

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

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

截至 2025 年 12 月 31 日止年度之經審核業績公告

業績摘要

截至 2025 年 12 月 31 日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣 368.4 億元，較去年減少約 21.8%；
- 於 2025 年 12 月 31 日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約為 7,651.3 萬平方米，其中未售權益土地儲備約為 6,050 萬平方米；
- 本集團收入約為人民幣 451.2 億元，較去年減少約 39.0%；
- 本集團毛虧約為人民幣 6.4 億元，去年毛利約為人民幣 28.9 億元；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 123.3 億元，較去年的本公司擁有人應佔虧損約人民幣 257.0 億元，虧損大幅收窄約 52.0%；
- 於 2025 年 12 月 31 日，本集團權益總額約為人民幣 468.4 億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣 341.7 億元；
- 於 2025 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額約為人民幣 1,882.6 億元，較去年底借貸總額約人民幣 2,596.7 億元大幅減少約人民幣 714.1 億元；及
- 董事會不建議就截至 2025 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息。

融創中國控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至2025年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	45,116,514	74,019,193
銷售成本	9	(45,754,387)	(71,127,085)
(毛虧)／毛利		(637,873)	2,892,108
其他收入及收益	10	35,567,350	16,429,425
銷售及市場推廣成本	9	(2,150,375)	(2,145,136)
行政開支	9	(3,627,112)	(3,652,642)
其他開支及虧損	11	(27,116,944)	(21,132,520)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	9	(2,775,718)	(3,327,283)
經營虧損		(740,672)	(10,936,048)
財務收入	12	87,166	149,978
財務成本	12	(12,004,727)	(11,831,772)
財務成本淨額		(11,917,561)	(11,681,794)
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	4	(1,040,439)	(1,631,036)
除所得稅前虧損		(13,698,672)	(24,248,878)
所得稅開支	13	(10,411)	(3,155,149)
年內虧損及綜合虧損總額		<u>(13,709,083)</u>	<u>(27,404,027)</u>
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(12,329,083)	(25,695,200)
— 非控股權益		(1,380,000)	(1,708,827)
		<u>(13,709,083)</u>	<u>(27,404,027)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損 (以每股人民幣元列示)：	14		
— 基本		<u>(1.14)</u>	<u>(3.00)</u>
— 攤薄		<u>(1.14)</u>	<u>(3.00)</u>

綜合資產負債表

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,089,135	52,861,880
投資物業		15,415,175	19,237,181
使用權資產		11,258,847	12,262,315
無形資產		1,709,825	3,084,591
遞延稅項資產		31,236,579	32,972,177
按權益法入賬的投資	4	59,877,447	62,848,123
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		9,424,077	10,068,514
其他應收款項	5	39,407	47,015
預付款	6	33,995	34,289
		<u>170,084,487</u>	<u>193,416,085</u>
流動資產			
發展中物業		357,868,229	407,393,056
持作出售的竣工物業		103,395,723	108,413,849
存貨		433,571	541,455
貿易及其他應收款項	5	46,923,967	52,171,432
合同成本		3,139,366	4,026,070
應收關聯公司款項		80,237,864	72,238,795
預付款	6	10,150,079	13,102,047
預付所得稅		10,063,662	11,177,420
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		346,833	642,711
受限制現金		6,325,590	12,014,562
現金及現金等價物		5,681,859	7,730,669
其他流動資產		28,000	15,000
		<u>624,594,743</u>	<u>689,467,066</u>
資產總額		<u><u>794,679,230</u></u>	<u><u>882,883,151</u></u>

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,120,269	817,490
其他儲備		52,910,840	46,624,606
累計虧損		(19,866,098)	(6,920,988)
		<u>34,165,011</u>	<u>40,521,108</u>
非控股權益		12,678,572	14,625,260
權益總額		<u>46,843,583</u>	<u>55,146,368</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	34,245,372	73,581,837
衍生金融工具		6,044,836	—
租賃負債		455,680	344,611
遞延稅項負債		7,925,773	10,773,159
其他應付款項	7	114,197	50,124
		<u>48,785,858</u>	<u>84,749,731</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	247,314,068	264,713,015
合同負債		131,386,203	157,208,070
應付關聯公司款項		70,598,498	51,028,240
當期所得稅負債		66,064,514	72,512,109
借貸	8	154,011,017	186,085,847
衍生金融工具		17,777,633	3,430,262
租賃負債		111,527	100,443
撥備		11,786,329	7,909,066
		<u>699,049,789</u>	<u>742,987,052</u>
負債總額		<u>747,835,647</u>	<u>827,736,783</u>
權益及負債總額		<u>794,679,230</u>	<u>882,883,151</u>

附註

1 一般資料

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

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 會計政策

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 持續經營基礎

截至2025年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣137.1億元，於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣744.6億元。

於2025年12月31日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,540.1億元和人民幣342.5億元，而本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣120.1億元。於2025年12月31日，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,073.0億元，導致借貸總額本金約為人民幣370.6億元可能被要求提前還款。截至本綜合財務報表獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,108.0億元，並導致借貸總額本金約為人民幣322.5億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

