

SUNAC 融創中國

# 2025 中期報告

INTERIM REPORT

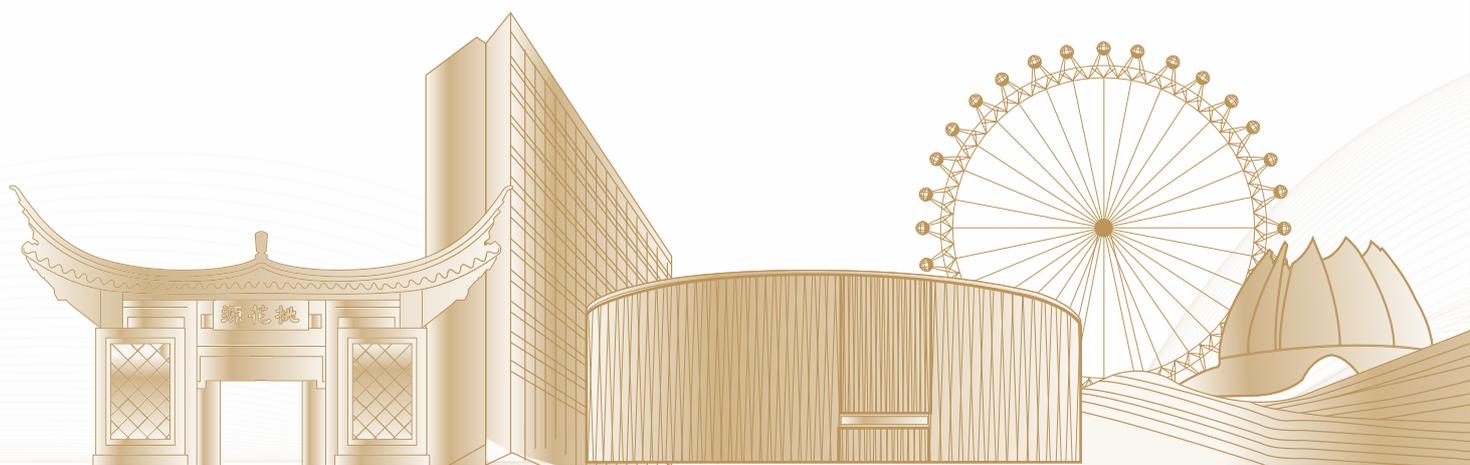
融創中國控股有限公司

SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

STOCK CODE 股份代號: 01918.HK

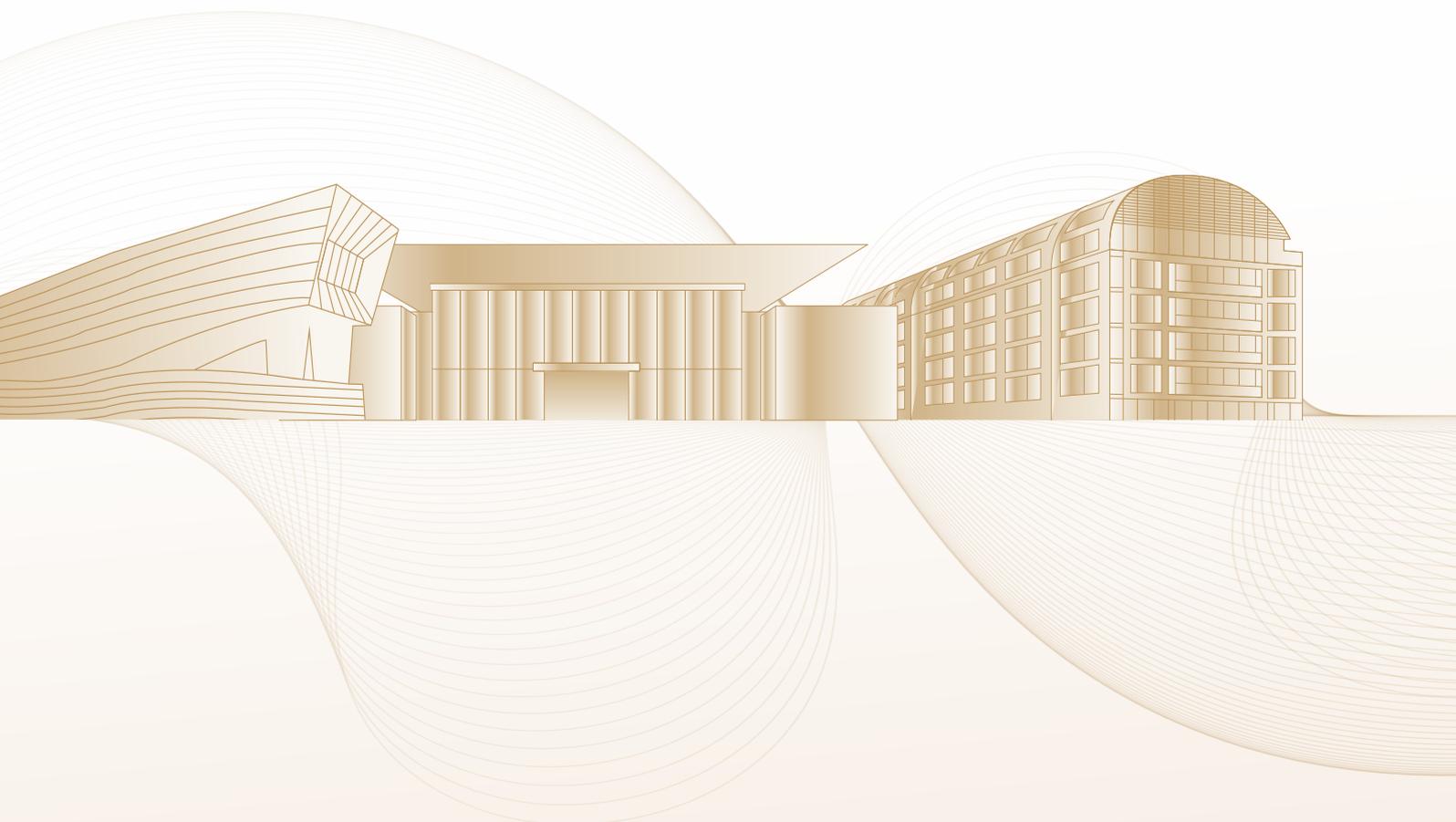
Sunac China Holdings Limited (the “Company” and, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company incorporated in the Cayman Islands with limited liability, whose shares are listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”) from 2010. With the brand philosophy 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 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 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、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, South China, Central regions and Western regions, and is divided into 10 regions or companies for management, namely the Beijing region (including Beijing, Jinan and Qingdao, 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 Nanchang, 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.), Yun Gui region (including Kunming, Guiyang and Xishuangbanna, etc.) and Henan Companies (including Zhengzhou and Luoyang, etc.).

