,271,161)	(9,795,026)
賬面淨值	653,843	716,795	339,187	1,709,825
截至2026年6月30日止六個月				
期初賬面淨值	653,843	716,795	339,187	1,709,825
添置	—	—	4,257	4,257
出售	—	—	(55)	(55)
出售附屬公司(附註31(B))	—	—	(311)	(311)
攤銷費用	—	(29,677)	(59,725)	(89,402)
期末賬面淨值	653,843	687,118	283,353	1,624,314
於2026年6月30日				
成本	8,118,353	776,150	2,573,895	11,468,398
累計攤銷及減值	(7,464,510)	(89,032)	(2,290,542)	(9,844,084)
賬面淨值	653,843	687,118	283,353	1,624,314

(A) 商譽減值評估

商譽產生自業務合併，並分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各項目組別。各項目確認為現金產生單位，且現金產生單位或現金產生單位組別的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的商譽主要因收購浙江開元物業管理有限公司及其附屬公司而產生，並已分配至物業管理分部。截至2026年6月30日止六個月期間，商譽分配並無重大變動。

於2026年6月30日，管理層按個別現金產生單位或現金產生單位組別檢討業務表現並監察商譽，並無發現任何可能導致本集團商譽出現重大減值的情況。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

11 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
合營公司	41,992,388	44,467,980
聯營公司	14,945,774	15,409,467
	56,938,162	59,877,447

11.1 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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初	44,467,980	47,334,307
增加：		
— 於合營公司新增投資	10,000	53,850
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(560,604)	(1,407,441)
— 資產收購交易的影響	(302,348)	(66,733)
應佔合營公司虧損淨額	(1,061,440)	(165,485)
來自合營公司的股息	(561,200)	(448,481)
期末	41,992,388	45,300,017

11 按權益法入賬的投資(續)

11.2 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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初	15,409,467	15,513,816
增加：		
— 於聯營公司新增投資	—	3,000
— 附屬公司轉變為聯營公司	—	1,235,593
減少：		
— 聯營公司的出售及減資	(4,583)	(809,963)
應佔聯營公司虧損淨額	(304,604)	(119,927)
來自聯營公司的股息	(154,506)	(78,410)
期末	14,945,774	15,744,109

12 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
上市股本證券	6,518	8,563
非上市股本證券	8,849,548	9,347,040
債券	645,519	415,307
	9,501,585	9,770,910

有關用於釐定以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值的方法及假設的資料載於附註5.2。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

13 發展中物業

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	207,012,680	214,587,485
建築成本及資本化開支	81,465,362	83,131,897
資本化財務成本	92,462,036	90,092,145
	380,940,078	387,811,527
減：可變現淨值虧損撥備	(31,806,312)	(29,943,298)
	349,133,766	357,868,229
包括：將於12個月內竣工	110,633,986	121,663,553
將於12個月後竣工	238,499,780	236,204,676
	349,133,766	357,868,229

發展中物業均位於中國。

14 持作出售的竣工物業

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	120,405,713	120,778,376
減：可變現淨值虧損撥備	(19,518,043)	(17,382,653)
	100,887,670	103,395,723

持作出售的竣工物業均位於中國。

15 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應收款項(iii)	43,193	40,619
減：虧損撥備	(1,285)	(1,212)
	41,908	39,407
即期－		
客戶合同貿易應收款項(i)	5,356,740	4,915,503
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	19,249,516	19,961,528
應收票據	18,837	51,245
應收按金	3,126,861	3,327,013
其他應收款項(iii)	24,851,257	25,786,265
	52,603,211	54,041,554
減：虧損撥備	(7,376,613)	(7,117,587)
	45,226,598	46,923,967

於2026年6月30日及2025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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

15 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 貿易應收款項主要源自物業管理服務、文旅城運營及物業銷售。物業管理服務收入及文旅城運營服務收入乃根據相關物業服務協議或文旅城運營協議的條款收取並於提供服務時到期應付。有關物業銷售的代價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,336,336	1,335,106
91至180天	698,023	468,633
181至365天	657,076	589,807
365天以上	2,665,305	2,521,957
	5,356,740	4,915,503

- (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等。

16 預付款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	33,050	33,995
即期－ 預付增值稅及其他徵稅	4,560,510	4,833,578
獲取土地使用權的預付款	2,712,935	2,809,024
建造成本預付款	1,292,396	1,294,352
其他	1,211,149	1,213,125
	9,776,990	10,150,079

