

SUNAC 融創中國

INTERIM
REPORT

2024 中期報告

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 tourism, culture and other business segments. After more than 20 years of development, the Group has become a leading enterprise in China’s real estate industry, a leading ice & snow industry operator and a leading cultural tourism industry operator and property owner in China, with nationwide leading capabilities in comprehensive urban development and integrated industrial operation.

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、文化等業務板塊。經過20多年發展，本集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業所有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。



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, South China, Central regions and Western regions, and is divided into 9 major regions for management, namely the Beijing region (including Beijing, Qingdao and Jinan, etc.), North China region (including Tianjin, Harbin and Dalian, etc.), Shanghai region (including Shanghai, Nanjing and Suzhou, etc.), Southeastern China region (including Hangzhou, Fuzhou and Hefei, etc.), Central China region (including Wuhan, Changsha and Zhengzhou, etc.), South China region (including Guangzhou and Sanya, etc.), Northwestern China region (including Xi'an and Taiyuan, etc.), Cheng Yu region (including Chongqing and Chengdu, etc.) and Yun Gui region (including Kunming, Guiyang and Xishuangbanna, etc.).

本集團依托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，並劃分為九大區域進行管理，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、長沙及鄭州等城市)、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)及雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)。

SUNAC
CHINA
HOLDINGS
LIMITED

目 錄

2 /	公司資料	29 /	中期簡明綜合 資產負債表
4 /	主席報告	31 /	中期簡明綜合 全面收益表
6 /	管理層討論與分析	32 /	中期簡明綜合 權益變動表
13 /	業務摘要	34 /	中期簡明綜合 現金流量表
15 /	企業管治及其他資料	36 /	中期簡明綜合 財務資料附註
27 /	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)
馬志霞女士(於2024年5月20日獲委任)
荊宏先生(於2024年5月20日退任)
田強先生
黃書平先生
孫喆一先生

非執行董事

林懷漢先生

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)
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

2024年9月23日之前：
香港北角電氣道183號
友邦廣場43樓10室

2024年9月23日及之後：
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

公司資料

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

香港法律：
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：

2024年上半年，房地產市場繼續低迷，政府加大力度密集推出多項支持性政策，穩定市場預期，致力於推動房地產市場穩定健康發展。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，並獲得積極進展。

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。2024年上半年，本集團通過不懈的努力，在52個城市完成約5.8萬戶房屋交付任務；2024年下半年，本集團將繼續全力以赴，積極承接保交樓支持政策，多措併舉，爭取全年完成超過17萬戶交付目標。

2024年上半年，本集團繼續積極化解債務風險，整體債務保持穩定。鑒於市場恢復情況持續不及預期，本集團已將原本應於2024年6月及9月兌付的境內公開市場債券本息展期至年底支付，同時推動綜合、長期解決方案；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。由於房地產市場持續下行，調整深度和時間都超出預期，2024年下半年本集團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，也將繼續將推動存量融資成本的下降作為重點工作。2024年下半年，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。

2024年上半年，本集團收入約為人民幣342.8億元，較去年同期減少約41.4%，毛虧約為人民幣18.1億元，虧損較去年同期減少約41.2%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣149.6億元，虧損較去年同期減少約2.7%。2024年6月底，本公司擁有人應佔淨資產約為人民幣479.6億元，資產基本盤穩固。

主席報告

2024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1.45億平方米(權益土地儲備約為9,738萬平方米)，其中未售土地儲備約為1.0億平方米(權益土地儲備約為6,500萬平方米)，充足的土地儲備是支持本集團逐步恢復正常運營的堅實基礎。

2024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)經營業績穩中向好，實現收入約人民幣34.8億元，毛利約人民幣8.9億元，同比均穩定增長。融創服務管理規模穩定，在管建築面積約為2.82億平方米，在管業主戶數突破160萬戶。融創服務始終堅持聚焦並深耕核心城市的市場策略，40+核心城市的在管項目的基礎物業收入佔比超過80%。

2024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24.8億元，整體經營穩健，尤其是冰雪板塊實現收入約人民幣4.2億元，較去年同期增長約13%。

展望未來，本集團判斷市場回暖的時間仍存在不確定性，短期內公司在保交樓、化解債務風險等核心工作上仍面臨較大的壓力和挑戰，但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。本集團將堅定長期信心，保持足夠的耐心，做長時間的安排和準備，在各方的幫助和支持下，繼續全力以赴確保保交樓工作盡快完成，同時以穩定和提升淨資產為核心目標，穩步推進債務風險化解和資產盤活等各項工作，逐步使本集團回到健康發展的軌道上。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至2024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2024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，並劃分為九大區域進行管理，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、長沙及鄭州等城市)、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)及雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)。

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣342.8億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的收入總額約人民幣584.7億元減少41.4%。

截至2024年6月30日止六個月期間，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790.9億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣1,478.1億元減少約人民幣687.2億元(約46.5%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣442.8億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣928.5億元減少約人民幣485.7億元(約52.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	280.8	81.9%	521.4	89.1%
文旅城建設及運營收入	24.8	7.2%	27.2	4.7%
物業管理收入	33.9	9.9%	33.2	5.7%
其他業務收入	3.3	1.0%	2.9	0.5%
合計	342.8	100.0%	584.7	100.0%
期內已交付總建築面積(萬平方米)	278.5		481.7	

管理層討論與分析

於截至2024年6月30日止六個月期間，物業銷售收入較截至2023年6月30日止六個月期間減少約人民幣240.6億元（約46.1%），物業交付總面積較截至2023年6月30日止六個月期間減少203.2萬平方米（約42.2%），物業銷售收入減少與交付面積減少的趨勢基本一致。

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2024年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣360.9億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的銷售成本約人民幣615.5億元減少約人民幣254.6億元（約41.4%）。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2024年6月30日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣18.1億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的毛虧約人民幣30.8億元減少約人民幣12.7億元。毛虧的減少主要由於本集團本期間物業銷售收入結轉的虧損項目佔比降低所致。

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率為-5.3%，與截至2023年6月30日止六個月期間的毛利率持平。

於截至2024年6月30日止六個月期間，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期間的毛利減少了約人民幣11.9億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至2024年6月30日止六個月期間的毛利約為人民幣23.9億元，毛利率約為7.0%。

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2023年6月30日止六個月期間的約人民幣22.9億元減少約51.5%至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣11.1億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2024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2023年6月30日止六個月期間的約人民幣25.5億元減少約人民幣7.7億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣17.8億元。

5 其他收入及收益

於截至2024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25.3億元，主要包括出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣19.3億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣3.4億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的其他收入及收益約人民幣18.9億元增加約人民幣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收益有所增加所致。

6 其他開支及虧損

於截至2024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64.0億元，主要包括計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣32.5億元、項目拆除損失約人民幣7.9億元、出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣6.8億元及各類資產的出售虧損約人民幣4.5億元。於截至2023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64.2億元，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16.4億元，對長期資產計提減值撥備約人民幣12.2億元，各類資產的出售虧損約人民幣9.8億元，計提訴訟撥備約人民幣8.7億元及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值損失約人民幣7.6億元。

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2024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11.1億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣4.7億元增加約人民幣6.4億元。

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2023年6月30日止六個月期間的約人民幣129.2億元減少約人民幣32.4億元至截至2024年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣96.8億元，此乃主要由於：

- (i) 毛虧減少約人民幣12.7億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣19.5億元；
- (iii) 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額增加約人民幣6.4億元；及
- (iv) 其他收入及收益增加約人民幣6.4億元。

管理層討論與分析

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣55.4億元增加約人民幣9.5億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣64.9億元，同時財務收入由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣1.3億元減少約人民幣0.3億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣1.0億元，此乃主要由於：(i)相比截至2023年6月30日止六個月期間，基於本集團物業開發項目開工進度，資本化利息佔總利息成本的比例有所下降，因此費用化利息由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣23.0億元增加約人民幣38.8億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣61.8億元；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2023年6月30日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣32.4億元減少約人民幣29.3億元至截至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。

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後(虧損)/溢利淨額

截至2024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人民幣13.0億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的確認應佔按權益法入賬的投資的除稅後溢利淨額約人民幣26.5億元減少約人民幣39.5億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司本期間錄得的銷售收入及經營利潤有所減少所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣153.7億元減少約人民幣4.1億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣149.6億元。