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，並劃分為十個區域或公司進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、哈爾濱及大連等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)、雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)及河南公司(含鄭州及洛陽等城市)。



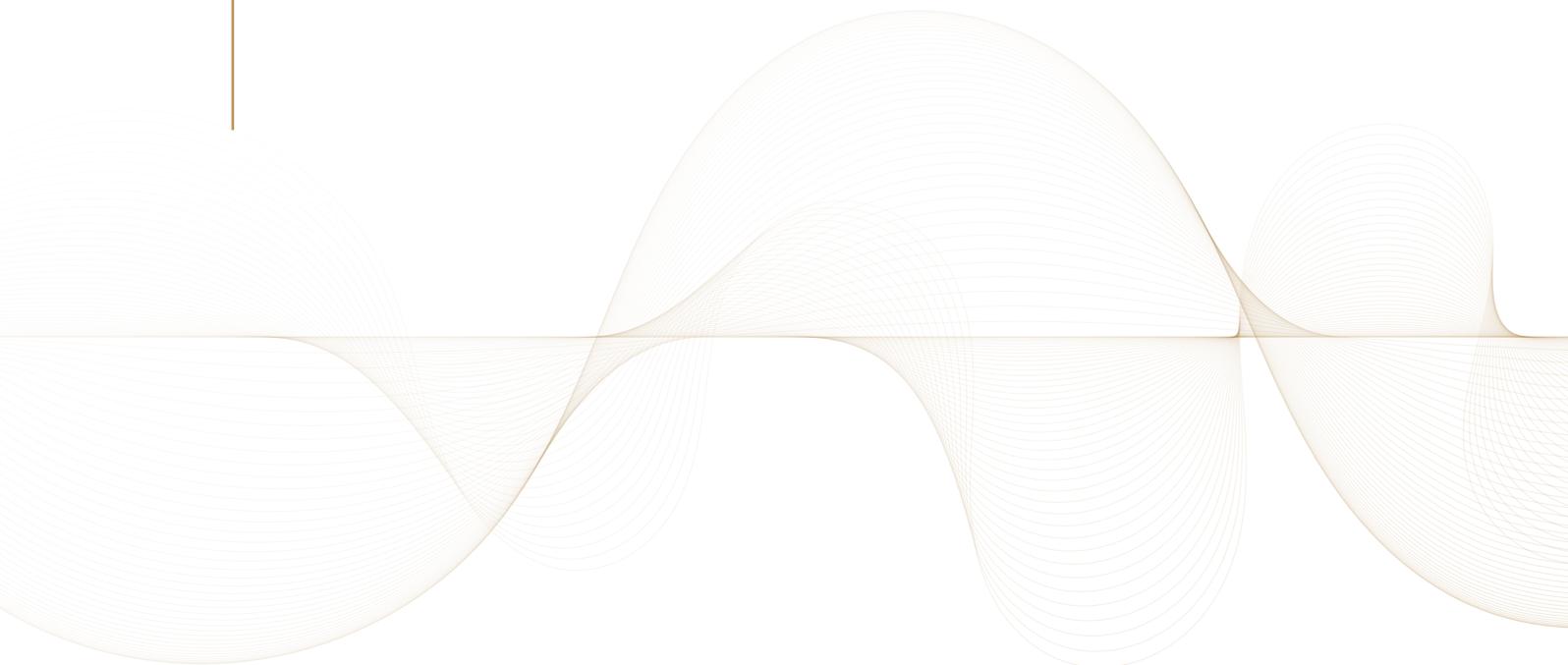
**SUNAC  
CHINA  
HOLDINGS  
LIMITED**

# 目

## CONTENTS

# 錄

2	公司資料	27	中期簡明綜合 資產負債表
4	主席報告	29	中期簡明綜合 全面收益表
6	管理層討論與分析	30	中期簡明綜合 權益變動表
13	業務摘要	32	中期簡明綜合 現金流量表
15	企業管治及其他資料	34	中期簡明綜合 財務資料附註
25	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  
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)  
馬志霞女士(於2025年3月28日獲委任)  
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](http://www.sunac.com.cn)

# 主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

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

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

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

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

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

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

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

2025年上半年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)經營穩健，管理提質提效，歸母淨利潤扭虧為盈。融創服務實現收入約人民幣35.5億元，融創服務擁有人應佔利潤約為人民幣1.2億元，較去年同期融創服務擁有人應佔虧損人民幣4.7億元大幅改善。融創服務在管規模保持穩定，在管建築面積約為2.9億平方米，在管業主戶數174萬戶。

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

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

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 1 收入

截至2025年6月30日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於2025年6月30日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區的核心城市，並劃分為十個區域或公司進行管理，即北京區域(含北京、青島及濟南等城市)、華北區域(含天津、哈爾濱及大連等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及南昌等城市)、華南區域(含廣州及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)、雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)及河南公司(含鄭州及洛陽等城市)。

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

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

下表載列有關收入的若干資料：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	140.0	69.9	280.8	81.9
文旅城建設及運營收入	21.7	10.9	24.8	7.2
物業管理收入	34.7	17.4	33.9	9.9
其他業務收入	3.5	1.8	3.3	1.0
合計	199.9	100.0	342.8	100.0
期內已交付總建築面積(萬平方米)	169.5		278.5	

於截至2025年6月30日止六個月期間，物業銷售收入較截至2024年6月30日止六個月期間減少約人民幣140.8億元（約50.1%），物業交付總面積較截至2024年6月30日止六個月期間減少109.0萬平方米（約39.1%），物業銷售收入減少與交付面積減少的趨勢基本一致。如上文所述，房地產市場環境的變化、新增銷售規模收縮及本集團面臨的流動性壓力，導致本集團截至2025年6月30日止六個月期間的物業交付面積較去年同期有所下降，物業銷售收入相應降低。

## 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、文旅運營業務成本及物業管理業務成本。

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣220.7億元，較截至2024年6月30日止六個月期間的銷售成本約人民幣360.9億元減少約人民幣140.2億元（約38.8%）。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2025年6月30日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣20.8億元，較截至2024年6月30日止六個月期間的毛虧約人民幣18.1億元增加約人民幣2.7億元。於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的毛利率為-10.4%，較截至2024年6月30日止六個月期間的毛利率-5.3%有所降低。毛虧的增加和毛利率的下降，主要由於本集團於截至2025年6月30日止六個月期間的物業銷售收入減少，且於截至2025年6月30日止六個月期間結轉的物業銷售產品毛利率較低所致。

## 4 銷售及市場推廣成本及行政開支

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

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

## 5 其他收入及收益

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

## 6 其他開支及虧損

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

## 7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

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

## 8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，本集團的經營虧損由截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣96.8億元減少約人民幣16.4億元至截至2025年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣80.4億元，此乃主要由於：

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

## 9 財務收入及成本

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

## 10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額

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

## 11 虧損

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

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示期間的應佔虧損：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣億元	2024年 人民幣億元
期內虧損	128.8	166.7
應佔：		
本公司擁有人	128.1	149.6
非控股權益	0.7	17.1
	128.8	166.7

### 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2024年12月31日的約人民幣197.5億元減少至2025年6月30日的約人民幣186.3億元，其中非受限制現金由2024年12月31日的約人民幣77.3億元減少至2025年6月30日的約人民幣44.0億元。