鑒於上述情況，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12月31日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了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。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選項中進行選擇及分配。於2025年度，融創房地產已完成境內債務重組方案三個選項的執行落地，合計註銷本金金額約人民幣105.7億元境內債券。於2025年12月31日，剩餘境內債券本金餘額總計約為人民幣47.9億元已展期，最後到期日為2034年6月，歷史應計未付利息及未來利息的年利率下調為1%。此方案大幅縮減境內公開債務規模，並減輕本集團未來五年的債務償還壓力；
- 本公司境外債務重組的所有先決條件均已於2025年12月23日或之前達成，重組自2025年12月23日起生效。本公司及附屬公司納入重組的現有優先票據、可轉換債券、強制可轉換債券、股東強制可轉換債券及若干其他債務（「境外重組債務」）已獲全面解除及免除，同時本公司對納入重組的若干現有債務提供的財務擔保已獲全面解除及免除。作為重組代價，本公司根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行了本金額約72.6億美元的2026年到期零票息強制可轉換債券（「強制可轉換債券1」）及本金額約24.0億美元的2028年到期零票息強制可轉換債券（「強制可轉換債券2」）。境外債務重組的完成徹底化解了本公司的債務風險，實現了可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃進一步鞏固了各方對本集團的信心，有助於未來更好的推動境內地產項目債務風險化解和資產盤活等各項工作，支持本集團地產開發板塊長期的信用和經營逐步恢復；
- 本集團積極與其他貸款人磋商借貸展期事宜，直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團已達成貸款展期約人民幣357.1億元；此外，於2025年12月31日，本集團約人民幣1,548.5億元的借貸乃由本集團資產作出抵押。本集團繼續積極與其他現有貸款人協商，以通過展期、再融資或重組等綜合方式推動目前債務問題的長期解決方案，且在達成解決方案之前不要求立即還款。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；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：來自資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借貸及配套借貸、合作方業務合作、資產處置等；直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團及其合營公司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人民幣230.2億元，獲得銀行配套融資審批金額合計約人民幣112.7億元及獲得「白名單項目」融資審批金額約人民幣47.8億元。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新增資金約人民幣64.1億元。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；

- 本集團將繼續積極與相關債權人溝通及協商，努力制定和落實解決方案，以解決境內未決訴訟。直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案；
- 本集團已將組織架構調整得更加扁平化，減少管理層級及人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團將繼續採取措施加快開發中及已完工物業的預售及銷售。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款及其他應收款的回收。本集團判斷在中央政府不斷強化的政策支持下，隨著整體經濟的築底回升和市場信心的恢復，相信房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定，因此，本集團將積極調整銷售和預售活動，以回應市場變化並把握需求。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2025年12月31日起未來十八個月內正常經營活動所需的資金並能夠履行到期責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於：

- (i) 成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功與貸款人就展期進行磋商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；及
- (iii) 成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持本集團整體經營穩定性。

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

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

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

(iv) 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。

(v) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

部分已頒佈的新訂準則、修訂本及詮釋無須於截至2025年12月31日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。

	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
香港財務報告準則會計準則年度改進—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號及 財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款的 定期貸款進行分類—香港詮釋第5號	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露— 香港財務報告準則第19號及於2025年10月的後續修訂本	2028年1月1日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產—香港 財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

除下述新訂香港財務報告準則外，董事預計，於可見未來應用所有香港財務報告準則新訂準則、修訂本及詮釋不會對綜合財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

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

3 分部資料

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

本公司執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 物業管理
- 其他所有分部

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

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

分部資產主要包括除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2025年12月31日止年度				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	33,050,878	4,731,544	6,816,162	642,274	45,240,858
分部間收入	-	-	(124,344)	-	(124,344)
外部客戶收入	33,050,878	4,731,544	6,691,818	642,274	45,116,514
分部(毛虧)/毛利	<u>(1,782,479)</u>	<u>2,421,493</u>	<u>1,242,532</u>	<u>253,471</u>	<u>2,135,017</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(2,319,553)	-	(456,165)	-	(2,775,718)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(3,693,000)	(5,048)	(173,504)	(3,871,552)
利息收入	284,211	-	3,584	-	287,795
財務收入	61,313	4,528	21,218	107	87,166
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	<u>(981,500)</u>	<u>(13,421)</u>	<u>(1,839)</u>	<u>(43,679)</u>	<u>(1,040,439)</u>
分部業績	<u>(20,667,498)</u>	<u>(10,221,584)</u>	<u>530,495</u>	<u>(384,803)</u>	<u>(30,743,390)</u>
其他資料					
資本開支	<u>241,526</u>	<u>384,090</u>	<u>144,142</u>	<u>86,131</u>	<u>855,889</u>
	於2025年12月31日				
	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>665,659,540</u>	<u>58,495,898</u>	<u>11,516,592</u>	<u>7,936,049</u>	<u>743,608,079</u>
按權益法入賬的投資	<u>57,249,515</u>	<u>1,294,329</u>	<u>29,000</u>	<u>1,304,603</u>	<u>59,877,447</u>
分部負債總額	<u>616,430,623</u>	<u>22,910,386</u>	<u>4,176,334</u>	<u>6,505,548</u>	<u>650,022,891</u>

截至2024年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	61,234,808	5,208,104	6,969,501	697,262	74,109,675
分部間收入	–	–	(90,482)	–	(90,482)
外部客戶收入	61,234,808	5,208,104	6,879,019	697,262	74,019,193
分部毛利	<u>407,224</u>	<u>3,068,516</u>	<u>1,582,611</u>	<u>292,944</u>	<u>5,351,295</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(2,998,541)	–	(328,742)	–	(3,327,283)
投資物業的公允價值虧損淨額	–	(1,396,000)	(9,960)	(168,549)	(1,574,509)
利息收入	1,258,985	–	9,026	–	1,268,011
財務收入	105,776	4,364	39,505	333	149,978
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	<u>(1,572,055)</u>	<u>(6,826)</u>	<u>(829)</u>	<u>(51,326)</u>	<u>(1,631,036)</u>
分部業績	<u>(10,462,387)</u>	<u>(5,841,647)</u>	<u>769,873</u>	<u>(442,645)</u>	<u>(15,976,806)</u>
其他資料					
資本開支	<u>2,207,058</u>	<u>853,309</u>	<u>63,579</u>	<u>128,027</u>	<u>3,251,973</u>

於2024年12月31日

	物業開發 人民幣千元	文旅城建設 及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>730,789,184</u>	<u>74,878,607</u>	<u>13,472,514</u>	<u>8,882,024</u>	<u>828,022,329</u>
按權益法入賬的投資	<u>59,781,070</u>	<u>1,307,500</u>	<u>33,464</u>	<u>1,726,089</u>	<u>62,848,123</u>
分部負債總額	<u>707,373,681</u>	<u>23,576,977</u>	<u>4,847,634</u>	<u>5,222,961</u>	<u>741,021,253</u>