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	
	2024年 人民幣億元	2023年 人民幣億元
期內虧損	166.7	170.7
應佔：		
本公司擁有人	149.6	153.7
非控股權益	17.1	17.0
	166.7	170.7

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2023年12月31日的約人民幣246.2億元增加至2024年6月30日的約人民幣256.8億元。

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2024年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣2,774.3億元，較2023年12月31日的約人民幣2,778.3億元減少約人民幣4.0億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,747.4億元(於2023年12月31日：約人民幣2,735.4億元)，乃由本集團的發展中物業、持作出售的竣工物業等(合計約為人民幣3,988.2億元(於2023年12月31日：約人民幣4,140.3億元))及本集團若干附屬公司的股權或資產處置收益權作出抵押或共同抵押。

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2024年6月30日，本集團的資本負債比率約為79.2%，較於2023年12月31日的約75.2%有所上升。

本集團資本負債比率有所波動，主要由於受市場下行的影響，本集團結轉收入大幅減少，同時，計提或有負債撥備所致。

管理層討論與分析

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波動的影響。

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，與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2024年 6月30日 人民幣億元	於2023年 12月31日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	532.6	462.7
1至5年	66.6	123.5
5年以上	3.6	26.1
小計	602.8	612.3
定息		
不足12個月	1,402.3	1,349.3
1至5年	663.9	707.5
5年以上	105.3	109.2
小計	2,171.5	2,166.0
合計	2,774.3	2,778.3

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2024年6月30日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣3.1億元，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2024年6月30日，該等擔保金額約為人民幣799.2億元，而於2023年12月31日的金額約為人民幣799.8億元。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)物業買家清償完畢按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

(b) 訴訟

截至本報告日期，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368宗，起訴金額合計約人民幣1,399.4億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本公司董事已評估訴訟事項對截至2024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交易方協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

業務摘要

土地儲備概覽

於2024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1.45億平方米，權益土地儲備面積約為9,738萬平方米，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	溫州	208.4	244.9
	上海	176.6	238.3
	杭州	174.6	328.3
	徐州	132.4	147.1
	無錫	129.1	208.6
	紹興	96.9	183.7
	常州	69.1	97.9
	海鹽	68.7	68.7
	南通	64.0	96.3
	寧波	62.7	100.3
	蘇州	59.0	100.6
	其他	267.4	567.3
		小計	1,508.9
環渤海	青島	655.3	820.2
	天津	544.4	591.3
	哈爾濱	198.9	216.4
	太原	156.3	241.4
	濟南	137.2	185.2
	大連	136.5	137.0
	瀋陽	107.0	178.6
	北京	95.4	141.0
	煙台	75.4	124.3
	唐山	73.2	93.0
	廊坊	65.7	78.1
	其他	140.3	194.7
		小計	2,385.6

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
華南	江門	179.2	199.6
	清遠	141.5	151.2
	海南省	137.3	151.6
	廣州	120.3	243.9
	惠州	70.1	73.6
	肇慶	64.0	64.0
	中山	61.9	61.9
	其他	241.7	408.8
	小計	1,016.0	1,354.6
西部地區	重慶	839.1	1,286.6
	眉山	720.5	1,047.8
	西雙版納	237.2	276.4
	成都	201.7	255.2
	西安	186.5	308.2
	貴陽	178.9	319.1
	昆明	177.7	324.7
	南寧	137.5	258.3
	桂林	133.7	239.1
	大理	118.7	197.8
	銀川	83.3	94.1
	柳州	71.1	159.0
	其他	430.7	919.6
	小計	3,516.6	5,685.9
中部地區	武漢	566.9	1,016.1
	鄭州	214.3	288.3
	長沙	170.0	224.7
	新鄉	121.3	121.3
	咸寧	56.9	81.3
	其他	181.8	339.4
	小計	1,311.2	2,071.1
	合計	9,738.3	14,494.8

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2024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2024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

於2024年5月20日，荊宏先生退任本公司執行董事，馬志霞女士獲委任為本公司執行董事。

自刊發本公司截至2023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，概無董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

購股權計劃

本公司共採納了三次購股權計劃(統稱「購股權計劃」)，概述如下：

- (i) 本公司於2010年9月9日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，且已於本公司全球發售前向董事及僱員授出合計5,108萬股購股權，約佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份(「股份」)總數的1.67%。本公司上市後，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權；
- (ii) 本公司於2011年4月29日採納首次公開發售後購股權計劃(「2011年購股權計劃」)，並對2011年購股權計劃建議若干修訂，該等修訂於2014年3月17日獲批准及採納。2011年購股權計劃期限由採納日期(2011年4月29日)起計六年，已於2017年4月28日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計9,990萬股購股權，約佔2011年購股權計劃採納日期已發行股份總數的3.33%；及

(iii) 本公司於2014年5月19日採納新購股權計劃(「2014年購股權計劃」)，期限由採納日期(2014年5月19日)起計五年，已於2019年5月18日屆滿，此期間本公司向董事及僱員授出合計約16,637萬股購股權，約佔2014年購股權計劃採納日期已發行股份總數的5%。

截至2024年6月30日，首次公開發售前購股權計劃、2011年購股權計劃及2014年購股權計劃的期限均已屆滿且沒有到期可以行使但尚未行使的購股權。購股權計劃旨在激勵本集團的董事、管理層及僱員為股東的利益努力提高本公司及其股份價值，以吸引及挽留對本集團成長及發展有益或可能有益的優秀合作夥伴。

截至2024年6月30日止六個月期間，根據本公司所有購股權計劃授出購股權而可發行的新股份為零。因此，於截至2024年6月30日止六個月期間可根據本公司所有購股權計劃授出的購股權而發行的新股份數目除以該期間已發行的股份的加權平均數亦為零。

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四年。

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2024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2024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1.45%。

企業管治及其他資料

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，並因而有權享有獲激勵的股份時，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2024年6月30日，累計初始授予選定員工5,750.5萬股激勵股份（未剔除因個別選定員工離職而失效的授予激勵股份），其中2024年上半年未授予激勵股份。

於截至2024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均為165,013,460股，約佔截至本報告日期已發行股份的1.91%。

以下載列截至2024年6月30日止六個月期間根據股份激勵計劃授出或將予授出的激勵詳情：

承授人姓名	於2019年	於2020年	於2021年	授出 數目合計 ¹	截至2024年	截至2024年	截至2024年	截至2024年	於2024年 6月30日 尚未歸屬數目
	於2019年 4月1日 授出激勵數目	於2020年 4月1日 授出激勵數目	於2021年 4月1日 授出激勵數目		於2024年 1月1日 尚未歸屬數目	截至2024年 6月30日止 六個月期間 授出數目	截至2024年 6月30日止 六個月期間 歸屬數目	截至2024年 6月30日止 六個月期間 已註銷數目	
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
馬志霞女士 ²	600,000	550,000	450,000	1,600,000	1,075,000	-	-	-	1,075,000
荊宏先生 ³	1,000,000	800,000	650,000	2,450,000	1,610,000	-	-	-	1,610,000
田強先生	900,000	800,000	650,000	2,350,000	1,570,000	-	-	-	1,570,000
黃書平先生	500,000	500,000	400,000	1,400,000	950,000	-	-	-	950,000
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	16,740,000	16,055,000	13,340,000	46,135,000	29,098,000	-	-	-	29,098,000
所有僱員	21,040,000	19,775,000	16,690,000	57,505,000	36,772,000	-	-	-	36,772,000

註：

- 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、第二個及第三個週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。
- 該董事已於2024年5月20日獲委任。
- 該董事已於2024年5月20日退任。

根據本公司股份激勵計劃條款，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2024年6月30日止六個月期間可根據本公司所有股份激勵計劃授出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。

董事及主要行政人員之權益

於2024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	2,523,668,639	29.28%
	實益擁有人	19,930,000	0.23%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.20%
馬志霞女士	實益擁有人	3,829,000	0.04%
田強先生	實益擁有人	6,982,000	0.08%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.06%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.003%