### 13 借貸及抵押品

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

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

### 14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於2025年6月30日，本集團的資本負債比率約為84.1%，較於2024年12月31日的約81.3%有所上升。

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

### 15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

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

## 16 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具、優先票據、可轉換債券及其他借款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。外匯風險對本集團造成的潛在影響可能包括如下：

- (1) 直接還款成本增加：本集團需要使用人民幣購匯償還外幣本金及利息。若外幣相對人民幣升值，則需支付更多人民幣，導致財務成本增加；
- (2) 現金流壓力：若匯率劇烈波動，可能短期內需籌措更多人民幣資金，引發流動性緊張；及
- (3) 折算風險：會計期末需將外幣負債按即期匯率折算為人民幣。若外幣升值，負債賬面價值增加，可能導致資產負債率上升、淨資產減少等。

## 管理層討論與分析

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

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

### 17 財務擔保及訴訟

#### (a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2025年6月30日，該等擔保金額約為人民幣599.0億元，而於2024年12月31日的金額約為人民幣610.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i)不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

#### (b) 訴訟

截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項以及項目延期交付等事項。其中，單筆金額超過人民幣5,000萬元的訴訟約455宗，起訴金額合計約人民幣1,663.8億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估訴訟事項對截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

## 業務摘要

### 土地儲備概覽

於2025年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為1.24億平方米，權益土地儲備面積約為8,624萬平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
長三角	溫州	188.0	223.5
	上海	157.1	216.0
	杭州	133.6	233.9
	紹興	118.8	156.2
	徐州	113.5	128.1
	無錫	110.5	169.7
	海鹽	65.0	67.2
	常州	57.2	83.4
	南通	51.3	68.3
	蘇州	48.7	83.5
	寧波	48.5	69.1
	合肥	42.0	50.2
	其他	206.3	476.9
	<b>小計</b>	<b>1,340.5</b>	<b>2,026.0</b>
環渤海	青島	594.8	699.0
	天津	499.5	545.8
	太原	178.6	262.7
	哈爾濱	155.8	171.5
	大連	143.2	143.7
	濟南	113.1	155.6
	瀋陽	92.2	160.0
	唐山	87.4	107.1
	北京	81.3	102.1
	廊坊	77.7	90.0
	煙台	58.6	98.4
	張家口	48.8	61.2
	威海	41.8	41.8
其他	67.6	87.5	
	<b>小計</b>	<b>2,240.4</b>	<b>2,726.4</b>

## 業務摘要

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
華南	江門	178.3	192.0
	清遠	126.8	135.9
	海南省	110.6	130.0
	惠州	68.1	71.6
	中山	60.0	60.6
	肇慶	59.4	59.4
	廣州	43.5	143.0
	珠海	41.6	41.6
	其他	126.0	187.5
		<b>小計</b>	<b>814.3</b>
西部地區	重慶	738.0	1,153.6
	眉山	677.2	982.7
	西雙版納	213.7	254.0
	貴陽	197.1	275.7
	昆明	185.6	342.1
	西安	146.3	246.4
	成都	128.2	185.2
	大理	101.2	168.7
	桂林	97.8	101.8
	南寧	93.9	136.3
	銀川	82.3	92.6
	其他	335.3	734.7
	<b>小計</b>	<b>2,996.6</b>	<b>4,673.8</b>
中部地區	武漢	571.3	1,002.8
	鄭州	158.6	242.0
	長沙	157.3	211.9
	新鄉	121.3	121.3
	咸寧	56.9	81.3
	鄂州	43.7	99.9
	其他	123.0	219.6
		<b>小計</b>	<b>1,232.1</b>
	<b>合計</b>	<b>8,623.9</b>	<b>12,426.6</b>

# 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2025年6月30日止六個月期間，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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2025年6月30日止六個月期間，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

## 董事資料變動

林懷漢先生自2025年5月15日起獲委任為恒大物業集團有限公司(股份代號：6666，該等股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

潘昭國先生自2025年8月14日起獲委任為康佳集團股份有限公司(股份代號：000016，該等股份於深圳證券交易所主板上市)的獨立非執行董事。

自刊發本公司截至2024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。

## 企業管治及其他資料

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三年。

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2025年6月30日止六個月期間，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

因此，截至2025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1.09%。

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2025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量合計為50,305,000股），其中2025年上半年未授予激勵股份。

於截至2025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169,413,960股及169,808,960股，約佔截至本報告日期已發行股份的1.48%及1.48%。

以下載列截至2025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：

承授人姓名	於2019年	於2020年	於2021年	授出數目 合計 <sup>1</sup>	截至2025年	截至2025年	截至2025年	截至2025年	於2025年 6月30日 尚未歸屬數目
	4月1日 授出數目	4月1日 授出數目	4月1日 授出數目		於2025年 1月1日 尚未歸屬數目	6月30日止 六個月期間 授出數目	6月30日止 六個月期間 歸屬數目	6月30日止 六個月期間 已註銷數目	
<b>董事</b>									
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	600,000	550,000	450,000	1,600,000	1,075,000	-	-	-	1,075,000
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	17,740,000	16,855,000	13,990,000	48,585,000	26,307,500	-	-	395,000	25,912,500
所有僱員	21,040,000	19,775,000	16,690,000	57,505,000	32,371,500	-	-	395,000	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。

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2025年6月30日止六個月期間，根據本公司所有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。

## 企業管治及其他資料

### 董事及主要行政人員之權益

於2025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 <sup>2</sup>
孫宏斌先生	受控法團的權益 <sup>1</sup>	2,721,826,987	25.40%
	實益擁有人	19,930,000	0.19%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.16%
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	0.07%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.05%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.002%

註：

- 2,721,826,987股股份中的2,673,120,987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，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前述所有股份的權益。
- 按於2025年6月30日已發行10,715,374,600股股份的基準計算。

## 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>
孫宏斌先生	30,833,517	–	0.29%
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	0.01%
黃書平先生	–	950,000	0.01%
孫喆一先生	–	609,000	0.01%

註：

- 截至2025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「因強制可轉換債券轉換而發行新股」一節)本金總額為15,812,060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30,833,517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30,833,517股相關股份的權益。
- 按於2025年6月30日已發行10,715,374,600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		合計	佔相聯法團 權益的 概約百分比 <sup>2</sup>
		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 <sup>1</sup>	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%

## 企業管治及其他資料

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2025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2025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2025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 <sup>2</sup>
融創國際	實益擁有人 <sup>1</sup>	2,673,120,987	24.95%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 <sup>1</sup>	2,721,826,987	25.40%

註：

- 該等2,721,826,987股股份中，(a) 2,673,120,987股股份由融創國際持有，及(b) 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所有股份由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2,721,826,987股股份的權益。
- 按於2025年6月30日已發行10,715,374,600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 <sup>2</sup>
融創國際	實益擁有人 <sup>1</sup>	30,833,517	0.29%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 <sup>1</sup>	30,833,517	0.29%

註：

1. 截至2025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15,812,060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30,833,517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30,833,517股相關股份的權益。
2. 按於2025年6月30日已發行10,715,374,600股股份的基準計算。

除本報告所披露者外，於2025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2025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：