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績總額	(30,743,390)	(15,976,806)
折舊及攤銷	(3,398,612)	(2,981,520)
財務成本	(12,004,727)	(11,831,772)
其他收入及收益	33,103,931	8,789,363
其他開支及虧損	(655,874)	(2,248,143)
所得稅開支	(10,411)	(3,155,149)
年內虧損	(13,709,083)	(27,404,027)

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 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
分部資產總額	743,608,079	828,022,329
遞延稅項資產	31,236,579	32,972,177
預付所得稅	10,063,662	11,177,420
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,770,910	10,711,225
資產總額	794,679,230	882,883,151
分部負債總額	650,022,891	741,021,253
當期所得稅負債	66,064,514	72,512,109
衍生金融工具	23,822,469	3,430,262
遞延稅項負債	7,925,773	10,773,159
負債總額	747,835,647	827,736,783

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合營公司	44,467,980	47,334,307
聯營公司	15,409,467	15,513,816
	59,877,447	62,848,123

於全面收益表內確認按權益法入賬的應佔投資虧損如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔合營公司虧損淨額	(870,092)	(805,127)
應佔聯營公司虧損淨額	(170,347)	(825,909)
	(1,040,439)	(1,631,036)

4.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	47,334,307	53,400,856
增加：		
－於合營公司新增投資	88,952	126,200
－附屬公司轉變為合營公司	1,479,846	787,123
減少：		
－合營公司的出售及減資	(1,399,308)	(4,385,154)
－資產收購交易的影響	(181,132)	(1,170,142)
應佔合營公司虧損淨額	(870,092)	(805,127)
來自合營公司的股息	(1,984,593)	(619,449)
年末	<u>44,467,980</u>	<u>47,334,307</u>

4.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	15,513,816	15,850,233
增加：		
－於聯營公司新增投資	3,000	206,000
－附屬公司轉變為聯營公司	1,616,717	348,692
減少：		
－聯營公司的出售及減資	(1,434,954)	(51,243)
應佔聯營公司虧損淨額	(170,347)	(825,909)
來自聯營公司的股息	(118,765)	(13,957)
年末	<u>15,409,467</u>	<u>15,513,816</u>

5 貿易及其他應收款項

於資產負債表確認的金額如下：

	2025年 12月31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)	40,619	48,461
減：虧損撥備	(1,212)	(1,446)
	<u>39,407</u>	<u>47,015</u>
即期 –		
客戶合同貿易應收款項(i)	4,915,503	4,645,881
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	19,961,528	23,006,992
應收票據	51,245	54,896
應收按金	3,327,013	5,129,301
其他應收款項(iii)	25,786,265	27,686,456
	<u>54,041,554</u>	<u>60,523,526</u>
減：虧損撥備	(7,117,587)	(8,352,094)
	<u>46,923,967</u>	<u>52,171,432</u>

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

附註：

- (i) 貿易應收款項主要源自物業銷售及物業管理服務。有關物業銷售的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 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,335,106	1,065,304
91至180天	468,633	525,135
181至365天	589,807	922,553
365天以上	2,521,957	2,132,889
	<u>4,915,503</u>	<u>4,645,881</u>

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

6 預付款

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期— 購置物業、廠房及設備的預付款	<u>33,995</u>	<u>34,289</u>
即期 —		
預付增值稅及其他徵稅	4,833,578	5,119,207
獲取土地使用權的預付款	2,809,024	5,080,217
建造成本預付款	1,294,352	1,353,509
其他	1,213,125	1,549,114
	<u>10,150,079</u>	<u>13,102,047</u>

7 貿易及其他應付款項

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非即期 —		
其他應付款項(iii)	<u>114,197</u>	<u>50,124</u>
即期 —		
貿易應付款項(i)	92,174,632	104,168,889
應付利息	46,034,499	39,217,760
應付票據(iv)	21,935,181	22,985,100
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	12,296,167	17,437,088
其他應付稅項	10,525,832	10,321,444
收購權益投資的應付代價	4,373,574	4,506,566
工資及應付福利	802,505	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)	59,171,678	64,946,751
	<u>247,314,068</u>	<u>264,713,015</u>

附註：

- (i) 於2025年12月31日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按計提基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
90天以內	4,631,906	6,681,254
91至180天	1,422,750	5,200,003
181至365天	2,663,456	9,247,031
365天以上	83,456,520	83,040,601
	<u>92,174,632</u>	<u>104,168,889</u>

- (ii) 應付非控股權益及其關聯方款項為無抵押且無固定償還日期。
- (iii) 於2025年12月31日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣64.1億元（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12月31日，本集團已到期未支付的票據為人民幣219.4億元（於2024年12月31日：人民幣229.9億元）。

8 借貸

	2025年 12月31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	176,299,724	214,151,765
— 公司債券	1,344,347	4,807,288
— 非公開發行境內公司債券	1,144,895	3,055,432
— 優先票據	—	29,894,385
— 可轉換債券	—	500,812
	<u>178,788,966</u>	252,409,682
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,903,689	2,074,617
	<u>181,692,655</u>	254,484,299
減：非即期借貸的即期部分	<u>(147,447,283)</u>	(180,902,462)
	<u>34,245,372</u>	<u>73,581,837</u>
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	5,465,450	3,907,893
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	1,098,284	1,275,492
	<u>6,563,734</u>	5,183,385
加：非即期借貸的即期部分	<u>147,447,283</u>	180,902,462
	<u>154,011,017</u>	186,085,847
借貸總額	<u>188,256,389</u>	<u>259,667,684</u>

8.1 境外債務重組

於2025年12月23日，本公司境外債務重組生效。根據境外債務重組計劃條款，本公司及附屬公司境外重組債務已獲全面解除及免除。同時本公司對納入重組的若干現有債務提供的財務擔保已獲全面解除及免除。作為重組代價，本公司於重組生效日期向計劃債權人發行了本金額約72.6億美元的強制可轉換債券1及本金額約24.0億美元的強制可轉換債券2。