註：

- 2,523,668,639股股份中的2,474,962,639股股份由融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的企業管理有限公司(「天津標的」)所持有。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HBS家族信託(「家族信託」)持有，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。天津標的全部股份由孫宏斌先生所持有。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2024年6月30日已發行8,620,471,579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	股東強制 可轉換債券的 轉換股份數量	根據股份激勵計劃 授予的尚未歸屬的 股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 ²
孫宏斌先生 ¹	228,991,865	–	2.66%
汪孟德先生	–	1,860,000	0.02%
馬志霞女士	–	1,075,000	0.01%
田強先生	–	1,570,000	0.02%
黃書平先生	–	950,000	0.01%
孫喆一先生	–	609,000	0.01%

註：

- 截至2024年6月30日，融創國際持有的尚未轉換的股東強制可轉換債券(定義見本報告「可轉換債券」一節)本金總額為117,431,726美元。根據每股4.00港元的最低轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，該等股東強制可轉換債券可轉換為228,991,865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，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有228,991,865股相關股份的權益。
- 按於2024年6月30日已發行8,620,471,579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 股份激勵計劃			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	合計	
孫宏斌先生	受控法團的權益 ¹	67,288,606	–	67,288,606	2.20%
	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%
馬志霞女士	實益擁有人	1,267,279	75,000	1,342,279	0.04%
田強先生	實益擁有人	1,750,321	100,000	1,850,321	0.06%
黃書平先生	實益擁有人	1,764,092	100,000	1,864,092	0.06%
孫喆一先生	實益擁有人	77,895	25,000	102,895	0.003%

註：

- 67,288,606股融創服務股份中：
 - 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
 - 1,567,117股融創服務股份由天津標的所持有。
- 按於2024年6月30日融創服務已發行3,056,844,000股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於2024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。

主要股東的權益

據本公司所知，於2024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 ²
融創國際	實益擁有人 ¹	2,474,962,639	28.71%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	2,474,962,639	28.71%

註：

- 該等2,474,962,639股股份由融創國際持有，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，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持2,474,962,639股股份的權益。
- 按於2024年6月30日已發行8,620,471,579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)

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	228,991,865	2.66%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	228,991,865	2.66%

註：

- 截至2024年6月30日，融創國際持有的尚未轉換的股東強制可轉換債券本金總額為117,431,726美元。根據每股4.00港元的最低轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，該等股東強制可轉換債券可轉換為228,991,865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，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有228,991,865股相關股份的權益。
- 按於2024年6月30日已發行8,620,471,579股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於2024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

以下列示了本集團截至2024年6月30日止六個月期間進行的附屬公司、合營公司及聯營公司的重大合作事項：

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、成都銘簾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，目標公司不再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(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。

3 重慶大學城項目出售事項

於2024年4月7日，重慶融創地產有限公司及海南葆創投資有限責任公司(均為本公司之附屬公司)、重慶象嶼置業有限公司(「象嶼置業」)及其關聯方、中航信託股份有限公司及其附屬公司肇慶市翼新企業管理有限公司、重慶齊信澤成企業管理合夥企業(有限合夥)及象融合(重慶)置業有限公司(「目標項目公司」)簽訂協議，據此，象嶼置業及其關聯方通過協議所述交易安排最終實現收購目標項目公司51%股權及相關債權，交易總代價為人民幣5.4億元。詳情請參閱本公司日期為2024年4月8日的公告。

未來重大投資或購入資本資產計劃

截至2024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2024年6月30日止六個月期間派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月期間：無)。

股票掛鈎協議

除本報告「購股權計劃」一節所載的首次公開發售前購股權計劃、2011年購股權計劃及2014年購股權計劃，及本報告「可轉換債券」一節所載的可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券外，截至2024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

可轉換債券

於2023年11月20日，本公司完成境外債務重組。境外債務重組涉及(為換取債權人對本公司約102億美元現有債權的全面解除)發行新票據、可轉換債券(「可轉換債券」)、強制可轉換債券(「強制可轉換債券」)以及轉讓若干融創服務現有股份，於每種情況下的發行對象均為計劃債權人。此外，4.50億美元的現有股東貸款已獲解除，並已相應向融創國際發行4.50億美元的股東強制可轉換債券(「股東強制可轉換債券」)。境外債務重組、可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券的進一步詳情載於本公司日期為2023年3月28日至2023年11月20日期間的公告及通函，及本集團中期簡明綜合財務資料附註21(A)。

1 可轉換債券

作為本公司境外債務重組的一部分，本公司於2023年11月20日發行本金額為1,000,000,000美元的可轉換債券，初始轉換價格為每股20.00港元。

截至2023年12月31日，本金額為828,221,771美元的可轉換債券尚未轉換。截至2024年6月30日止六個月，本金額為77,403,894美元的可轉換債券已轉換為30,187,500股股份。

茲提述本公司日期為2024年3月28日的公告。截至2024年3月30日的利息支付日期，應計實物支付利息總額為4,131,493美元。

截至2024年6月30日，本金總額為754,949,370美元的可轉換債券尚未轉換。根據每股20.00港元的轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，有關可轉換債券可轉換為294,430,254股股份。

2 強制可轉換債券

作為本公司境外債務重組的一部分，本公司於2023年11月20日發行本金總額為2,749,997,804美元(「強制可轉換債券初始發行金額」)的強制可轉換債券。

於第一次轉換期限內(即自2023年11月20日(強制可轉換債券發行日期)起的10個營業日)，本公司已收到本金總額為1,903,933,926美元的強制可轉換債券的轉換通知，佔強制可轉換債券初始發行金額約69.23%。根據每股6.00港元的轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，本公司已向轉換持有人配發及發行合共2,475,113,989股強制可轉換債券轉換股份。該轉換發生後，尚未轉換的強制可轉換債券的本金總額變為846,063,878美元(「強制可轉換債券第一次轉換後發行金額」)。

於第二次轉換期限內(即自2024年5月20日(強制可轉換債券發行日期後六個月之日)起的10個營業日)，本公司已收到本金總額為128,426,127美元的強制可轉換債券的轉換通知，佔強制可轉換債券第一次轉換後發行金額約15.18%。根據每股6.00港元的轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，本公司已向轉換持有人配發及發行合共166,953,942股強制可轉換債券轉換股份。

截至2024年6月30日，本金總額為717,637,751美元的強制可轉換債券尚未轉換。根據每股4.00港元的最低轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，該等強制可轉換債券可轉換為1,399,393,614股股份。

3 股東強制可轉換債券

於2023年11月20日，本公司已向融創國際發行本金總額為450,000,000美元的股東強制可轉換債券。

根據股東強制可轉換債券條款，當時尚未轉換的股東強制可轉換債券中有一定比例將被強制直接或間接轉換為股份，該比例與相關已轉換的強制可轉換債券本金總額佔尚未轉換的強制可轉換債券（於該等強制可轉換債券轉換前）本金總額的比例相同或大致相同。股東強制可轉換債券轉換為股份的轉換價格應與相關轉換的強制可轉換債券適用的強制可轉換債券轉換價格相同。

由於強制可轉換債券初始發行金額約69.23%已選擇根據第一次轉換按每股6.00港元進行轉換，當時尚未轉換的股東強制可轉換債券約69.23%（即本金總額為311,553,073美元的股東強制可轉換債券）亦已按每股6.00港元的相同的轉換價格強制轉換為405,018,994股股份。該轉換發生後，尚未轉換的股東強制可轉換債券本金總額變為138,446,927美元（「股東強制可轉換債券第一次相應轉換後發行金額」）。

由於強制可轉換債券第一次轉換後發行金額約15.18%已選擇根據第二次轉換進行轉換，股東強制可轉換債券第一次相應轉換後發行金額約15.18%（即本金總額為21,015,201美元的股東強制可轉換債券）亦已按每股6.00港元的相同的轉換價格強制轉換為27,319,761股股份。

截至2024年6月30日，尚未轉換的股東強制可轉換債券的本金總額變為117,431,726美元。根據每股4.00港元的最低轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率，該等股東強制可轉換債券可轉換為228,991,865股股份。

可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券進行轉換的攤薄影響

假設(i)按每股20.00港元的轉換價格悉數轉換未償還金額為754,949,370美元的可轉換債券，(ii)按每股4.00港元的最低轉換價格悉數轉換未償還金額為717,637,751美元的強制可轉換債券，及(iii)按每股4.00港元的最低轉換價格悉數轉換未償還金額為117,431,726美元的股東強制可轉換債券，上述情況均基於1美元兌7.8港元的協定匯率，(x)有關可轉換債券可轉換為294,430,254股股份，(y)有關強制可轉換債券可轉換為1,399,393,614股股份，及(z)有關股東強制可轉換債券可轉換為228,991,865股股份。該等轉換股份合計約1,922,815,733股，佔於2024年6月30日已發行股份總數約22.31%，及佔經配發及發行轉換股份擴大後已發行股份總數約18.24%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。