### 關於對重慶灣項目現有債務進行重組及新增融資以盤活項目

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

## 企業管治及其他資料

### 未來重大投資或購入資本資產計劃

截至2025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2025年6月30日止六個月期間派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月期間：無)。

### 股票掛鈎協議

除本公司就境外債務重組發行的可轉換債券(詳情載於本集團中期簡明綜合財務資料附註21)外，截至2025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。

### 因強制可轉換債券轉換而發行新股

本公司於2023年11月20日發行了可轉換債券(「可轉換債券」)、強制可轉換債券(「強制可轉換債券」)及股東強制可轉換債券(「股東強制可轉換債券」)作為境外債務重組的代價，其中可轉換債券的轉換期已於2024年11月20日到期。於截至2025年6月30日止六個月期間內，因強制可轉換債券及股東強制可轉換債券轉換為股份，本公司合計發行了1,409,125,021股新股份。其中，(1)本金額為621,008,571美元的強制可轉換債券已轉換為1,210,966,673股股份；及(2)本金額為101,619,666美元的股東強制可轉換債券已轉換為198,158,348股股份。

### 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4.00港元的最低轉換價格悉數轉換未償還本金額為96,629,180美元的強制可轉換債券，及(ii)按每股4.00港元的最低轉換價格悉數轉換未償還本金額為15,812,060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)有關強制可轉換債券可轉換為188,426,901股股份，及(y)有關股東強制可轉換債券可轉換為30,833,517股股份。該等轉換股份合計約219,260,418股，佔於2025年6月30日已發行股份總數約2.05%，及佔經配發及發行轉換股份擴大後已發行股份總數約2.01%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

倘於2025年6月30日已悉數轉換未償還的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2025年6月30日悉數轉換未償還的強制可轉換債券及股東強制可轉換債券			
	於2025年6月30日		於2025年6月30日	
	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 <sup>1</sup>	2,673,120,987	24.95%	2,703,954,504	24.73%
South Dakota Trust Company LLC <sup>1</sup>	2,721,826,987	25.40%	2,752,660,504	25.17%

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30,833,517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2025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128.1億元計算，本公司每股基本虧損為人民幣1.26元及每股攤薄虧損為人民幣1.26元。

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。本公司目前在進行包含強制可轉換債券及股東強制可轉換債券在內的境外債務重組，關於重組的詳情，請參閱本公司日期為2025年4月17日及2025年8月18日的公告。

## 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2025年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團在中國內地及香港合共有33,755名僱員。於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團的員工成本約為人民幣27.3億元(截至2024年6月30日止六個月期間：人民幣27.0億元)。

## 企業管治及其他資料

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，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15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2025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2025年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

截至2025年6月30日止六個月期間的未經審核中期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，2025年8月26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

25<sup>th</sup> 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27至74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2025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(「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。我們不會就本報告的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」一段所述，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2025年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣128.8億元，於2025年6月30日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣941.0億元。於2025年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,171.0億元及人民幣377.2億元，而貴集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣186.3億元。於2025年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,124.9億元，導致借貸總額本金約為人民幣853.8億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,178.6億元，並導致借貸總額本金約為人民幣853.0億元可能被要求提前還款。此外，如中期簡明綜合財務資料附註30(B)所述，貴集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

## 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。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於中期簡明綜合財務資料附註2(I)。中期簡明綜合財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功完成境外債務重組方案，成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還 貴集團若干借貸，可在需要時獲取額外或新的融資；(ii)成功就尚未達成明確結果且對 貴集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；及(iii)成功實施計劃及措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持 貴集團整體經營穩定性。上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

由於多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務報表產生累計影響，我們對於就有關編製中期財務報表的持續經營基準無法作出結論。如果 貴集團未能達到中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將 貴集團資產的賬面值減至可變現淨值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在中期簡明綜合財務資料中。

我們對於截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。2024年12月31日的結餘金額列於2025年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

### 無法發表結論

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

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，2025年8月26日

# 中期簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

	附註	6月30日 2025年 (未經審核) 人民幣千元	12月31日 2024年 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	50,677,386	52,861,880
投資物業	8	18,451,921	19,237,181
使用權資產	9	11,606,670	12,262,315
無形資產	10	2,979,009	3,084,591
遞延稅項資產		31,260,998	32,972,177
按權益法入賬的投資	11	61,044,126	62,848,123
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	9,765,064	10,068,514
其他應收款項	15	45,312	47,015
預付款	16	34,966	34,289
		<b>185,865,452</b>	<b>193,416,085</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	13	387,540,943	407,393,056
持作出售的竣工物業	14	104,312,045	108,413,849
存貨		563,860	541,455
貿易及其他應收款項	15	52,823,267	52,171,432
合同成本	6	3,486,837	4,026,070
應收關聯公司款項	32(C)	73,502,730	72,238,795
預付款	16	12,324,170	13,102,047
預付所得稅		10,831,107	11,177,420
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	904,996	642,711
受限制現金	17	14,230,359	12,014,562
現金及現金等價物	17	4,404,094	7,730,669
其他流動資產		28,000	15,000
		<b>664,952,408</b>	<b>689,467,066</b>
<b>資產總額</b>		<b>850,817,860</b>	<b>882,883,151</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	18	947,517	817,490
其他儲備	19	49,633,855	46,624,606
累計虧損		(19,729,648)	(6,920,988)
		<b>30,851,724</b>	<b>40,521,108</b>
非控股權益		14,024,220	14,625,260
<b>權益總額</b>		<b>44,875,944</b>	<b>55,146,368</b>

# 中期簡明綜合資產負債表

於2025年6月30日

	附註	6月30日 2025年 (未經審核) 人民幣千元	12月31日 2024年 (經審核) 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	21	37,723,900	73,581,837
租賃負債	9	348,152	344,611
遞延稅項負債		8,803,241	10,773,159
其他應付款項	20	18,931	50,124
		<b>46,894,224</b>	<b>84,749,731</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	258,598,373	264,713,015
合同負債	6	149,994,123	157,208,070
應付關聯公司款項	32(C)	50,055,580	51,028,240
當期所得稅負債		72,876,807	72,512,109
借貸	21	217,096,871	186,085,847
衍生金融工具	22	425,646	3,430,262
租賃負債	9	76,353	100,443
撥備		9,923,939	7,909,066
		<b>759,047,692</b>	<b>742,987,052</b>
<b>負債總額</b>		<b>805,941,916</b>	<b>827,736,783</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>850,817,860</b>	<b>882,883,151</b>