17 現金及現金等價物及受限制現金

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	9,783,324	12,007,449
減：受限制現金(i)	(5,564,056)	(6,325,590)
	4,219,268	5,681,859

- (i) 受限制現金主要包括預售物業所得款項的受限制現金及作為銀行貸款儲備的擔保按金。在本集團的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並根據若干開發進度里程碑解除。該存款可於獲得相關政府部門批准時用以支付相關物業項目的建造成本及其他到期債務。

18 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
法定：			
於2026年1月1日及2026年6月30日，每股0.1港元	30,000,000	3,000,000	
已發行及悉數繳足：			
於2026年1月1日	12,620,676	1,262,070	1,120,269
轉換強制可轉換債券1後發行的股份(i)	7,344,823	734,482	649,634
於2026年年6月30日	19,965,499	1,996,552	1,769,903

- (i) 於2026年上半年，強制可轉換債券1持有人分別行使債券附帶的期權，將本金額64.0億美元的各自債券轉換為7,344,823,048股本公司股份(「股份」)。本公司股本及其他儲備分別增加人民幣649.63百萬元及人民幣6,298.14百萬元，該等金額乃根據於轉換日嵌入強制可轉換債券1期權的公允價值計算得出，並終止確認強制可轉換債券1相同金額的金融負債。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

19 儲備

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月				
於2026年1月1日	23,255,998	2,639,741	27,015,101	52,910,840
與非控股權益的交易	—	—	(88,884)	(88,884)
轉換強制可轉換債券1後發行的股份(附註18(ii))	6,298,139	—	—	6,298,139
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值(i)	—	8,500	—	8,500
於2026年6月30日	29,554,137	2,648,241	26,926,217	59,128,595
截至2025年6月30日止六個月				
於2025年1月1日	17,547,152	2,631,439	26,446,015	46,624,606
與非控股權益的交易	—	—	168,969	168,969
轉換強制可轉換債券及股東強制可轉換債券後發行的股份	2,831,861	—	—	2,831,861
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值	—	8,419	—	8,419
於2025年6月30日	20,379,013	2,639,858	26,614,984	49,633,855

- (i) 於2018年5月8日，董事會(「董事會」)已批准股份激勵計劃，可據此向合資格僱員授出股份，現金代價為零(「2018年股份激勵計劃」)。根據有關2018年股份激勵計劃的規則，本公司委託受託人於公開市場購入現有普通股。受託人將以信託形式代相關選定僱員持有該等股份，直至該等股份按計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。截至2026年6月30日止六個月期間，概無額外股份根據2018年股份激勵計劃自公開市場購入，且概無有關2018年股份激勵計劃的額外股份授予合資格僱員。

於2021年6月11日，本集團全資附屬公司融享私人信託有限公司(「融享」)的唯一董事議決採納股份激勵計劃(「融創服務股份激勵計劃」)，以認可若干合資格僱員為融創服務控股有限公司(「融創服務」，本集團的附屬公司)作出的貢獻，並給予激勵以挽留彼等為本集團的持續發展而奮鬥。於2026年8月13日，融享決定終止融創服務股份激勵計劃。終止融創服務股份激勵計劃將不會影響任何已經授出且須予歸屬的激勵，惟於該計劃終止後將不會根據該計劃授出新激勵。截至2026年6月30日止六個月期間，於損益內確認的授予僱員的融創服務股份激勵計劃的開支總額為人民幣8.50百萬元。

20 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項(iii)	69,085	114,197
即期－		
貿易應付款項(i)	90,050,312	92,174,632
應付利息	52,340,829	46,034,499
應付票據(iv)	21,486,031	21,935,181
其他應付稅項	10,527,119	10,525,832
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	10,346,943	12,296,167
收購權益投資的應付代價	4,369,663	4,373,574
工資及應付福利	773,015	802,505
其他應付款項(iii)	57,705,728	59,171,678
	247,599,640	247,314,068

附註：

(i) 於2026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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,913,551	4,631,906
91至180天	1,089,845	1,422,750
181至365天	4,529,411	2,663,456
365天以上	82,517,505	83,456,520
	90,050,312	92,174,632

(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2026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57.3億元(於2025年12月31日：人民幣64.1億元)。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等。

(iv) 於2026年6月30日，本集團已逾期未支付的票據餘額為人民幣214.9億元(於2025年12月31日：人民幣219.4億元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