企業管治及其他資料

倘於2024年6月30日已悉數轉換未償還的可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券，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2024年6月30日		於2024年6月30日悉數轉換未償還的可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券	
	持有股份數目	概約股權百分比	持有股份數目	概約股權百分比
融創國際 ¹	2,474,962,639	28.71%	2,703,954,504	25.65%
South Dakota Trust Company LLC ¹	2,474,962,639	28.71%	2,703,954,504	25.65%

附註1：

融創國際乃股東強制可轉換債券的持有人。根據每股4.00港元的最低轉換價格及1美元兌7.8港元的協定匯率悉數轉換股東強制可轉換債券後，融創國際將獲配發及發行228,991,865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，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。

按截至2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損約人民幣149.6億元計算，本公司每股基本虧損為人民幣1.79元及每股攤薄虧損為人民幣1.79元。

經考慮截至2024年6月30日，本集團淨資產約人民幣662.6億元、淨流動負債約人民幣492.3億元，如果本公司能夠成功落實中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述計劃及措施，除非出現不可預見的情況，本公司預計其將能夠履行可轉換債券項下的贖回責任。強制可轉換債券及股東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、股東強制可轉換債券的持有人而言，基於強制可轉換債券、股東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。

對於可轉換債券的持有人而言，基於可轉換債券之隱含內部回報率，日後當本公司股價接近每股3.17港元時，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

除本報告「股份激勵計劃」一節披露之外，截至2024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。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有38,591名僱員。於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團的員工成本約為人民幣27.0億元(截至2023年6月30日止六個月期間：人民幣34.7億元)。

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2010年9月9日採納首次公開發售前購股權計劃，於2011年4月29日採納2011年購股權計劃，以及於2014年5月19日採納2014年購股權計劃，並根據該等計劃授予合資格人士(包括本集團僱員)可認購本公司股份的購股權，計劃詳情在本報告第15至16頁披露。此外，本公司於2018年5月8日採納股份激勵計劃，並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16至17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2024年6月30日止六個月期間在招聘員工方面並無遇到重大困難。

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2024年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

截至2024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，2024年8月29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29至75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(「貴集團」)於2024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，以及中期簡明綜合財務資料之附註，包括重大會計政策資料(「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規定，編製中期簡明綜合財務資料報告必須符合其相關條文及由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」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱結果，對中期簡明綜合財務資料發表結論，並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

然而，如本報告「無法發表結論的基礎」一節所述，由於有關持續經營的多項不明朗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所產生累積影響，我們不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明朗因素

誠如中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述，截至2024年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣166.7億元，於2024年6月30日，貴集團的流動負債淨額約人民幣492.3億元。於2024年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約人民幣1,934.9億元和人民幣839.3億元，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)約人民幣256.8億元。於2024年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金總計約人民幣1,069.6億元，導致借貸本金總額約人民幣574.4億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總計約人民幣1,143.2億元，導致借貸本金總額約人民幣539.6億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29(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)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貴集團若干借貸；(iii)是否可在需要時獲取額外新的融資資源；及(iv)是否可實現資產價值，完成銷售目標，提升未來銷售業務穩定性。上述情況顯示存在重大不確定因素，對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

由於多項不明朗因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務資料所產生累積影響，我們對於就有關編製中期財務資料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中期簡明綜合財務資料中。

我們對於截至2023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。2023年12月31日的結餘金額列於2024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明朗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所產生累積影響，我們不就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，2024年8月29日

中期簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023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	63,166,797	65,613,235
投資物業	8	22,567,365	22,098,863
使用權資產	9	12,991,086	13,925,833
無形資產	10	2,860,627	2,949,617
遞延稅項資產		35,879,689	33,482,587
按權益法入賬的投資	11	66,014,613	69,251,089
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	10,467,374	11,397,419
其他應收款項	15	54,629	50,758
預付款	16	527,255	530,887
其他非流動資產		–	50,000
		214,529,435	219,350,288
流動資產			
發展中物業	13	461,915,719	477,359,149
持作出售的竣工物業	14	96,447,373	99,222,220
存貨		550,185	567,532
貿易及其他應收款項	15	59,614,295	52,818,525
合同成本	6	4,527,412	4,812,288
應收關聯公司款項	32(C)	69,907,753	70,393,635
預付款	16	14,283,425	15,021,667
預付所得稅		12,787,229	13,057,567
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	1,697,676	628,210
受限制現金	17	20,294,474	17,566,748
現金及現金等價物	17	5,389,001	7,056,374
其他流動資產		26,013	–
		747,440,555	758,503,915
資產總額		961,969,990	977,854,203
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	754,645	734,205
其他儲備	19	43,354,862	42,893,656
保留盈餘		3,853,344	18,801,056
		47,962,851	62,428,917
非控股權益		18,295,335	21,356,948
權益總額		66,258,186	83,785,865

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	21	83,931,049	96,633,862
衍生金融工具		2,037,053	2,108,145
租賃負債	9	479,628	430,313
遞延稅項負債		12,535,757	15,594,359
其他應付款項	20	54,956	55,624
		99,038,443	114,822,303
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	289,386,355	281,957,998
合同負債	6	186,078,780	194,809,944
應付關聯公司款項	32(C)	49,693,069	46,758,490
當期所得稅負債		71,909,325	70,888,803
借貸	21	193,494,251	181,199,711
租賃負債	9	150,313	141,306
撥備		5,961,268	3,489,783
		796,673,361	779,246,035
負債總額		895,711,804	894,068,338
權益及負債總額		961,969,990	977,854,203

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第29至75頁的中期簡明綜合財務資料已於2024年8月29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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	6	34,279,616	58,472,750
銷售成本	22	(36,088,266)	(61,551,516)
毛虧		(1,808,650)	(3,078,766)
其他收入及收益	23	2,529,694	1,885,839
銷售及市場推廣成本	22	(1,113,005)	(2,290,757)
行政開支	22	(1,780,002)	(2,550,632)
其他開支及虧損	24	(6,398,392)	(6,418,210)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		(1,110,822)	(465,066)
經營虧損		(9,681,177)	(12,917,592)
財務收入	25	102,795	127,565
財務成本	25	(6,486,933)	(5,538,562)
財務成本淨額		(6,384,138)	(5,410,997)
應佔按權益法入賬的聯營公司及合營公司除稅後(虧損)/溢利淨額		(1,296,787)	2,653,473
除所得稅前虧損		(17,362,102)	(15,675,116)
所得稅抵免/(開支)	26	697,076	(1,391,036)
期內虧損以及綜合虧損總額		(16,665,026)	(17,066,152)
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(14,957,186)	(15,366,849)
— 非控股權益		(1,707,840)	(1,699,303)
		(16,665,026)	(17,066,152)
本公司擁有人應佔每股虧損(以每股人民幣元列示)：	27		
— 基本		(1.79)	(2.86)
— 攤薄		(1.79)	(2.86)

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2024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	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	734,205	42,893,656	18,801,056	62,428,917	21,356,948	83,785,865
截至2024年6月30日止六個月的 期內虧損以及綜合虧損總額	—	—	(14,957,186)	(14,957,186)	(1,707,840)	(16,665,026)
於權益直接確認與擁有人的交易						
非控股權益減資	—	—	—	—	(635,520)	(635,520)
非控股權益股息	—	—	—	—	(390,290)	(390,290)
出售附屬公司 31(A)	—	—	—	—	(360,112)	(360,112)
與非控股權益的交易	—	(28,189)	—	(28,189)	32,149	3,960
於兌換可轉換債券、強制可轉換債券及 股東強制可轉換債券後發行的股份 21(A)	20,440	493,666	—	514,106	—	514,106
股份激勵計劃：						
— 僱員服務價值	—	5,203	—	5,203	—	5,203
法定儲備	—	(9,474)	9,474	—	—	—
	20,440	461,206	9,474	491,120	(1,353,773)	(862,653)
於2024年6月30日的結餘	754,645	43,354,862	3,853,344	47,962,851	18,295,335	66,258,186