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第27至74頁的中期簡明綜合財務資料已於2025年8月26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2025年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	6	19,987,601	34,279,616
銷售成本	23	(22,071,876)	(36,088,266)
<b>毛虧</b>		<b>(2,084,275)</b>	(1,808,650)
其他收入及收益	24	5,614,027	2,529,694
銷售及市場推廣成本	23	(1,086,906)	(1,113,005)
行政開支	23	(1,687,102)	(1,780,002)
其他開支及虧損	25	(7,543,512)	(6,398,392)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		(1,248,503)	(1,110,822)
<b>經營虧損</b>		<b>(8,036,271)</b>	(9,681,177)
財務收入	26	45,348	102,795
財務成本	26	(5,290,724)	(6,486,933)
財務成本淨額		(5,245,376)	(6,384,138)
應佔按權益法入賬的聯營公司及合營公司除稅後虧損淨額		(285,412)	(1,296,787)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(13,567,059)</b>	(17,362,102)
所得稅抵免	27	689,210	697,076
<b>期內虧損及綜合虧損總額</b>		<b>(12,877,849)</b>	(16,665,026)
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(12,808,660)	(14,957,186)
— 非控股權益		(69,189)	(1,707,840)
		(12,877,849)	(16,665,026)
本公司擁有人應佔每股虧損(以每股人民幣元列示)：	28		
— 基本		(1.26)	(1.79)
— 攤薄		(1.26)	(1.79)

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2025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	合計 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	31(A)	-	-	-	(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	18(i)	130,027	2,831,861	-	-	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

未經審核

	本公司擁有人應佔			合計 人民幣千元	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			
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日止六個月的虧損及 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	-	-	-	-	(360,112)	(360,112)
與非控股權益的交易	-	(28,189)	-	(28,189)	32,149	3,960
於轉換可轉換債券、強制可轉換債券及股東 強制可轉換債券後發行的股份	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

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2025年6月30日止六個月

未經審核  
截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
經營活動(所用)/所得現金	(1,006,813)	910,821
已付所得稅	(754,827)	(778,898)
<b>經營活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(1,761,640)</b>	<b>131,923</b>
<b>投資活動現金流量</b>		
出售附屬公司的現金(流出)/流入淨額	(114,933)	184,459
合營公司及聯營公司的出售及減資所得款項	119,300	190,956
股權交易之所得款項代價	1,158	253,751
於合營公司及聯營公司的投資	(3,250)	(2,000)
自合營公司及聯營公司收取的股息	4,596	6,091
貸款予合營公司及聯營公司	(20,554)	-
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款	13,638	83,809
收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(3,939,600)	(2,379,850)
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	3,361,287	2,039,784
購置物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業	(116,602)	(364,065)
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	60,246	75,309
已收利息	10,993	85,960
已收借貸的保證金	825,916	887,955
其他	(13,000)	27,901
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>189,195</b>	<b>1,090,060</b>

未經審核  
截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>		
借貸所得款項	<b>1,824,698</b>	5,807,000
償還借貸	<b>(1,533,650)</b>	(5,308,747)
已付非控股權益的股息或視作分派	<b>(255,157)</b>	(343,500)
來自非控股權益及權益投資夥伴的貸款	-	25,421
向非控股權益及權益投資夥伴償還貸款	<b>(73,188)</b>	(204,909)
已付利息	<b>(1,699,645)</b>	(2,813,965)
租賃付款額本金部分	<b>(21,017)</b>	(54,008)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,757,959)</b>	(2,892,708)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(3,330,404)</b>	(1,670,725)
期初現金及現金等價物	<b>7,730,669</b>	7,056,374
匯率差異的影響	<b>3,829</b>	3,352
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>4,404,094</b>	5,389,001

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025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、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2025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2024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2025年6月30日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣128.8億元，於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額約為人民幣941.0億元。

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

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

## 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2025年6月30日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了本集團未來的流動性、業績表現以及可動用的融資來源，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已持續實施以下計劃和措施：

- 於2024年12月至2025年1月期間，本集團全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)發行的境內公司債券及供應鏈資產支持計劃(統稱「境內債券」)的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過(「境內債務重組方案」)。境內債務重組方案向債權人提供三個選項，包括債券購回(即現金要約收購)、股票經濟收益權兌付(「股票選項」)及以資抵債。就未選擇上述三個選項的境內債券而言，其將延期5至9.5年，歷史應計未付利息及未來利息的年利率下調為1%。此方案大幅縮減境內公開債務規模，並減輕本集團未來五年的債務償還壓力。自境內債務重組計劃推出以來，融創房地產一直在根據債券持有人會議議案的相關條款，安排債券持有人就其持有的境內債券金額在境內債務重組方案選項中進行選擇及分配。融創房地產已於2025年4月根據債券購回選項的安排以現金代價約人民幣8.0億元購回本金金額約人民幣40.0億元的境內債券。就股票選項而言，根據境內債券持有人在2025年6月27日前已作出的選擇，本公司於2025年7月9日配發及發行了約7.54億股股份，而該等股份的發行代價為股票選項中境內債券持有人同意註銷或獲償付合計本金金額約人民幣55.9億元的境內債券。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，尚未進行選擇或分配的境內債券本金餘額約為人民幣58.2億元；

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

## 2 編製基準(續)

### (I) 持續經營基準(續)

- 於2025年1月10日，本公司收到中國信達(香港)資產管理有限公司(「呈請人」)向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出的清盤呈請(「呈請」)，內容有關Shining Delight Investment Limited(本公司之間接全資附屬公司)作為借款人及本公司作為擔保人未向呈請人作為貸款人償還貸款，涉及本金總額30,000,000美元及應計利息。鑒於呈請對本公司的影響，同時考慮當前行業情況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，本公司始終保持與境外債權人的建設性溝通以期達成切實可行的整體境外債務解決方案、徹底化解境外債務風險並構建恢復可持續經營所需的資本結構和平穩局面。於2025年4月17日，本公司正式推出了重組支持協議(「境外債務重組方案」)。境外債務重組方案旨在為債權人提供公平公正、最優回報方案的同時保障本集團持續經營，實現互利共贏。具體而言，(a)為相關債權人提供將其債權轉換為股權的機會，以獲得短期流動性及受益於潛在股票升值；(b)徹底化解本集團的境外債務風險，實現可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃，進一步穩固各方對本集團的信心，未來更好的推動項目交付、債務風險化解、資產盤活等工作和長期的業務恢復。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，境外債務重組方案中的現有債務未償還本金總額超過75%的持有人已簽署加入重組支持協議的函件。待債務重組生效日期落實後，本公司將向計劃債權人分派兩個系列的強制可轉換債券(作為重組代價)。強制可轉換債券1與強制可轉換債券2的本金額合計應等同於所有計劃債權人的債權總金額。受限於重組的條款及在適用的法律法規允許的前提下，計劃債權人可選擇強制可轉換債券1、強制可轉換債券2或強制可轉換債券1及強制可轉換債券2的組合。同時，本集團擬採納一項團隊穩定計劃，根據該計劃，本集團將根據上市規則通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授予本公司普通股(「股份」)以作為薪酬的長期補充來源，並激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻。境外債務重組方案的聆訊定於2025年9月15日上午十時正(香港時間)在中華人民共和國香港特別行政區高等法院召開，於聆訊時將尋求上述法院的指令以召開計劃會議，以便計劃債權人考慮及酌情批准計劃(無論有否修訂)；
- 本集團積極與其他貸款人磋商借貸展期事宜，直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已達成貸款展期約人民幣365.8億元；此外，本集團約人民幣1,808.7億元的借貸乃由本集團資產做抵押。本集團正積極與其他現有貸款人進行討論，以延期、再融資或重組本集團的借貸，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款。因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案。鑒於市場情況、已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團有信心逐步完成相關餘下借貸展期協議的簽署或通過其他綜合方式逐步解決相關問題；