21 借貸

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	177,664,902	176,299,724
— 公司債券(A)	1,480,835	1,344,347
— 非公開發行境內公司債券(A)	159,606	1,144,895
	179,305,343	178,788,966
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,980,994	2,903,689
	182,286,337	181,692,655
減：非即期借貸的即期部分(B)	(144,548,071)	(147,447,283)
	37,738,266	34,245,372
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,770,618	5,465,450
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	1,122,673	1,098,284
	3,893,291	6,563,734
加：非即期借貸的即期部分(B)	144,548,071	147,447,283
	148,441,362	154,011,017
借貸總額	186,179,628	188,256,389

21 借貸(續)

(A) 公司債券及非公開發行境內公司債券

融創房地產於上海證券交易所及深圳證券交易所發行公司債券(「公司債券」)及非公開發行境內公司債券(「非公開發行債券」)。下表概述於2026年6月30日公司債券及非公開發行債券的主要條款：

債券編號	賬面值 人民幣千元	利率	剩餘期限
公司債券，包括			
163377.SH	569,584	1.0%	3.5–8年
149436.SZ	469,206	1.0%	3.5–8年
149350.SZ	237,760	1.0%	3.5–8年
163376.SH	168,114	1.0%	3.5–8年
136624.SH	36,171	1.0%	3.5–8年
	1,480,835		
非公開發行債券，包括			
135548.SH	73,338	1.0%	3.5–8年
114821.SZ	43,787	1.0%	3.5–8年
133033.SZ	42,481	1.0%	3.5–8年
	159,606		

於2020年6月10日，融創房地產於北京金融資產交易所有限公司通過非公開發售發行一項債務固定收益產品(「2020年非公開發行債券」)，本金額為人民幣10.0億元，票面利率為6.5%。自2026年1月1日起，北京金融資產交易所有限公司不再就2020年非公開發行債券提供服務，2020年非公開發行債券被披露為銀行借貸。根據於2026年6月與2020年非公開發行債券的持有人簽署的債務重組協議，2020年非公開發行債券的到期日已延長至2031年6月10日，票面利率下降至3.5%。根據相關會計準則，該重組被視為重大修改。2020年非公開發行債券的賬面值連同應計利息已悉數終止確認，並按公允價值人民幣701.84百萬元確認一項新借貸。由於該債務重組，債務重組收益人民幣558.16百萬元已確認，並計入截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表中的「其他收入及收益」。2020年非公開發行債券的公允價值屬於公允價值層級的第三層。於該債務重組生效日，用於估計公允價值的估值方法為折現現金流量模型，重大不可觀察輸入數據主要包括折現率(為15.4%)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

21 借貸(續)

(B) 長期借貸

於2026年6月30日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,162.8億元，導致非流動借貸總額本金約為人民幣177.9億元可能被要求提前還款。於2026年6月30日，該等借貸已相應重新分類為流動負債。此外，分類為流動借貸的長期借貸的即期部分約人民幣84.6億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，儘管本集團已成功重續若干流動及非流動借貸約人民幣335.4億元，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,171.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣263.0億元可能被要求提前還款。

本集團的借貸總額中約人民幣1,820.8億元(於2025年12月31日：約人民幣1,842.5億元)，乃由本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業等資產(合計約為人民幣3,037.9億元(於2025年12月31日：約人民幣3,027.8億元))、本集團若干附屬公司的股權以及本集團若干資產處置收益權作出抵質押或共同抵質押。

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團若干銀行及其他機構借貸的展期已獲同意，詳情載於中期簡明綜合財務資料附註2(i)。債務修訂的影響對本集團中期簡明綜合財務資料並不重大。

22 衍生金融工具

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動		
金融負債		
強制可轉換債券2的衍生部分(i)	2,607,073	5,789,639
資產選項下債務的衍生部分	267,538	255,197
	2,874,611	6,044,836
流動		
金融負債		
若干境外重組債務的衍生部分	9,686,879	9,144,720
強制可轉換債券1的衍生部分	—	8,632,913
	9,686,879	17,777,633

衍生工具初步按衍生合同訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時於綜合損益確認。有關釐定衍生工具公允價值所用方法及假設的資料，請參閱附註5.2。

(i) 於2026年6月30日，強制可轉換債券2的未償付本金額約為24.0億美元。

23 按性質分析的開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
已售物業成本	9,216,644	13,997,256
增值稅相關徵費	41,361	72,392
人工成本	2,307,571	2,624,742
發展中物業和持作出售的竣工物業減值	4,527,319	2,755,528
廣告及推廣成本	550,948	713,839
折舊及攤銷*	1,588,103	1,510,609