中期簡明綜合權益變動表

截至2024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	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2023年1月1日的結餘	466,030	30,354,373	27,648,059	58,468,462	27,934,375	86,402,837
截至2023年6月30日止六個月的						
期內虧損以及綜合虧損總額	—	—	(15,366,849)	(15,366,849)	(1,699,303)	(17,066,152)
於權益直接確認與擁有人的交易						
非控股權益出資	—	—	—	—	120	120
通過收購附屬公司收購資產及負債	—	—	—	—	108,048	108,048
出售附屬公司	—	—	—	—	(470,587)	(470,587)
與非控股權益的交易	—	(267,430)	—	(267,430)	(1,107,549)	(1,374,979)
非控股權益股息	—	—	—	—	(462,084)	(462,084)
控股股東出資	—	64,241	—	64,241	—	64,241
股份激勵計劃：						
— 僱員服務價值	—	30,210	—	30,210	—	30,210
	—	(172,979)	—	(172,979)	(1,932,052)	(2,105,031)
於2023年6月30日的結餘	466,030	30,181,394	12,281,210	42,928,634	24,303,020	67,231,654

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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得／(所用)現金		910,821	(7,825,183)
已付所得稅		(778,898)	(910,482)
經營活動所得／(所用)現金淨額		131,923	(8,735,665)
投資活動現金流量			
出售附屬公司的現金流入淨額		184,459	192,826
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項		190,956	203,280
股權交易之所得款項代價		253,751	118,578
於合營公司及聯營公司的投資		(2,000)	(32,500)
自合營公司及聯營公司收取的股息		6,091	20,989
貸款予合營公司及聯營公司		—	(116,729)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		83,809	597,141
收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(2,379,850)	(1,087,482)
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業		(364,065)	(686,196)
贖回以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收取的所得款項		2,039,784	1,116,019
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		75,309	100,294
已收利息		85,960	183,703
已收／(已付)借貸的保證金		887,955	(1,575,931)
其他		27,901	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,090,060	(966,008)

中期簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
融資活動現金流量		
借貸所得款項	5,807,000	15,331,680
償還借貸	(5,308,747)	(5,497,949)
已付非控股權益的股息或視作分派	(343,500)	(584,245)
來自非控股權益及權益投資夥伴的貸款	25,421	351,065
向非控股權益及權益投資夥伴償還貸款	(204,909)	(907,446)
與非控股權益交易的付款	—	(1,284)
已付利息	(2,813,965)	(3,207,008)
非控股權益出資	—	120
租賃付款額本金部分	(54,008)	(83,512)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(2,892,708)	5,401,421
現金及現金等價物減少淨額	(1,670,725)	(4,300,252)
期初現金及現金等價物	7,056,374	11,601,128
匯率差異的影響	3,352	(9,339)
期末現金及現金等價物	5,389,001	7,291,537

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2024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 編製基準

截至2024年6月30日止六個月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2023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2024年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約人民幣166.7億元，於2024年6月30日，本集團的流動負債淨額約人民幣492.3億元。

於2024年6月30日，本集團流動和非流動借貸分別約人民幣1,934.9億元和人民幣839.3億元，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)約人民幣256.8億元。於2024年6月30日，本集團到期未償付借貸本金總計約人民幣1,069.6億元，導致借貸本金總額約人民幣574.4億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總計約人民幣1,143.2億元，並導致借貸本金總額約人民幣539.6億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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團自2024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集團有限公司(「融創房地產」)已完成境內公司債券展期，期限3至4年，利率不變；於2024年6月，本集團調整債券兌付安排，將原有整體展期方案中2024年6月和2024年9月應付的本息調整至2024年12月兌付，並在持續推動綜合、長期解決方案；
- 本公司境外債務重組計劃已成功完成，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、強制可轉換債券及交換為現有融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)股份；
- 本集團已與其他貸款人積極磋商借貸展期事宜，並直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期已達成貸款展期約人民幣360.5億元；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。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款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。2024年6月，國家金融監督管理總局和住房和城鄉建設部再次聯合印發《關於進一步發揮城市房地產融資協調機制作用滿足房地產項目合理融資需求的通知》，為優化完善城市協調機制提出多項舉措，致力於加強項目交付效率和質量，更加精準支持房地產項目合理融資需求。本集團亦將努力抓住機會繼續尋求新增融資或額外資金；

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

- 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，爭取盡快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加扁平化，減少管理層級，壓縮人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團將始終積極承擔主體責任，響應政府保交樓號召，繼續全力以赴完成保交樓工作。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，堅決完成保交樓任務，積極有序化解債務風險。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2024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2024年6月30日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) 是否能夠籌集足夠資金償還境內外公開債務，若本集團無法籌集足夠資金，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) 是否可在需要時獲取額外新的融資資源；及
- (iv) 是否可實現資產價值，完成銷售目標，提升未來銷售業務穩定性。

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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(I) 持續經營基準(續)

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為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 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及經修訂準則除外。

(I) 本集團採納新訂及經修訂的準則

以下新訂及經修訂的準則於2024年1月1日開始的年度報告期間生效，並由本集團於2024年首次採納：

- 負債分類為流動或非流動－香港會計準則第1號修訂本；
- 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(經修訂)；
- 售後租回的租賃負債－香港財務報告準則第16號修訂本；
- 附帶契諾的非流動負債－香港會計準則第1號修訂本；及
- 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。

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。

3 會計政策(續)

(II) 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2024年強制採納，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及現有準則的修訂本於首次應用期間之預期影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
缺乏可兌換性－香港會計準則第21號修訂本	2025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
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
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

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及資產和負債、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2023年12月31日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

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（包括貨幣風險、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2023年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

自2023年12月31日以來風險或風險管理政策並無任何重大變動。

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) 公允價值架構

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2024年6月30日及2023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2024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	14,240	—	12,150,810	12,165,050
金融負債					
衍生金融工具		—	—	2,037,053	2,037,053
於2023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	8,663	—	12,016,966	12,025,629
金融負債					
衍生金融工具		—	—	2,108,145	2,108,145

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) 公允價值架構(續)

截至2024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及股本證券)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；
- 貼現現金流量模型及不可觀察輸入數據主要包括對預期未來現金流量及貼現率的假設；
- 市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流模型，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、缺乏市場流通性的貼現率、貼現率、市場倍率等；及
- 可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券(合稱可轉換債券)合同內含的期權一期權定價模型或者蒙特卡羅模型，以及顯著影響期權價值的因素包括可轉換債券期權的條款及條件、預期波動率等。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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)

(ii) 釐定公允價值所用估值技術(續)

於2024年6月30日及2023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本投資、債務工具及可轉換債券內含的期權。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。

衍生金融工具主要包括強制可轉換債券及股東強制可轉換債券內含的期權。衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動於綜合全面收益表中確認。

(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2024年6月30日止六個月第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			
	股權投資 人民幣千元	債務工具 人民幣千元	合計 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元
於2024年1月1日期初結餘	10,552,646	1,464,320	12,016,966	(2,108,145)
增加	—	2,379,850	2,379,850	—
出售	(23,027)	(2,016,757)	(2,039,784)	—
行使可轉換債券所附期權之轉換	—	—	—	373,539
於損益確認的虧損*	(144,960)	(61,262)	(206,222)	(302,447)
於2024年6月30日期末結餘	10,384,659	1,766,151	12,150,810	(2,037,053)
* 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	(131,855)	7,004	(124,851)	(302,447)

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)

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	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	
	2024年6月30日 人民幣千元	2023年12月31日 人民幣千元			2024年6月30日	2023年12月31日
權益工具	10,384,659	10,552,646	市場法、股權價值分配模型、期權定價模型及折現現金流模型	缺乏市場流通性的貼現率 預期波動率 貼現率	13.1%-27.0% 38.6%-80.7% 23.7%	20.0%-23.0% 38.6%-69.4% 40.4%
債券	1,766,151	1,464,320	折現現金流模型及資產淨值	貼現率	3.5%	3.5%-4.2%
衍生金融工具	(2,037,053)	(2,108,145)	期權定價模型及蒙特卡羅模型	預期波動率	74.1%	63.4%

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 貼現率越高，公允價值越低；
- 缺乏市場流通性的貼現率越高，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貼現率、預期波動率及貼現率)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。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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)