## 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：來自資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借貸及配套借貸、合作方業務合作、資產處置等；直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團及其合營及聯營公司獲得各地政府批准的保交樓專項借款審批金額合計約為人民幣228.0億元，獲得銀行配套融資審批金額合計約人民幣110.8億元及獲得「白名單項目」融資審批金額約人民幣46.8億元。此外，本集團於2025年度通過引入資產管理公司合作開發項目獲得資金審批金額約人民幣52.0億元。本集團將積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，通過各類收儲政策盤活資源，並在需要時考慮處置資產，以產生更多現金流入；
- 本集團積極與債權人溝通，解決境內未決訴訟。直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團將繼續努力推動，同時考慮到本集團財務資源的可用性，爭取儘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，減少管理級，壓縮人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；
- 本集團將繼續採取措施加快開發中及已完工物業的預售及銷售。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款及其他應收款的回收。本集團判斷在中央政府不斷強化的政策支持下，隨著整體經濟的築底回升和市場信心的恢復，相信房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定，因此，本集團將積極調整銷售和預售活動，以響應市場變化並把握需求；及
- 本集團將始終積極承擔主體責任，響應政府保交付號召，繼續全力以赴完成保交付工作。政府持續調整優化房地產調控政策並推出支持性政策，致力於穩定市場預期和促進市場逐漸回暖。本集團將積極抓住當前政策窗口，充分利用行業支持政策，堅決完成保交付任務，積極有序化解債務風險。

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

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

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

自2022年至今，中國內地房地產市場調整的時間及深度均超之前預期，本集團銷售企穩回暖及獲得銀行及本集團貸款人提供的持續支持存在不確定性，因此本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，且無法持續經營，則必須作出調整，即將本集團資產的賬面值減至可變現淨值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重分類至流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在本中期簡明綜合財務資料中。

## 3 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

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

- 缺乏可兌換性－香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂本

以上所列新訂準則、修訂本及詮釋對先前和當前期間確認的金額並無任何重大影響。

### 3 會計政策(續)

#### (II) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

部份已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於2025年的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。本集團正在評估該等新訂準則、修訂本及現有準則的詮釋於首次應用期間之影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
涉及依賴自然能源生產電力的合約－香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
金融工具的分類及計量的修訂－香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
香港財務報告準則之年度改進－第11卷	2026年1月1日
財務報表的呈列及披露－香港財務報告準則第18號	2027年1月1日
借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類－香港詮釋第5號修訂本	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露－香港財務報告準則第19號	2027年1月1日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產－香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	待定

### 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2024年12月31日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

### 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2024年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

自2024年12月31日以來風險或風險管理政策並無任何重大變動。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025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2025年6月30日及2024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2025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
<b>金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	12	3,926	-	10,666,134	10,670,060
<b>金融負債</b>					
衍生金融工具	22	-	-	425,646	425,646

於2024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
<b>金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	12	3,694	-	10,707,531	10,711,225
<b>金融負債</b>					
衍生金融工具	22	-	-	3,430,262	3,430,262

## 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2025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對預期未來現金流量及折現率的假設；
- 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、缺乏市場流通性的折現率、折現率、市場倍率等；及
- 強制可轉換債券及股東強制可轉換債券(合稱強制可轉換債券)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2025年6月30日及2024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、強制可轉換債券內含的期權及境內債券的衍生部分。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2025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2025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			
	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2025年1月1日期初結餘	9,996,346	711,185	10,707,531	(3,430,262)
增加	–	3,939,600	3,939,600	–
減少	–	(3,682,600)	(3,682,600)	–
行使強制可轉換債券所附期權之轉換	–	–	–	2,961,888
於損益確認的(虧損)/收益*	(303,683)	5,286	(298,397)	42,728
<b>於2025年6月30日期末結餘</b>	<b>9,692,663</b>	<b>973,471</b>	<b>10,666,134</b>	<b>(425,646)</b>
* 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	(318,700)	3,579	(315,121)	42,728

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	
	2025年6月30日 人民幣千元	2024年12月31日 人民幣千元			2025年6月30日	2024年12月31日
非上市權益工具	9,692,663	9,996,346	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	缺乏市場流通性的折現率	11.0%-26.0%	9.7%-27.0%
				預期波動率	39.0%-64.4%	39.1%-86.9%
				折現率	17.2%	27.0%
其他金融工具	973,471	711,185	折現現金流模型及資產淨值	折現率	3.0%	3.1%
衍生金融工具	(425,646)	(3,430,262)	蒙特卡羅模型及折現現金流模型	預期波動率	86.3%	87.1%
				折現率	3.5%-14.3%	3.7%-14.4%

## 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。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2025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)	31,903,654	4,941,617
— 可轉換債券(附註21)	651,357	143,998

## 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2025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

其他分部主要包括影視文化投資、辦公室樓宇租賃及其他業務。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

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

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

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

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

## 6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至2025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	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

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

## 6 分部資料(續)

	於2025年6月30日				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設及 運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	705,792,094	71,400,842	12,231,904	8,630,855	798,055,695
按權益法入賬的投資	58,011,217	1,302,128	25,402	1,705,379	61,044,126
分部負債總額	691,873,186	22,124,507	4,256,369	5,582,160	723,836,222

	截至2024年6月30日止六個月				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設及 運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	28,078,816	2,477,833	3,483,728	332,492	34,372,869
分部間收入	-	-	(93,253)	-	(93,253)
外部客戶收入	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

## 6 分部資料(續)

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

可呈報分部業績與期內虧損之對賬如下：

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

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025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：

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

#### 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合同負債	149,994,123	157,208,070

本集團於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合同成本	3,486,837	4,026,070

## 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
<b>於2024年12月31日</b>						
成本	75,366,828	121,524	802,808	896,845	8,398,567	85,586,572
累計折舊及減值	(31,515,082)	(79,664)	(507,936)	(579,271)	(42,739)	(32,724,692)
賬面淨值	43,851,746	41,860	294,872	317,574	8,355,828	52,861,880
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>						
期初賬面淨值	43,851,746	41,860	294,872	317,574	8,355,828	52,861,880
添置	75,890	3,765	10,397	30,034	21,352	141,438
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	127,915	127,915
轉撥	286,765	-	-	-	(286,765)	-
出售附屬公司(附註31(B))	(42)	(124)	(379)	(4,086)	-	(4,631)
轉撥至發展中物業	-	-	-	-	(58,006)	(58,006)
出售	(648,124)	(687)	(4,375)	(6,067)	(549,245)	(1,208,498)
折舊費用	(1,117,580)	(5,068)	(24,530)	(35,534)	-	(1,182,712)
期末賬面淨值	42,448,655	39,746	275,985	301,921	7,611,079	50,677,386
<b>於2025年6月30日</b>						
成本	75,007,827	117,704	797,408	913,124	7,653,818	84,489,881
累計折舊及減值	(32,559,172)	(77,958)	(521,423)	(611,203)	(42,739)	(33,812,495)
賬面淨值	42,448,655	39,746	275,985	301,921	7,611,079	50,677,386