* 截至2026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2025年6月30日止六個月期間：人民幣12.3億元)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

24 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
衍生金融工具公允價值收益淨額	4,313,206	42,728
債務重組收益	558,156	4,015,315
出售附屬公司的收益	266,701	475,338
利息收入	237,709	326,370
出售合營公司及聯營公司的收益	99,282	153,424
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	5,738	16,724
其他	671,930	584,128
	6,152,722	5,614,027

25 其他開支及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
訴訟及其他或有負債撥備	3,584,399	2,002,472
出售附屬公司的虧損	1,120,910	1,955,503
出售合營公司及聯營公司的虧損	600,768	1,037,586
投資物業公允價值虧損淨額	551,744	785,260
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	489,410	314,889
出售物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的虧損	22,923	466,323
項目拆除損失	—	94,103
其他	528,648	887,376
	6,898,802	7,543,512

26 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	8,235,396	13,482,720
租賃負債利息開支	24,003	39,757
減：資本化財務成本	(4,759,890)	(8,182,049)
匯兌虧損／(收益)淨額	3,499,509 17,796	5,340,428 (49,704)
財務收入：	3,517,305	5,290,724
銀行存款利息收入	(25,204)	(45,348)
	3,492,101	5,245,376

27 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
企業所得稅(A)	(2,132)	(1,424,432)
土地增值稅(B)	1,713,108	735,222
	1,710,976	(689,210)

(A) 企業所得稅

本集團就中國內地業務計提的所得稅撥備乃根據現行規例、詮釋及慣例按25%的適用稅率及截至2026年6月30日止六個月期間的估計應課稅利潤計算。

截至2026年6月30日止六個月期間的估計應課稅利潤已按16.5% (2025年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。根據開曼群島及英屬維京群島的適用規則及規例，本公司以及本集團的開曼群島及英屬維京群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

所得稅開支基於管理層對整個財政年度預計加權平均年度所得稅率的估計確認。截至2026年6月30日止六個月期間使用的估計平均年度稅率為25% (2025年：25%)。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

27 所得稅開支／(抵免)(續)

(A) 企業所得稅(續)

根據中國內地企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%的預扣所得稅。因此，本集團須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(B) 土地增值稅

土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收。土地增值稅於簡明綜合全面收益表內列作所得稅開支。

28 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2018年股份激勵計劃(附註19)而購入的股份。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	12,542,702	12,808,660
已發行普通股的加權平均數(千股)	16,294,440	10,227,322
就2018年股份激勵計劃回購股份調整(千股)	(76,325)	(76,325)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	16,218,115	10,150,997

(B) 攤薄

截至2026年及2025年6月30日止六個月期間，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份及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。

29 承擔

於資產負債表日期，尚未產生的物業開發支出及資本支出如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—發展中物業及持作出售的竣工物業	103,932,708	106,977,187
—物業、廠房及設備	5,670,449	5,843,015
—投資物業	656,034	656,034
—使用權資產	104,726	104,726
	110,363,917	113,580,962

30 財務擔保及訴訟

(A) 財務擔保

本集團按揭融資的財務擔保的或有負債如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	45,130,192	48,497,497

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。董事認為買家拖欠付款的可能性極小。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

30 財務擔保及訴訟(續)

(A) 財務擔保(續)

於2026年6月30日，本集團已連同業務夥伴就若干合營公司及聯營公司本金額為人民幣659.5億元的借貸及相關應付利息按比例向該等公司提供擔保。此外，本集團先前就本集團已處置予第三方的若干公司的借貸及相關應付利息提供擔保。截至2026年6月30日，本集團就本金額為人民幣109.7億元的借貸提供的若干擔保尚未終止，而相應借貸以借貸公司的資產作抵押。

(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、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695宗，起訴金額合計約人民幣2,569.0億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估上述訴訟事項對截至2026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。

31 出售附屬公司

(A) 出售所產生財務影響概述如下：

	總計 人民幣千元
已收或應收現金代價	118,133
減：被出售附屬公司的資產及負債的賬面值	(972,342)
出售附屬公司虧損淨額	(854,209)

31 出售附屬公司(續)