(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。其中大部分工具的公允價值與其賬面值之間並無顯著差異，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。於2024年6月30日，已就下述工具識別重大差異：

	賬面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
非即期借貸：		
— 優先票據(附註21)	27,489,597	4,094,632
— 公司債券(附註21)	10,529,042	2,719,297
— 非公開發行境內公司債券(附註21)	4,085,366	1,034,195
— 可轉換債券(附註21)	1,350,064	347,810

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。

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

於2024年，為更好反映本集團最新商業策略及各項業務的發展階段，本集團將裝配及裝飾服務業務合併入物業開發分部，並相應重列2023年的分部資料。

其他分部主要包括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。

6 分部資料(續)

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2024年6月30日止六個月				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	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	28,078,816	2,477,833	3,390,475	332,492	34,279,616
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	(1,267,374)	(6,278)	(2,846)	(20,289)	(1,296,787)
分部業績	(9,161,385)	(72,873)	506,728	(40,796)	(8,768,326)
其他資料					
資本開支	194,255	309,848	25,155	20,329	549,587

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

6 分部資料(續)

	於2024年6月30日				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	
分部資產總額	790,473,899	89,482,092	11,737,377	9,444,654	901,138,022
按權益法入賬的投資	63,069,064	1,309,337	53,476	1,582,736	66,014,613
分部負債總額	776,334,465	23,440,027	4,521,927	4,933,250	809,229,669
	截至2023年6月30日止六個月(經重列)				
	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	52,139,145	2,718,351	3,396,051	296,519	58,550,066
分部間收入	—	—	(77,316)	—	(77,316)
外部客戶收入	52,139,145	2,718,351	3,318,735	296,519	58,472,750
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(436,811)	—	(28,255)	—	(465,066)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(266,260)	(1,442)	(15,992)	(283,694)
利息收入	877,334	—	15,295	—	892,629
財務收入	86,341	—	41,224	—	127,565
應佔按權益法入賬的聯營公司及合營 公司除稅後溢利/(虧損)淨額	2,817,369	3,935	3,115	(170,946)	2,653,473
分部業績	(6,855,147)	(1,092,146)	626,433	(375,847)	(7,696,707)
其他資料					
資本開支	864,703	784,814	85,881	7,244	1,742,642

6 分部資料(續)

	於2023年12月31日(經重列)				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	
分部資產總額	804,604,846	93,350,588	12,998,348	8,334,638	919,288,420
按權益法入賬的投資	66,279,142	1,315,616	56,683	1,599,648	69,251,089
分部負債總額	771,747,108	23,866,852	4,904,335	4,958,736	805,477,031

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部業績總額	(8,768,326)	(7,696,707)
折舊及攤銷	(1,603,752)	(1,699,510)
財務成本	(6,486,933)	(5,538,562)
其他收入及收益	—	23,246
其他開支及虧損	(503,091)	(763,583)
所得稅抵免/(開支)	697,076	(1,391,036)
期內虧損	(16,665,026)	(17,066,152)

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
分部資產總額	901,138,022	919,288,420
遞延稅項資產	35,879,689	33,482,587
其他資產	24,952,279	25,083,196
資產總額	961,969,990	977,854,203
分部負債總額	809,229,669	805,477,031
遞延稅項負債	12,535,757	15,594,359
其他負債	73,946,378	72,996,948
負債總額	895,711,804	894,068,338

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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合同負債	186,078,780	194,809,944

本集團於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合同成本	4,527,412	4,812,288

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	合計 人民幣千元
於2023年12月31日						
成本	80,113,993	131,667	863,177	864,837	10,927,964	92,901,638
累計折舊及減值	(26,036,433)	(84,931)	(534,926)	(508,709)	(123,404)	(27,288,403)
賬面淨值	54,077,560	46,736	328,251	356,128	10,804,560	65,613,235
截至2024年6月30日止六個月						
期初賬面淨值	54,077,560	46,736	328,251	356,128	10,804,560	65,613,235
添置	226,578	6,980	5,793	31,769	247,295	518,415
轉撥	25,604	—	—	—	(25,604)	—
轉撥至投資物業	(151,811)	—	—	—	—	(151,811)
轉撥至發展中物業	—	—	—	—	(583,202)	(583,202)
出售附屬公司(附註31(B))	(367,690)	(54)	(838)	(281)	—	(368,863)
出售	(596,440)	(1,198)	(4,480)	(7,690)	—	(609,808)
折舊費用	(1,184,948)	(5,792)	(25,387)	(35,042)	—	(1,251,169)
期末賬面淨值	52,028,853	46,672	303,339	344,884	10,443,049	63,166,797
於2024年6月30日						
成本	79,030,929	129,521	833,677	884,733	10,566,453	91,445,313
累計折舊及減值	(27,002,076)	(82,849)	(530,338)	(539,849)	(123,404)	(28,278,516)
賬面淨值	52,028,853	46,672	303,339	344,884	10,443,049	63,166,797

截至2024年6月30日止六個月，折舊開支人民幣1,045百萬元、人民幣20百萬元及人民幣186百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及市場推廣成本」及「行政開支」。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

7 物業、廠房及設備(續)

(I) 物業、廠房及設備及土地使用權減值

於2024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3級計量。截至2024年6月30日止六個月估值技術及關鍵假設較2023年12月31日並無重大變動。於截至2024年6月30日止六個月，概無於「其他開支及虧損」進一步確認減值虧損。

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2023年12月31日	22,098,863
轉撥自使用權資產	427,016
轉撥自物業、廠房及設備	151,811
添置	12,290
出售附屬公司(附註31(B))	(64,000)
公允價值變動	(58,615)
於2024年6月30日	22,567,365

本集團投資物業為位於中國的辦公室樓宇、購物商場及商業物業。

於2024年6月30日，所有投資物業均歸入公允價值架構的第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2024年6月30日止六個月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				
2023年12月31日	13,584,304	329,995	11,534	13,925,833
添置	5,219	123,597	937	129,753
轉撥至投資物業	(427,016)	—	—	(427,016)
出售	(311,783)	(12,204)	—	(323,987)
折舊費用	(187,579)	(59,558)	(3,632)	(250,769)
出售附屬公司(附註31(B))	(62,728)	—	—	(62,728)
2024年6月30日	12,600,417	381,830	8,839	12,991,086

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
租賃負債		
即期	150,313	141,306
非即期	479,628	430,313
租賃負債總額	629,941	571,619

截至2024年6月30日止六個月，折舊開支人民幣189百萬元及人民幣62百萬元已分別計入「銷售成本」及「行政開支」。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

10 無形資產

	商譽(A) 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2023年12月31日			
成本	8,638,262	2,705,940	11,344,202
累計攤銷及減值	(6,487,639)	(1,906,946)	(8,394,585)
賬面淨值	2,150,623	798,994	2,949,617
截至2024年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	2,150,623	798,994	2,949,617
添置	—	13,663	13,663
攤銷費用	—	(101,814)	(101,814)
減值費用	—	(294)	(294)
出售附屬公司(附註31(B))	—	(276)	(276)
出售	—	(269)	(269)
期末賬面淨值	2,150,623	710,004	2,860,627
於2024年6月30日			
成本	8,638,262	2,718,468	11,356,730
累計攤銷及減值	(6,487,639)	(2,008,464)	(8,496,103)
賬面淨值	2,150,623	710,004	2,860,627

10 無形資產(續)

(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。

商譽分配的分部概覽載於下文：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
物業管理	1,248,456	1,248,456
物業開發	396,857	396,857
其他所有分部	505,310	505,310
	2,150,623	2,150,623

截至2024年6月30日止六個月，商譽分配並無重大變動。於2024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。

董事及管理層已考慮及評估關鍵假設可能合理發生的變動，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2024年6月30日止六個月

11 按權益法入賬的投資

於綜合資產負債表確認的金額如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合營公司	50,141,652	53,400,856
聯營公司	15,872,961	15,850,233
	66,014,613	69,251,089

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	53,400,856	58,327,840
增加：		
— 於合營公司新增投資	1,205,500	211,310
— 附屬公司轉變為合營公司	—	235,436
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(2,035,073)	(1,803,898)
— 資產收購交易的影響	(1,166,569)	(408,672)
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(1,221,902)	1,746,508
來自合營公司的股息	(41,160)	(728,139)
期末	50,141,652	57,580,385