截至2025年6月30日止六個月期間，折舊開支人民幣1,027.28百萬元、人民幣15.37百萬元及人民幣140.06百萬元已分別計入「銷售成本」、「銷售及市場推廣成本」及「行政開支」。

### (I) 物業、廠房及設備及土地使用權減值

於2025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2025年6月30日止六個月期間估值技術及關鍵假設較2024年12月31日並無重大變動。於截至2025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2025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2024年12月31日	19,237,181
公允價值變動	(785,260)
於2025年6月30日	18,451,921

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2025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2025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
<b>使用權資產</b>				
2024年12月31日	11,975,392	282,161	4,762	12,262,315
轉撥自發展中物業	130,386	-	-	130,386
添置	9,689	19,592	126	29,407
轉撥至發展中物業	(83,216)	-	-	(83,216)
出售	(498,402)	(18,704)	(187)	(517,293)
折舊費用	(169,191)	(42,676)	(3,062)	(214,929)
2025年6月30日	11,364,658	240,373	1,639	11,606,670

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<b>租賃負債</b>		
即期	76,353	100,443
非即期	348,152	344,611
租賃負債總額	424,505	445,054

截至2025年6月30日止六個月期間，折舊開支人民幣169.63百萬元及人民幣45.30百萬元已分別計入「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
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	8,638,262	776,150	2,740,810	12,155,222
累計攤銷及減值	(6,959,236)	-	(2,111,395)	(9,070,631)
賬面淨值	1,679,026	776,150	629,415	3,084,591
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>				
期初賬面淨值	1,679,026	776,150	629,415	3,084,591
添置	-	-	7,399	7,399
出售	-	-	(13)	(13)
攤銷費用	-	(29,084)	(83,884)	(112,968)
期末賬面淨值	1,679,026	747,066	552,917	2,979,009
<b>於2025年6月30日</b>				
成本	8,638,262	776,150	2,748,169	12,162,581
累計攤銷及減值	(6,959,236)	(29,084)	(2,195,252)	(9,183,572)
賬面淨值	1,679,026	747,066	552,917	2,979,009

### (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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
物業管理	1,173,752	1,173,752
物業開發	396,857	396,857
其他所有分部	108,417	108,417
	1,679,026	1,679,026

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

## 10 無形資產(續)

### (A) 商譽減值評估(續)

截至2025年6月30日止六個月期間，商譽分配並無重大變動。除被分配至物業管理分部之商譽外，概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。

於2025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。

## 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：

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

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

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

## 12 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	上市股本證券	3,926
非上市股本證券	9,692,663	9,996,346
債券	973,471	711,185
	10,670,060	10,711,225

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2025年6月30日止六個月

### 13 發展中物業

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
包括：		
土地使用權成本	229,895,369	246,995,971
建築成本及資本化開支	91,776,888	98,043,733
資本化財務成本	95,354,628	93,760,441
	417,026,885	438,800,145
減：可變現淨值虧損撥備	(29,485,942)	(31,407,089)
	387,540,943	407,393,056
包括：將於12個月內竣工	105,874,638	97,124,419
將於12個月後竣工	281,666,305	310,268,637
	387,540,943	407,393,056

發展中物業均位於中國。

### 14 持作出售的竣工物業

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	119,953,323	122,806,448
減：可變現淨值虧損撥備	(15,641,278)	(14,392,599)
	104,312,045	108,413,849

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：

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

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025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。有關物業銷售的代價由客戶根據物業銷售合約協定的信貸條款支付。物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取並於提供服務時到期應付。基於貨品交付日期及提供服務日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,306,058	1,065,304
91至180天	672,452	525,135
181至365天	836,009	922,553
365天以上	2,429,743	2,132,889
	<b>5,244,262</b>	<b>4,645,881</b>

- (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

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

## 17 現金及現金等價物及受限制現金

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	18,634,453	19,745,231
減：受限制現金(i)	(14,230,359)	(12,014,562)
	<b>4,404,094</b>	<b>7,730,669</b>

- (i) 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2025年1月1日及2025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2025年1月1日	9,306,249	930,627	817,490
轉換強制可轉換債券後發行的股份(i)	1,409,125	140,913	130,027
於2025年6月30日	10,715,374	1,071,540	947,517

- (i) 截至2025年6月30日止六個月期間，22.6%的強制可轉換債券持有人行使債券附帶的期權，將各自債券轉換為1,210,966,673股股份。此外，股東強制可轉換債券的相關部分已轉換為198,158,348股股份。本集團股本及其他儲備分別增加人民幣130.03百萬元及人民幣2,831.86百萬元，該等金額乃根據於轉換日嵌入於強制可轉換債券期權的公允價值計算得出，並終止確認強制可轉換債券相同金額的金融負債。

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025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
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>				
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後發行的股份(附註18(i))	2,831,861	-	-	2,831,861
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值(i)	-	8,419	-	8,419
於2025年6月30日	20,379,013	2,639,858	26,614,984	49,633,855
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>				
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)
轉換可轉換債券及強制可轉換債券後發行的股份	493,666	-	-	493,666
股份激勵計劃				
— 僱員服務價值	-	5,203	-	5,203
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

(i) 於2018年5月8日，本公司董事會(「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(「股份激勵計劃」)。根據有關股份激勵計劃的規則，本公司根據本股份激勵計劃委託受託人從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2025年6月30日止六個月期間，概無新增股份根據股份激勵計劃從公開市場購入，且概無有關股份激勵計劃的新增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」)的唯一董事決議採納股份激勵計劃(「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2021年6月11日，融享就融創服務股份激勵計劃以信託形式持有462,000,000股股份，佔融創服務已發行股份的14.89%。截至2025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8.42百萬元。

## 20 貿易及其他應付款項

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

附註：

(i) 於2025年6月30日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按計提基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

(ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押且無固定償還日期。

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

(iv) 於2025年6月30日，本集團已逾期未支付的票據為人民幣224.6億元(於2024年12月31日：人民幣229.9億元)。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 21 借貸

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

## 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，初始本金分別為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2025年6月30日，發行在外的優先票據的本金及利息為63.0億美元(2024年12月31日：60.7億美元)，可轉換債券的本金及利息為2.5億美元(2024年12月31日：2.5億美元)。

### (B) 境內債務重組

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

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 21 借貸(續)

#### (B) 境內債務重組(續)

##### 公司債券及非公開發行債券

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及非公開發行債券。下表概述在境內債務重組方案生效後於2025年6月30日的主要條款：

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	719,724	1.0%	9年
163376.SH	582,810	1.0%	9年
149436.SZ	493,707	1.0%	9年
136624.SH	392,270	1.0%	9年
149350.SZ	332,091	1.0%	9年
	2,520,602		
非公開發行債券，包括			
於2020年6月10日發行的債券*	1,000,000	6.5%	1年
114821.SZ	231,450	1.0%	9年
135548.SH	214,928	1.0%	9年
133033.SZ	167,515	1.0%	9年
118470.SZ	124,922	1.0%	9年
	1,738,815		