境外債務重組根據相關會計準則被視為重大修改。因此，於境外債務重組生效日期，賬面價值總計約67.3億美元的境外重組債務以及約7.4億美元的相關應付利息已全數終止確認。以下新金融負債於境外重組生效日期(即2025年12月23日)按公允價值確認：

- (1) 本金額約72.6億美元的強制可轉換債券1的衍生工具部分的公允價值約為13.7億美元；
- (2) 本金額約24.0億美元的強制可轉換債券2的衍生工具部分的公允價值約為8.2億美元；及
- (3) 納入境外重組債務的若干附屬公司債務的衍生工具部分的公允價值約為13.0億美元。

於2025年12月16日，本公司及附屬公司與集友銀行有限公司(「集友」)簽訂債務重組協議。根據債務重組協議條款，本公司於2025年12月29日發行約2.79億股普通股，以償還部分現有債務。於股份發行日期，借貸賬面價值約8.6億港元及相關利息已終止確認，本公司股本及其他儲備分別增加約人民幣25.3百萬元及人民幣303.2百萬元。同時，本公司將本金額約3.0億港元的借款按公允價值約1.1億港元入賬。

由於上文所述，於截至2025年12月31日止年度，境外債務重組產生的收益約人民幣285.5億元於綜合全面收益表的「其他收入及收益」中確認。

於初始確認後，強制可轉換債券及納入境外重組債務的若干附屬公司債務之衍生工具部分之賬面價值按公允價值計量。

截至2025年12月31日，強制可轉換債券1之若干持有人已行使債券附帶之權利，以將相關債券轉換為本公司之普通股。董事認為，在轉換日期，強制可轉換債券1之衍生工具部分之公允價值與債務重組生效日期之公允價值相若，因此其重新計量收益或虧損對本集團而言並不重大。因此，本公司的股本及其他儲備分別增加約人民幣78.7百萬元及人民幣930.6百萬元，而該等債券的同等金額的金融負債亦已終止確認。截至2025年12月31日止年度對應上述轉換並無確認任何公允價值收益或虧損。

9 按性質分析的開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售物業成本	27,958,003	55,804,342
增值稅相關徵費	170,212	367,292
人工成本	5,055,896	4,935,744
發展中物業和持作出售的竣工物業減值	6,748,959	4,700,694
折舊及攤銷*	3,398,612	2,981,520
廣告及推廣成本	1,435,863	1,342,955
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	2,775,718	3,327,283
專業服務開支	381,160	250,319
核數師酬金		
— 審核服務	15,290	21,690
— 非審核服務	1,290	160
	<u>33,108,821</u>	<u>68,429,959</u>

* 折舊及攤銷開支人民幣27.7億元已計入銷售成本(2024年：人民幣24.6億元)。

10 其他收入及收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
債務重組收益	32,967,388	9,889,504
出售附屬公司的收益	428,299	4,072,171
利息收入	287,795	1,268,011
出售合營公司及聯營公司的收益	221,259	97,426
衍生金融工具公允價值收益淨額	106,375	-
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	30,168	-
其他	1,526,066	1,102,313
	<u>35,567,350</u>	<u>16,429,425</u>

11 其他開支及虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值撥備	6,919,726	5,860,756
出售附屬公司的虧損	6,759,661	2,080,210
訴訟及其他或有負債撥備	3,983,501	4,744,919
投資物業公允價值虧損淨額	3,871,552	1,574,509
出售合營公司及聯營公司的虧損	2,159,263	595,141
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	1,136,212	2,200,825
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	655,874	502,133
商譽及其他無形資產減值撥備	585,867	471,829
項目拆除損失	506,578	790,127
衍生金融工具公允價值虧損淨額	–	1,680,509
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	–	65,501
其他	538,710	566,061
	27,116,944	21,132,520

12 財務收入及成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	26,234,914	29,731,408
租賃負債利息開支	75,919	39,579
減：資本化財務成本	(13,506,200)	(18,464,276)
	12,804,633	11,306,711
匯兌(收益)/虧損淨額	(799,906)	525,061
	12,004,727	11,831,772
財務收入：		
銀行存款利息收入	(87,166)	(149,978)
	11,917,561	11,681,794

13 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	406,752	1,268,204
— 遞延所得稅	(2,809,785)	(3,021,967)
	<u>(2,403,033)</u>	<u>(1,753,763)</u>
土地增值稅	2,413,444	4,908,912
	<u>10,411</u>	<u>3,155,149</u>

14 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損，除以年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。

	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>12,329,083</u>	<u>25,695,200</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	10,846,951	8,640,287
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	<u>(76,325)</u>	<u>(76,325)</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>10,770,626</u>	<u>8,563,962</u>

(b) 攤薄

截至2025年及2024年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於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。

15 股息

於2025年概無派付股息(2024年：無)。截至2025年12月31日止年度，並無建議宣派任何末期股息。

16 結算日後事項

(a) 駁回清盤呈請

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。

鑒於本公司的全面境外債務重組(包含上述貸款)已於2025年12月23日完成，經本公司與呈請人以同意傳票方式作出聯合申請後，高等法院已於2026年1月5日頒令駁回該呈請。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法作出意見

因為本報告「無法作出意見的基礎」一節內所述有關持續經營的多項不確定因素之間可能產生相互影響及對綜合財務報表可能產生的累計影響，我們不對 貴集團的綜合財務報表作出任何意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

無法作出意見的基礎

有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，截至2025年12月31日止年度， 貴集團淨虧損約為人民幣137.1億元，於2025年12月31日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣744.6億元。於2025年12月31日， 貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,540.1億元和人民幣342.5億元，而 貴集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣120.1億元。於2025年12月31日， 貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,073.0億元，導致借貸總額本金約為人民幣370.6億元可能被要求提前還款。直至本報告日期， 貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,108.0億元，並導致借貸總額本金約為人民幣322.5億元可能被要求提前還款。此外，如綜合財務報表附註36(B)所述， 貴集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

然而，綜合財務報表乃按持續經營基礎編製。 貴集團已採取多項計劃及措施，以改善其流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於綜合財務報表附註2.1(iii)。綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還 貴集團若干借貸，可在需要時獲取額外或新的融資；(ii)成功就尚未達成明確結果且對 貴集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；及(iii)成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持 貴集團整體經營穩定性。上述情況表明存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。