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	15,850,233	17,375,156
增加：		
— 於聯營公司新增投資	81,000	—
— 附屬公司轉變為聯營公司	34,356	—
減少：		
— 聯營公司的出售	(16,647)	(9,745)
— 資產收購交易的影響	—	(1,401,172)
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(74,885)	906,965
來自聯營公司的股息	(1,096)	(9,231)
期末	15,872,961	16,861,973

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

12 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
上市股本證券	14,240	8,663
非上市股本證券	10,384,659	10,552,646
債券	1,766,151	1,464,320
	12,165,050	12,025,629

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。

13 發展中物業

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	287,387,873	300,515,835
建築成本及資本化開支	110,460,812	111,775,546
資本化財務成本	99,523,226	97,807,424
	497,371,911	510,098,805
減：可變現淨值虧損撥備	(35,456,192)	(32,739,656)
	461,915,719	477,359,149
包括：將於12個月內竣工	149,081,480	153,759,986
將於12個月後竣工	312,834,239	323,599,163
	461,915,719	477,359,149

發展中物業均位於中國。

14 持作出售的竣工物業

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	111,931,233	114,411,421
減：可變現淨值虧損撥備	(15,483,860)	(15,189,201)
	96,447,373	99,222,220

持作出售的竣工物業均位於中國。

15 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應收款項(iii)	56,322	53,223
減：虧損撥備	(1,693)	(2,465)
	54,629	50,758
即期－		
客戶合同貿易應收款項(i)	4,529,505	4,179,618
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	24,772,114	25,821,874
應收票據	15,436	49,718
應收按金	5,687,515	6,105,497
其他應收款項(iii)	31,324,376	22,292,493
	66,328,946	58,449,200
減：虧損撥備	(6,714,651)	(5,630,675)
	59,614,295	52,818,525

於2024年6月30日及2023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2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
90天以內	941,785	989,181
91至180天	516,745	411,680
181至365天	1,179,794	982,214
365天以上	1,891,181	1,796,543
	4,529,505	4,179,618

- (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。

16 預付款

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	490,999	490,999
購置物業、廠房及設備的預付款	36,256	39,888
	527,255	530,887
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	5,574,864	5,923,545
獲取土地使用權的預付款	5,322,293	6,032,386
建造成本預付款	1,705,846	1,489,733
其他	1,680,422	1,576,003
	14,283,425	15,021,667

17 現金及現金等價物及受限制現金

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	25,683,475	24,623,122
減：受限制現金(A)	(20,294,474)	(17,566,748)
	5,389,001	7,056,374

(A) 受限制現金主要包括預售物業所得受限制現金及銀行貸款擔保按金。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，並根據項目開發若干進度里程碑解除。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2024年1月1日及2024年6月30日，每股0.1港元	15,000,000	1,500,000	
已發行及悉數繳足：			
於2024年1月1日	8,396,010	839,603	734,205
轉換可轉換債券後發行的股份(附註21(A))	224,461	22,446	20,440
於2024年6月30日	8,620,471	862,049	754,645

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日	15,077,556	2,620,834	25,195,266	42,893,656
與非控股權益的交易	—	—	(28,189)	(28,189)
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值(i)	—	5,203	—	5,203
轉換可轉換債券後發行的股份(附註21(A))	493,666	—	—	493,666
法定儲備	—	—	(9,474)	(9,474)
於2024年6月30日	15,571,222	2,626,037	25,157,603	43,354,862
截至2023年6月30日止六個月				
於2023年1月1日	7,481,851	2,582,367	20,290,155	30,354,373
與非控股權益的交易	—	—	(267,430)	(267,430)
控股股東注資	—	—	64,241	64,241
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值	—	30,210	—	30,210
於2023年6月30日	7,481,851	2,612,577	20,086,966	30,181,394

- (i) 本公司董事會已於2018年5月8日批准股份激勵計劃，可據此向合資格僱員授出股份，現金代價為零(「股份激勵計劃」)。根據有關股份激勵計劃的規則，本公司根據股份激勵計劃委託受託人從公開市場購入現有普通股。委託人將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬予相關選定僱員為止。

截至2024年6月30日止六個月，概無新增股份根據股份激勵計劃從公開市場購入。截至2024年6月30日止六個月，概無有關股份激勵計劃的新增股份授予合資格的僱員。

20 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非即期－		
其他應付款項(iv)	54,956	55,624
即期－		
貿易應付款項(i)	111,963,333	109,523,789
應付利息	33,617,738	23,278,904
應付票據(v)	24,786,065	25,791,750
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	24,497,867	24,505,637
收購權益投資的應付代價	10,698,425	11,325,663
其他應付稅項	10,192,892	11,378,425
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,333,308	1,354,701
工資及應付福利	1,139,051	1,218,486
其他應付款項(iv)	71,157,676	73,580,643
	289,386,355	281,957,998

附註：

- (i) 於2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
90天以內	5,433,618	28,364,386
91至180天	5,133,259	8,137,013
181至365天	30,587,297	17,501,182
365天以上	70,809,159	55,521,208
	111,963,333	109,523,789

- (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於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2024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102.2億元（於2023年12月31日：人民幣109.7億元）。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、應付股權投資條件款項以及應付費用。
- (v) 於2024年6月30日，本集團已到期未支付的票據為人民幣247.9億元。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

21 借貸

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023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	225,900,655	225,954,040
— 優先票據(A)	27,489,597	25,626,047
— 公司債券(B)	10,529,042	10,529,042
— 非公開發行境內公司債券 (C)	4,085,366	4,085,366
— 可轉換債券(A)	1,350,064	1,348,366
	269,354,724	267,542,861
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	2,235,716	2,884,350
	271,590,440	270,427,211
減：非即期借貸的即期部分 (D)	(187,659,391)	(173,793,349)
	83,931,049	96,633,862
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	5,389,416	5,994,828
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	445,444	1,411,534
	5,834,860	7,406,362
非即期借貸的即期部分(D)	187,659,391	173,793,349
	193,494,251	181,199,711
借貸總額	277,425,300	277,833,573

21 借貸(續)

(A) 優先票據及可轉換債券

根據於2023年11月20日生效的境外債務重組，本公司發行新優先票據(「優先票據」)、可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券，原本金分別為57.0億美元、10.0億美元、27.5億美元及4.5億美元。於發行日期(即2023年11月20日)初始確認後，可轉換債券之債務部分及優先票據之賬面值按攤銷成本計量；及可轉換債券之衍生部分、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券之賬面值按公允價值計量。

於2024年6月30日，發行在外的優先票據、可轉換債券、強制可轉換債券及股東強制可轉換債券的本金分別為57.0億美元(2023年12月31日：57.0億美元)、7.5億美元(2023年12月31日：8.3億美元)、7.2億美元(2023年12月31日：8.5億美元)及1.2億美元(2023年12月31日：1.4億美元)。

截至2024年6月30日止六個月，可轉換債券及強制可轉換債券分別有7.7%及4.7%之持有人已行使債券隨附之購股權，以將相關債券轉換為本公司合共197,141,442股普通股。此外，股東強制可轉換債券各自之部分已轉換為本公司27,319,761股普通股。因此，本集團的股本及其他儲備分別增加人民幣20.44百萬元及人民幣4.9億元。

於轉換日期及報告期末，本公司按公允價值重新計量可轉換債券之衍生部分。因此，本集團於截至2024年6月30日止六個月在「其他開支及虧損」中確認衍生金融工具之公允價值變動人民幣3.0億元(附註24)。該等衍生工具之公允價值計量中使用的估值技術和重大輸入數據請參考附註5.2。

(B) 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」)。截至2024年6月30日止六個月，本集團概無發行任何新公司債券。

(C) 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非公開發行境內公司債券(「非公開債券」)。截至2024年6月30日止六個月，本集團概無發行任何新非公開債券。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

21 借貸(續)

(D) 長期借貸

於2024年6月30日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,069.6億元，導致非流動借貸本金合計約人民幣269.4億元可能被要求提前償還。於2024年6月30日，該等借貸已相應重分類為流動負債。此外，分類為流動借貸的長期借貸的即期部分約人民幣305.0億元可能被要求提前償還。