(B) 被出售附屬公司於出售日期的資產及負債的賬面值概述如下：

	總計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	5,695
投資物業	471,000
無形資產	311
按權益法入賬的投資	5,992
遞延稅項資產	255,550
流動資產	
發展中物業	3,362,662
持作出售的竣工物業	2,310
存貨	102,381
受限制現金	16,316
現金及現金等價物	48,965
其他流動資產	476,120
非流動負債	
借貸	(372,900)
流動負債	
借貸	(5,100)
其他流動負債	(3,396,960)
被出售附屬公司的資產及負債的賬面值	972,342

(C) 上述交易中出售所產生現金影響概述如下：

	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日已收現金代價	100
已出售附屬公司現金	(48,965)
淨現金影響	(48,865)

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

32 關聯方交易

(A) 關聯方交易

除於中期簡明綜合財務資料其他章節披露的關聯方資料外，本集團擁有以下由本集團與關聯方於日常業務過程中訂立的重大交易：

(i) (支付予)／已收關聯方的現金

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(571,122)	(778,279)
已收合營公司及聯營公司的現金	699,703	530,375
	128,581	(247,904)

(ii) 提供服務及利息收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
交易性質		
合營公司：		
— 利息收入	182,334	222,499
— 物業管理服務	20,090	23,294
聯營公司：		
— 利息收入	54,255	99,951
— 物業管理服務	10,032	3,640

利息收入乃根據未收款項於附註32(B)規定之利率計算。物業管理費按各自合同的費率收取。

除上述交易外，本集團向關聯公司提供的裝配及裝飾服務收入按各自合同的費率收取。

32 關聯方交易(續)

(B) 關聯方結餘

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	61,951,902	64,601,762
— 計息款項	3,583,288	3,992,647
— 應收利息	4,832,596	4,703,481
— 貿易應收款項	1,101,540	1,424,260
	71,469,326	74,722,150
減：虧損撥備	(5,698,373)	(6,082,455)
	65,770,953	68,639,695
應收聯營公司款項		
— 免息款項	10,848,749	8,025,354
— 計息款項	2,226,125	2,781,690
— 應收利息	1,817,971	1,704,737
— 貿易應收款項	154,215	114,151
	15,047,060	12,625,932
減：虧損撥備	(2,087,039)	(1,027,763)
	12,960,021	11,598,169
應付合營公司款項	59,644,025	58,881,624
應付聯營公司款項	11,575,954	11,515,154
應付管理層款項	54,620	201,720
	71,274,599	70,598,498
關聯方持有的強制可轉換債券1及強制可轉換債券2	605,314	3,230,852

絕大多數應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期，截至2026年6月30日止六個月期間按4.4%至13.0%的年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

來自管理層的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

33 股息

董事會於截至2026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2025年6月30日止六個月：無)。

34 結算日後事項

- (A) 作為境外債務重組的一部分，及經股東大會及相關債權人大會投票批准，本公司於2025年12月23日採納了一項團隊穩定計劃(「團隊穩定計劃」)。根據境外債務重組計劃條款及受限於符合聯交所證券上市規則的相關規定，本公司將通過配發及發行新股份的方式向合資格參與者授予股份激勵，該等新股份的配發及發行數目不超過計劃總規模(即不多於1,847,766,212股股份(「計劃總規模」))。股份激勵的授予期間將為5年或以上及歸屬期間整體將不短於8年，即每年授出的股份激勵將不超過計劃總規模的20%，任何先前年度的任何未使用額度可結轉至並用於往後年度。

於2026年7月20日，本公司根據團隊穩定計劃的規則，向439位合資格參與者授出股份激勵，當中涉及股份總數284,560,000股，相當於授出日期19,965,499,620股已發行股份的約1.43%，及相當於計劃總規模的約15.40%。

- (B) 於2026年8月24日，本公司的間接全資附屬公司融創房地產管理有限公司(「買方」)與融者共創控股有限公司(「賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)。根據該協議，買方有條件同意收購融順投資有限公司(「目標公司」)100%股權(「收購事項」)。本次收購事項的代價約為人民幣1.23億元，該代價將由本公司於本次收購事項完成時向賣方配發及發行合計260,258,500股新股份的方式支付。

目標公司間接持有而今建設管理集團有限公司(「而今管理」)100%股權。而今管理主要從事房地產建管及資管輕資產業務。於本次收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司及其附屬公司的財務業績將併入本集團的財務報表中。



<http://www.sunac.com.cn/>

Sunac