由於多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表產生累計影響，我們無法就持續經營編製基礎是否適當發表意見。如果 貴集團未能達到附註2.1(iii)所述計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法持續經營，並須作出調整將 貴集團資產的賬面值減至可變現淨值，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綜合財務報表中。

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礎無法作出審計意見。2024年12月31日的結餘及截至該日止年度金額列於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表的比較數字。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至2025年12月31日止年度，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於2025年12月31日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區的核心城市，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12月31日止年度，本集團的收入總額約為人民幣451.2億元，較截至2024年12月31日止年度的收入總額約人民幣740.2億元減少約人民幣289.0億元(約39.0%)。截至2025年12月31日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入合計約為人民幣857.5億元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,770.6億元減少約人民幣913.1億元(約51.6%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣532.1億元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,033.6億元減少約人民幣501.5億元(約48.5%)。

按業務分部列示的收入情況如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	330.5	73.3	612.3	82.8
物業管理收入	66.9	14.8	68.8	9.3
文旅城建設及運營收入	47.3	10.5	52.1	7.0
其他業務收入	6.5	1.4	7.0	0.9
合計	<u>451.2</u>	<u>100.0</u>	<u>740.2</u>	<u>100.0</u>
年內已交付總建築面積 (萬平方米)	355.4		462.4	

本年度收入的減少主要由於物業銷售收入下降所致。於截至2025年12月31日止年度，物業銷售收入約為人民幣330.5億元，佔總收入的比例約為73.3%。本年度物業銷售收入較截至2024年12月31日止年度減少約人民幣281.8億元（約46.0%），主要是由於物業交付面積及銷售均價下降導致。近年來房地產行業持續下行，銷售市場整體大幅收縮，且若干房地產企業陸續出現的債務問題導致購房者對於期房信心不足，進一步加劇了新房銷售的困難。在新增銷售規模收縮及外部融資渠道收窄等情況帶來的流動性壓力下，對已售物業項目的交付進度及新項目的開發及推售節奏產生階段性的制約，2025年度物業交付面積較上年減少約107.0萬平方米（約23.1%），及本年度結轉收入的項目銷售均價較上年度下降約29.8%，綜合導致本年度本集團的銷售收入較去年有較大幅度的下降。

面對近年來外部市場環境及企業自身問題帶來的多重挑戰，本集團積極採取多項應對策略，持續專注於物業項目的竣工交付，積極開展相關債務風險化解工作和資產盤活工作，優化管控體系、縮減行政開支等，同時關注政策變化提升產品競爭力以適應當下銷售市場，保證本集團的業務穩定及長期可持續運營。

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12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣457.5億元，較截至2024年12月31日止年度的銷售成本約人民幣711.3億元減少約人民幣253.8億元（約35.7%）。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 (毛虧)／毛利

於截至2025年12月31日止年度，本集團的毛虧約為人民幣6.4億元，較截至2024年12月31日止年度的毛利約人民幣28.9億元減少約人民幣35.3億元。於截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利率約為-1.4%，較截至2024年12月31日止年度的毛利率約3.9%有所降低。毛利的減少及毛利率的下降，主要由於本集團於本年度物業銷售收入減少，物業銷售收入結轉的高毛利項目佔比較去年下降，且本集團本年度計提的物業減值撥備較上年有所增加所致。

於截至2025年12月31日止年度，本集團因以往年度業務合併收益對應的收購物業評估增值調整導致本年度的毛利減少了約人民幣15.2億元。剔除該等評估增值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至2025年12月31日止年度的毛利約為人民幣24.1億元，毛利率約為5.3%。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

於截至2025年12月31日止年度，本集團的銷售及市場推廣成本約為人民幣21.5億元，與去年基本一致。

本集團的行政開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣36.5億元減少約人民幣0.2億元至截至2025年12月31日止年度的約人民幣36.3億元。

5 其他收入及收益

於截至2025年12月31日止年度，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣355.7億元，主要包括境外債務重組收益及境內債務重組收益合計約人民幣329.7億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣6.5億元及向合營公司及聯營公司等收取的利息收入約人民幣2.9億元。

本年度本集團確認的其他收入及收益較上年度增加約人民幣191.4億元，主要由於本年度境外債務重組完成，導致債務重組收益較上年度增加約人民幣230.8億元，同時本年度出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益較上年度下降約人民幣35.2億元。

6 其他開支及虧損

於截至2025年12月31日止年度，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣271.2億元，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89.2億元，對長期資產計提減值撥備約人民幣75.1億元，計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣39.8億元，投資物業公允價值虧損淨額約人民幣38.7億元，出售各類資產的虧損約人民幣11.4億元，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損淨額約人民幣6.6億元及項目拆除損失約人民幣5.1億元。

本年度本集團確認的其他開支及虧損較上年度增加約人民幣59.9億元，主要是本年度確認的長期資產減值撥備及出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損較上年度增加導致。

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2025年12月31日止年度，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益及其關聯方款項及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備約人民幣27.8億元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣33.3億元減少約人民幣5.5億元。

8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，於截至2025年12月31日止年度，本集團的經營虧損約為人民幣7.4億元，較截至2024年12月31日止年度的經營虧損約人民幣109.4億元減少約人民幣102.0億元，此乃主要由於以下各項的綜合影響：

- (i) 毛利減少約人民幣35.3億元；
- (ii) 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額減少約人民幣5.5億元；及
- (iii) 其他收入及收益增加約人民幣191.4億元以及其他開支及虧損增加約人民幣59.9億元。

9 財務收入及成本

於截至2025年12月31日止年度，本集團的財務成本約為人民幣120.0億元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣118.3億元增加約人民幣1.7億元。本集團的財務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1.5億元減少約人民幣0.6億元至截至2025年12月31日止年度的約人民幣0.9億元。財務成本增加主要由於：(i) 相比截至2024年12月31日止年度，基於本集團物業開發項目開工進度，資本化利息佔總利息開支的比例有所下降，因此費用化利息由截至2024年12月31日止年度的約人民幣113.1億元增加約人民幣14.9億元至截至2025年12月31日止年度的約人民幣128.0億元；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12月31日止年度的匯兌淨損失約人民幣5.3億元轉為截至2025年12月31日止年度的匯兌淨收益約人民幣8.0億元，導致財務成本減少約人民幣13.3億元。