附註：

\* 本非公開發行債券不在境內債務重組方案內。

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

## 21 借貸(續)

### (B) 境內債務重組(續)

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

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

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

### (C) 長期借貸

於2025年6月30日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,124.9億元，導致非流動借貸本金合計約人民幣675.8億元可能被要求提前償還。於2025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178.0億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約人民幣365.8億元，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,178.6億元，並導致借貸總額本金約為人民幣853.0億元可能被要求提前償還。

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

截至2025年6月30日止六個月，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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 22 衍生金融工具

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
金融負債		
強制可轉換債券的衍生部分(i)	367,456	3,415,116
境內債券的衍生部分	58,190	15,146
	<b>425,646</b>	<b>3,430,262</b>

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。公允價值的變動即時確認為綜合損益。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) 根據於2023年11月20日生效的境外債務重組，本公司發行了強制可轉換債券。強制可轉換債券的衍生部分在生效日期被確認為衍生金融工具。

於轉換日及報告期末，本公司按其公允價值重新計量強制可轉換債券的衍生部分。因此，截至2025年6月30日止六個月期間，本集團於「其他收入及收益」項下確認衍生金融工具公允價值變動收益約為人民幣85.77百萬元。

於2025年6月30日，強制可轉換債券和股東強制可轉換債券的未償還本金金額分別約為96.63百萬美元和15.81百萬美元。

### 23 按性質分析的開支

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

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

## 24 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
境內債務重組收益	4,015,315	–
出售附屬公司的收益	475,338	1,930,157
利息收入	326,370	335,701
出售合營公司及聯營公司的收益	153,424	3,580
衍生金融工具公允價值收益淨額	42,728	–
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益淨額	16,724	–
其他	584,128	260,256
	<b>5,614,027</b>	<b>2,529,694</b>

## 25 其他開支及虧損

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

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 26 財務收入及成本

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

### 27 所得稅(抵免)/開支

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

#### (A) 企業所得稅

本集團就中國內地業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至2025年6月30日止六個月期間的估計應課稅溢利，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%(2024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。

## 27 所得稅(抵免)／開支(續)

### (A) 企業所得稅(續)

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2025年6月30日止六個月期間採用的估計平均年度稅率為25%(2024年：25%)。

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%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	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	12,808,660	14,957,186
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,227,322	8,423,015
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	(76,325)	(76,325)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	10,150,997	8,346,690

### (B) 攤薄

截至2025年及2024年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份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。

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024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	114,320,658	120,092,411
— 物業、廠房及設備	5,999,289	6,628,325
— 投資物業	656,454	656,510
— 使用權資產	82,330	82,342
	<b>121,058,731</b>	<b>127,459,588</b>

### 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然負債如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024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	59,902,242	61,083,696

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。

## 30 財務擔保及訴訟(續)

### (A) 財務擔保(續)

於2025年6月30日，本集團已聯同業務夥伴就若干合營公司及聯營公司的借貸按比例向該等公司提供人民幣405.7億元的擔保。此外，本集團先前就本集團已處置給第三方的若干公司的借貸提供擔保。截至2025年6月30日，本集團提供的金額達人民幣102.6億元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以及項目延期交付等事項。其中，單筆金額超過人民幣5,000萬元的訴訟約455宗，起訴金額合計約人民幣1,663.8億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估訴訟事項對截至2025年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

## 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	290,352
本集團於出售時點持有的餘下股權的公允價值	1,235,593
減：被出售附屬公司的資產及負債賬面值	(3,130,912)
加：停止確認的非控股權益	124,802
出售附屬公司虧損淨額	(1,480,165)

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

### 31 出售附屬公司(續)

(B) 於出售日期被出售附屬公司的資產及負債賬面值概述如下：

	合計 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	4,631
按權益法入賬的投資	3,170
遞延稅項資產	1,101,796
<b>流動資產</b>	
發展中物業	15,364,130
持作出售的竣工物業	2,425,228
受限制現金	70,772
現金及現金等價物	116,933
其他流動資產	1,908,397
<b>非流動負債</b>	
借貸	(3,120,180)
遞延稅項負債	(31,657)
<b>流動負債</b>	
借貸	(1,312,332)
其他流動負債	(13,399,976)
<b>被出售附屬公司的資產及負債賬面值</b>	<b>3,130,912</b>

(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2025年6月30日已收現金代價	2,000
已出售附屬公司現金	(116,933)
<b>淨現金影響</b>	<b>(114,933)</b>

### 31 出售附屬公司(續)

(D) 於2025年1月23日，本集團與若干獨立投資者簽訂有限合夥協議等協議，據此，本集團應以本集團持有70%權益的附屬公司(「目標項目」，主要從事物業開發)的債權及本集團持有目標項目的若干股權認購一間擁有優先級、中間級及劣後級有限合夥人的有限合夥企業的劣後級有限合夥份額。於本次交易事項完成後，本集團失去對目標項目的控制權。於交易事項完成後，終止確認人民幣30.5億元的淨資產(主要包括約人民幣89.2億元的發展中物業及持作出售的竣工物業、約人民幣32.9億元的借貸、約人民幣28.9億元的貿易及其他應付款項)以及人民幣3.8億元的非控股權益，並確認人民幣12.2億元的於聯營公司的投資。截至2025年6月30日止六個月期間，該交易事項的虧損為人民幣14.5億元。

除上述交易外，截至2025年6月30日止六個月期間，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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(778,279)	(1,220,213)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	530,375	1,587,453
	(247,904)	367,240

# 中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

## 32 關連方交易(續)

### (A) 關連方交易(續)

#### (ii) 提供服務及利息收入

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合營公司：		
— 利息收入	222,499	251,699
— 物業管理服務	23,294	38,027
聯營公司：		
— 利息收入	99,951	69,669
— 物業管理服務	3,640	7,907

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。

### (B) 主要管理層的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	13,385	11,563

## 32 關連方交易(續)

### (C) 關連方結餘

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息款項	60,861,759	54,960,054
— 計息款項	4,733,204	5,045,302
— 應收利息	4,713,754	4,492,434
— 貿易應收款項	1,383,835	1,357,773
	<b>71,692,552</b>	65,855,563
減：虧損撥備	<b>(5,843,195)</b>	(5,352,819)
	<b>65,849,357</b>	60,502,744
應收聯營公司款項		
— 免息款項	3,687,429	6,785,457
— 計息款項	2,758,838	4,082,764
— 應收利息	1,786,193	1,817,328
— 貿易應收款項	100,041	88,818
	<b>8,332,501</b>	12,774,367
減：虧損撥備	<b>(679,128)</b>	(1,038,316)
	<b>7,653,373</b>	11,736,051
應付合營公司款項	39,769,064	40,706,554
應付聯營公司款項	10,102,596	10,131,686
應付主要管理層款項	183,920	190,000
	<b>50,055,580</b>	51,028,240
股東強制可轉換債券	51,708	477,714

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2025年6月30日止六個月按4.0%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。

來自主要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2025年6月30日止六個月

## 33 股息

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

## 34 結算日後事項

### (A) 清盤呈請及最新進展

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



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