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即期及非即期借貸人民幣360.5億元，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,143.2億元，並導致借貸本金總額約人民幣539.6億元可能被要求提前償還。

於2024年6月30日，本集團的借貸總額中人民幣2,747.4億元(於2023年12月31日：人民幣2,735.4億元)乃由本集團若干資產，包括發展中物業、持作出售的竣工物業、物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(合計為人民幣3,988.2億元(於2023年12月31日：人民幣4,140.3億元))及本集團若干附屬公司的股權或資產處置收益權作出抵押或共同抵押。

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團若干貸款及債券的展期已獲同意，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 按性質分析的開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售物業成本	26,766,825	51,498,038
增值稅相關徵費	146,389	176,545
人工成本	2,489,865	3,167,350
物業減值虧損淨額	4,107,338	4,454,530
廣告及推廣成本	635,684	1,505,280
折舊及攤銷*	1,603,752	1,699,510

* 截至2024年6月30日止六個月期間，折舊及攤銷開支人民幣12.7億元已計入「銷售成本」(截至2023年6月30日止六個月期間：人民幣13.5億元)。

23 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售附屬公司收益	1,930,157	303,789
利息收入	335,701	892,629
出售合營公司及聯營公司收益	3,580	389,225
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	—	23,246
其他	260,256	276,950
	2,529,694	1,885,839

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

24 其他開支及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
訴訟及其他或有負債撥備	3,251,128	869,384
項目拆除損失	790,043	—
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	447,798	981,862
出售合營公司及聯營公司虧損	362,782	1,347,574
出售附屬公司虧損	313,512	289,511
衍生金融工具公允價值虧損淨額	302,447	—
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	119,273	763,583
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	—
投資物業公允價值虧損淨額	58,615	283,694
無形資產減值撥備	294	—
物業、廠房及設備減值撥備	—	1,220,414
其他	671,129	662,188
	6,398,392	6,418,210

25 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	15,838,370	13,319,003
租賃負債利息開支	27,170	26,918
減：資本化財務成本	(9,689,871)	(11,050,470)
	6,175,669	2,295,451
匯兌虧損淨額	311,264	3,243,111
	6,486,933	5,538,562
財務收入：		
銀行存款利息收入	(102,795)	(127,565)
	6,384,138	5,410,997

26 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	1,712,739	2,291,023
— 遞延所得稅	(3,108,722)	(263,688)
	(1,395,983)	2,027,335
土地增值稅	698,907	(636,299)
	(697,076)	1,391,036

(A) 企業所得稅

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至2024年6月30日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

年內估計應課稅溢利已按16.5% (2023年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬維京群島的適用規則及規例，本公司及本集團的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(抵免)／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2024年6月30日止六個月採用的估計平均年度稅率為25% (2023年：25%)。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司自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

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

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

27 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(附註19)。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	14,957,186	15,366,849
已發行普通股的加權平均數(千股)	8,423,015	5,448,884
就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)	8,346,690	5,372,559

(B) 攤薄

截至2024年及2023年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份導致的潛在普通股因歸屬激勵股份不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

28 承擔

(A) 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：

	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	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	134,762,508	149,486,540
— 物業、廠房及設備	6,555,696	7,294,107
— 投資物業	657,588	658,045
— 使用權資產	83,421	83,421
	142,059,213	157,522,113

28 承擔(續)

(B) 股權投資

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
—已訂約但未撥備	574,766	574,766

29 財務擔保及訴訟

(A) 財務擔保

本集團按揭融資的財務擔保如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023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	79,918,364	79,981,823

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)房地產所有權證移交至買家，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。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小。

於2024年6月30日，本集團已聯同業務夥伴按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出人民幣341.6億元的擔保。此外，本集團已就第三方借貸作出人民幣124.4億元的擔保。

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

29 財務擔保及訴訟(續)

(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368宗，起訴金額合計約人民幣1,399.4億元，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2024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交易方協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

30 資產收購

截至2024年6月30日止六個月，本集團完成一項與現有股權投資對手方的交易，以收購一家主要從事物業開發的現有合營公司之額外股權，代價約為人民幣12.8億元。本公司董事認為，收購事項並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務合併，因此，收購事項已入賬列作資產收購。於完成該交易後，該實體成為本集團的附屬公司。於收購日，約為人民幣11.7億元的合營公司投資終止確認，而約為人民幣24.5億元的淨資產(主要包括發展中物業及持作出售的竣工物業總額約為人民幣33.2億元及合同負債約為人民幣18.6億元)已確認。該交易已於本公司日期為2023年9月15日的公告中披露。

除上述者外，截至2024年6月30日止六個月，本集團並無個別重大資產收購。

31 出售附屬公司

(A) 出售所產生財務影響概述如下：

	合計 人民幣千元
已收或應收代價	3,234,604
本集團於出售時點持有的餘下股權的公允價值	34,356
減：被出售附屬公司的資產及負債賬面值	(2,012,427)
加：停止確認的非控股權益	360,112
出售附屬公司收益淨額	1,616,645

31 出售附屬公司(續)

(B) 本集團於出售日期擁有的資產及負債賬面值概述如下：

	合計 人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	368,863
投資物業	64,000
使用權資產	62,728
無形資產	276
按權益法入賬的投資	12,653
遞延稅項資產	179,478
流動資產	
發展中物業	8,994,334
持作出售的竣工物業	1,252,205
受限制現金	108,789
現金及現金等價物	18,541
其他流動資產	667,233
非流動負債	
借貸	(85,000)
遞延稅項負債	(1,423,344)
流動負債	
借貸	(4,403,900)
其他流動負債	(3,804,429)
淨資產	2,012,427

(C) 上述交易中出售所產生現金影響概述如下：

	合計 人民幣千元
截至2024年6月30日已收現金代價	203,000
已出售附屬公司現金	(18,541)
淨現金影響	184,459

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

31 出售附屬公司(續)

(D) 截至2024年6月30日止六個月，本集團出售一家附屬公司70%的股權，主要從事物業開發，代價約為人民幣31.3億元。該出售導致本集團失去對該實體的控制權，截至出售日期，人民幣15.7億元的淨資產(主要包括發展中物業約人民幣72.4億元、借貸約人民幣37.3億元及遞延稅項負債約人民幣14.2億元)及人民幣3.4億元的非控股權益取消確認。截至2024年6月30日止六個月，出售實體的收益為人民幣19.0億元。

除上文外，截至2024年6月30日止六個月，本集團並無個別重大出售。

32 關連方交易

(A) 關連方交易

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

(i) (支付予)/已收關連方的現金

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(1,220,213)	(2,459,727)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	1,587,453	4,200,855
	367,240	1,741,128

(ii) 提供服務及利息收入

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合營公司：		
— 利息收入	251,699	758,362
— 物業管理服務	38,027	75,909
聯營公司：		
— 利息收入	69,669	78,469
— 物業管理服務	7,907	16,399

利息收入乃根據未收款項於附註32(C)規定之利率計算。物業管理費按各合約的費率收取。

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約的費率收取。

32 關連方交易(續)

(B) 主要管理層的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	11,563	19,902
股份激勵計劃	—	12,216
	11,563	32,118

(C) 關連方結餘

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	55,549,418	53,306,044
— 計息款項	6,010,453	9,058,814
— 應收利息	4,683,330	4,597,965
— 貿易應收款項	1,067,438	2,011,882
	67,310,639	68,974,705
減：虧損撥備	(5,103,603)	(5,637,749)
	62,207,036	63,336,956
應收聯營公司款項		
— 免息款項	4,283,366	3,583,081
— 計息款項	2,784,234	2,784,234
— 應收利息	1,238,056	1,185,183
— 貿易應收款項	26,845	44,032
	8,332,501	7,596,530
減：虧損撥備	(631,784)	(539,851)
	7,700,717	7,056,679
應付合營公司款項	41,844,376	39,345,890
應付聯營公司款項	7,653,693	7,217,600
應付主要管理層款項	195,000	195,000
	49,693,069	46,758,490
股東強制可轉換債券	287,551	295,133

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

32 關連方交易(續)

(C) 關連方結餘(續)

於2024年6月30日，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。於截至2024年6月30日止六個月，按3.96%至14.00%年利率計息。

於2024年6月30日，應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

來自主要管理層的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

33 股息

本公司董事會於截至2024年6月30日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。



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