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損

截至2025年12月31日止年度，本集團確認的應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額約為人民幣10.4億元，較截至2024年12月31日止年度確認的約人民幣16.3億元減少約人民幣5.9億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司於本年度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12月31日止年度的約人民幣257.0億元減少約人民幣133.7億元至截至2025年12月31日止年度的虧損約人民幣123.3億元。

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示年度的應佔虧損：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣億元	2024年 人民幣億元
年內虧損	137.1	274.0
應佔：		
本公司擁有人	123.3	257.0
非控股權益	13.8	17.0
	137.1	274.0

12 現金狀況

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

本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)由2024年12月31日的約人民幣197.5億元減少至2025年12月31日的約人民幣120.1億元，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12月31日的約人民幣56.8億元。

目前本集團持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，並且積極開展相關風險化解工作，保證本集團的業務穩定及可持續運營。2025年，本集團繼續向保交付困難項目的屬地政府申請保交樓專項借款，同時積極申請銀行配套融資及「白名單項目」融資以滿足項目開發建設所需資金。截至本公告日期，本集團及其合營公司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230.2億元，獲得銀行配套融資審批金額合計約人民幣112.7億元及獲得「白名單項目」融資審批金額約人民幣47.8億元。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新增資金約人民幣64.1億元。本集團未來將繼續通過物業銷售回款，及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獲得營運資金。

13 借貸及抵押品

於2025年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,882.6億元，較2024年12月31日的約人民幣2,596.7億元減少約人民幣714.1億元。本集團的借貸總額中約人民幣1,842.5億元(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(合計約為人民幣3,027.8億元(於2024年12月31日：約人民幣3,738.5億元))及本集團若干附屬公司的股權或資產處置收益權作出抵質押或共同抵質押。

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12月31日，本集團的資本負債比率約為79.1%，較於2024年12月31日的約81.3%有所下降。

本集團資本負債比率有所波動，主要由於債務重組完成後，本集團有息負債餘額減少所致。

15 財務擔保及訴訟

(a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2025年12月31日，該等擔保金額約為人民幣485.0億元，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

直至本綜合財務報表獲批准日，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511宗，起訴金額合計約1,751.8億元，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12月31日止年度的綜合財務報表之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

16 主要風險及不確定因素

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

(1) 地產市場風險和運營風險

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

面對複雜經營環境，本集團積極落實主體責任，基本完成保交付工作，並於2025年內完成了全面境外債務重組及境內公開債券重組。儘管如此，本集團仍面臨較大的運營壓力，主要體現在：銷售規模與價格仍存下行壓力；部分項目缺乏建設資金；融資渠道尚未完全修復，再融資能力受限；與債權人、業務夥伴、客戶等相關方之間仍存有潛在或持續的債務問題及訴訟糾紛。此外，受債務違約及訴訟等因素影響，部分地產項目及文旅資產仍面臨被處置或拍賣的風險，進一步加劇了本集團的經營壓力。如市場持續下行，對本集團債務風險化解及長期業務恢復工作將繼續產生不利影響。

(2) 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 12 月 31 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	321.4	481.0
1 年至 5 年	54.2	54.1
5 年以上	10.1	3.6
小計	<u>385.7</u>	<u>538.7</u>
定息：		
不足 12 個月	1,218.7	1,379.9
1 年至 5 年	254.2	569.1
5 年以上	24.0	109.0
小計	<u>1,496.9</u>	<u>2,058.0</u>
合計	<u><u>1,882.6</u></u>	<u><u>2,596.7</u></u>

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。

(3) 外匯風險

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

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

於截至2025年12月31日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌收益約人民幣8.0億元，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。

(4) 氣候風險

本集團認識到氣候變化對於公司運營的影響，並分析及評估對公司運營影響顯著且發生概率較高的氣候風險的影響。為此，本集團採取一系列針對性的措施，以增強公司氣候變化應對能力，順應綠色變革趨勢，助力公司
低碳轉型和可持續發展。

本集團識別的氣候風險主要包括(i)物理風險及(ii)轉型風險。物理風險主要包括極熱、極寒、極端降水、海平面上升及颱風等，這些氣候事件可能影響施工進度、
文旅運營、工人健康、資產安全及運營成本。對此，本集團採取多項應對措施，如調整作業時間、採用耐寒耐水材料、加強抗風防洪設計、優化施工計劃及完善應急預案，以
提升氣候適應能力與韌性。

轉型風險則涵蓋政策法規趨嚴、綠色技術投入增加、市場偏好變化及聲譽影響等層面。本集團通過密切追蹤政策動態、投資低碳技術研發、進行市場調研與技術評估、
優化供應鏈管理、強化合規披露及與投資者透明溝通等舉措，積極推動低碳轉型，確保可持續發展。

17 債務重組的影響

本集團於2025年內完成了境外債務重組及境內公開債券重組。截至2025年12月31日，本集團應付的借貸本金金額因境內外債務重組的完成而下降約人民幣635.7億元，及本集團於2025年度錄得境內外債務重組收益約人民幣329.7億元。本集團預計全面境外債務重組及集友重組的完成將使本公司應佔權益總額增加約人民幣441.0億元，其中：(1) 2025年度分別於綜合全面收益表中確認約人民幣283.4億元的本公司擁有人應佔重組收益，因部分強制可轉換債券轉股和向集友發股而直接計入權益的金額約為人民幣13.4億元；及(2)預計2026年至2028年隨著強制可轉換債券的轉股而直接計入權益的金額約為人民幣144.2億元。本集團的借貸主要分為境外債務、境內公開市場債務及境內地產項目債務，2025年度全面境外債務重組、境內公開債券重組的完成徹底化解了上市公司層面的債務風險及本集團境內公開市場債務風險，實現了可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃進一步鞏固了各方對本集團的信心，為本集團未來更好的推動境內地產項目債務風險化解和資產盤活等各項工作建立堅實的基礎。

業務回顧與展望

2025年，「持續用力推動房地產市場止跌回穩」成為政府對房地產行業政策的總基調，並陸續出台多項支持政策。本集團繼續在政策和各方的支持下全力以赴推進保交付、化解債務風險和盤活資產等各項工作，並繼續取得了重大進展。

本集團積極響應政府保交付要求，始終將保交付作為運營的首要目標，落實好主體責任。在本集團全力以赴的努力、各方的幫助和政策的支持下，2025年，本集團連同其合營公司及聯營公司完成了約5.4萬套房屋交付工作，並在過去四年累計交付超72.2萬套，已基本完成保交付任務。

2025年，本集團的債務風險化解工作取得了重大進展。本公司於2025年12月23日完成了全面境外債務重組及於12月底完成了境內債券重組方案所有選項的執行落地，徹底化解了本公司的債務風險及本集團境內公開市場債券風險，實現了可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃進一步鞏固了各方對本集團的信心，為未來更好地推動境內地產項目債務風險化解和資產盤活等各項工作建立堅實的基礎。

本集團也在繼續積極推進地產項目的盤活及項目債務問題的解決工作。本集團與金融機構保持密切溝通以推動展期方案，同時也積極推進和資產管理公司等金融機構、合作方的合作，力求形成更加完整、綜合的項目盤活和債務重組方案，相關工作已取得實質進展。2025年，本集團盤活了12個地產項目，預計將從中獲得約人民幣112億元的資金用於解決項目現有債務問題和啟動項目開發建設，截至目前已累計收到約人民幣85.8億元的資金。其中，北京融創壹號院、武漢光穀壹號院及天津梅江壹號院二期等項目已順利開工建設並實現銷售。2026年，隨著保交付任務的基本完成和公開市場債務風險化解工作的收官，引入資金盤活項目、解決項目債務問題將是本集團工作的重中之重，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機構的合作，致力於加快化解項目債務風險和盤活優質項目。

2025年，本集團因完成境外債務重組而實現虧損大幅收窄，且有息負債規模顯著降低。2025年度，持續受市場影響，本集團收入約為人民幣451.2億元，較去年減少約39.0%，毛虧約為人民幣6.4億元，較去年毛利約人民幣28.9億元降低約122.1%。本公司擁有人應佔虧損約為人民幣123.3億元，較去年本公司擁有人應佔虧損約人民幣257.0億元大幅收窄52.0%，主要是因為本年度錄得境外債務重組收益所致。2025年底，本集團有息負債餘額約為人民幣1,882.6億元，較去年底有息負債餘額大幅減少人民幣714.1億元；本集團權益總額約為人民幣468.4億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣341.7億元，資產基本盤穩固。

2025年底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為10,777.2萬平方米（權益土地儲備約為7,651.3萬平方米），其中未售土地儲備約為8,678萬平方米（未售權益土地儲備約為6,050萬平方米），未來隨著房地產市場的企穩，充足的土地儲備將是本集團持續解決地產項目債務問題並支持地產板塊整體經營逐步恢復的重要基礎。

2025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）整體經營繼續面臨壓力和挑戰，通過持續的積極調整和管理提質提效，融創服務在物管費平均收繳率下降的壓力下，經營保持穩定，實現收入約人民幣68.2億元，且融創服務擁有人應佔利潤達到約人民幣2.0億元，實現扭虧為盈。2025年，融創服務持續在核心城市中高端住宅物業和大型商企客戶拓展取得積極進展。2025年底，融創服務在管建築面積約為2.6億平方米。

2025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47.3億元，經營相對平穩但整體承壓。現階段文旅行業正經歷深度調整，市場競爭格局加速分化，公司經營面臨諸多挑戰。為適應市場變化，樂園業態聚焦室外樂園與演藝賽道，通過「演藝+商業+場景+科技」升級沉浸式體驗，持續打磨標桿級綜合型文旅度假產品，實現穩健經營。商業業態以文旅商業為基本邏輯，引進文旅品牌業態，創新營銷活動，精準激活市場活力，全年經營指標穩步向好，客流與銷售實現雙增長，未來將加大拓展文旅型商業項目力度，持續建立文旅商業招商運營能力的護城河。冰雪業態持續鞏固行業引領地位，正定、深圳兩座新雪場順利開業，在營雪場增至11家；新簽約溫州、杭州等項目，持續拓展行業佈局。未來，文旅板塊將堅持主動調整、積極優化的策略，全面整合內外部資源，尋求新的突破與增長點。

展望未來，中央政府已經明確將「推動房地產高質量發展」納入十五五規劃，提出要加快構建房地產發展新模式，健全多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，實現更高水平住有所居。本集團預期政府一方面將繼續加大政策支持力度，進一步穩定樓市，推動行業高質量發展，另一方面將著力推進長效機制逐步完善，加速落地房地產發展新模式。本集團將繼續堅定長期信心，未來全力以赴推動境內地產項目債務風險化解和資產盤活等各項工作，支持本集團地產開發板塊長期的信用和經營逐步恢復；同時本集團將響應政策要求，基於自身基礎和多年積累的經驗積極探索地產開發業務的轉型升級。本集團將繼續努力提升物業服務、商業管理、冰雪、文旅等輕資產管理業務的競爭力；同時將密切關注REITs相關政策的動向，結合本集團輕資產管理業務自身發展和自持物業資產債務問題解決的需要，積極探索搭建REITs平台的可行性，更好的支持業務發展及資產價值釋放。

土地儲備概覽

於2025年12月31日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為10,777.2萬平方米，權益土地儲備面積約為7,651.3萬平方米，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	149.9	178.7	
	上海	121.3	165.7	
	杭州	97.0	179.0	
	紹興	94.0	124.2	
	徐州	91.1	100.9	
	海鹽	60.0	62.0	
	無錫	57.0	106.6	
	常州	51.8	74.8	
	南通	48.0	63.3	
	蘇州	45.0	78.6	
	其他	210.9	445.5	
		小計	1,026.0	1,579.3
	環渤海	青島	514.0	595.9
天津		418.4	468.8	
哈爾濱		192.4	207.9	
太原		157.7	228.9	
大連		109.1	109.1	
濟南		106.0	146.9	
瀋陽		103.1	186.2	
北京		74.2	90.6	
唐山		66.4	75.9	
廊坊		51.9	56.4	
張家口		43.7	57.5	
煙台		42.0	81.9	
其他		91.5	112.7	
	小計	1,970.4	2,418.7	

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
華南	江門	165.1	177.4
	清遠	133.7	146.0
	海南省	110.4	130.6
	惠州	65.6	69.1
	肇慶	57.7	57.7
	中山	56.6	57.2
	廣州	50.8	141.4
	珠海	41.7	41.7
	其他	100.6	153.7
		小計	782.2
西部地區	重慶	666.7	1,021.9
	眉山	653.5	952.3
	西雙版納	238.3	276.7
	貴陽	194.9	271.0
	西安	130.6	216.3
	昆明	126.1	232.5
	成都	124.6	185.4
	大理	82.6	137.7
	銀川	79.3	89.2
	桂林	70.5	72.7
	南寧	68.3	101.6
	玉林	51.0	51.0
	貴港	43.7	48.4
	其他	307.4	575.0
		小計	2,837.5

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
中部地區	武漢	406.4	714.6
	長沙	156.4	204.8
	鄭州	145.0	189.6
	新鄉	98.8	98.8
	咸寧	56.9	81.3
	鄂州	41.7	95.2
	其他	130.0	188.4
	小計	<u>1,035.2</u>	<u>1,572.7</u>
	合計	<u><u>7,651.3</u></u>	<u><u>10,777.2</u></u>

其他資料

末期股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息(2024年度：無)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司於2018年5月8日(「採納日期」)採納了一項股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)，詳情請參閱本公司2018年5月8日刊發的公告。自採納日期起至2019年6月30日止期間，股份激勵計劃的受託人根據股份激勵計劃規則及信託契約條款於公開市場累計購買合共9,465.3萬股本公司股份(「股份」)，總代價約為25.7億港元。2019年6月30日後及截至2025年12月31日止年度，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

除上文所述外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股)。於2025年12月31日，本公司未持有任何庫存股。

完成境內債務重組

本公司之全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)已對其發行的合計十筆境內公司債券及供應鏈資產支持專項計劃(統稱「境內債券」)進行重組(「境內債務重組」)，且該十筆境內債券的重組方案已於2024年12月至2025年1月全部經相關債券持有人會議審議通過。

截至2025年12月31日，融創房地產根據境內債務重組條款已完成境內債券購回選項、股票經濟收益權兌付選項及以資抵債選項的執行落地，合計償還約人民幣106億元的境內債券，剩餘金額約人民幣48億元的境內債券已展期，最後到期日為2034年6月。

完成全面境外債務重組

於2025年12月23日，本公司全面境外債務重組的所有先決條件均已達成，重組生效日期已於2025年12月23日落實。本公司約96億美元的現有債務已獲全面解除及免除，作為代價，本公司根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行了合計金額約為96.59億美元的強制可轉換債券1及強制可轉換債券2。詳情請參閱本公司日期為2025年12月23日的公告。

採納團隊穩定計劃

本公司於2025年12月23日採納了一項團隊穩定計劃（「團隊穩定計劃」），詳情請參閱本公司日期為2025年8月18日及2025年12月23日的公告，及2025年8月22日的通函。根據團隊穩定計劃的計劃條款，本公司將通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授出股份激勵以作為薪酬的長期補充來源，亦旨在激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展。截至2025年12月31日止年度，本公司未根據團隊穩定計劃授出股份激勵，亦未發行新股份。

根據一般授權發行新股份

1. 實施境內債務重組中的股票經濟收益權兌付選項

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

2. 訂立集友重組契約

於2025年12月16日，為了對本公司於全面境外債務重組範圍外唯一剩餘的債務進行重組，本公司、三亞青田旅遊產業有限公司（「三亞青田」，本公司的附屬公司）與集友銀行有限公司（「集友」）訂立集友重組契約。於集友重組契約簽署日期，該筆貸款的未償還本金為8.58億港元。根據集友重組契約，於集友重組生效日期，本公司及三亞青田根據集友融資文件欠付集友的所有未償還款項已按以下方式重組：(a) 一筆相等於集友未償還本金35%的金額（即3.003億港元）列為集友重組後貸款，該筆貸款展期十年；及(b) 其餘未償還金額則已通過本公司向集友配發及發行279,212,879股本公司新股份方式被視為不可撤銷及無條件地清償。本公司已於2025年12月29日根據一般授權發行了該等股份。詳情請參閱本公司日期為2025年12月17日的公告。

重大投資、收購及出售事項

1. 關於對重慶灣項目現有債務進行重組及新增融資以盤活項目

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

報告期後重大事項

駁回清盤呈請

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。

鑒於本公司的全面境外債務重組(包含上述貸款)已於2025年12月23日完成，經本公司與呈請人以同意傳票方式作出聯合申請後，高等法院已於2026年1月5日頒令駁回該呈請。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有31,365名僱員(於2024年12月31日：36,364名僱員)。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本集團每年對僱員進行兩次業績考核，考核結果用作年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險，本集團亦為香港員工(如有)設有保險及強制性公積金計劃，本集團亦根據海外當地法規為海外員工(如有)設有社會保險或者其他退休計劃。

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至2025年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則，並於截至2025年12月31日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統以及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度業績。

審閱業績公告

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本業績公告中有關本集團截至2025年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何鑒證意見。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)。本公司2025年度報告、股東周年大會(「股東周年大會」)通函、股東周年大會通告、代表委任表格及相關文件將於適當時候於上述網站內刊載。

本公司證券持有者及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

中國香港，2026年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、馬志霞女士、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生。