

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

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

1. 截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告
2. 有關解決核數師無法作出意見的行動計劃實施情況

業績摘要

截至2026年6月30日止六個月：

- 本集團收入約為人民幣163.5億元，較去年同期減少約18.2%；
- 本集團毛虧約為人民幣22.8億元，虧損較去年同期增加約9.6%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣125.4億元，虧損較去年同期減少約2.1%；
- 於2026年6月30日，本集團權益總額約為人民幣392.4億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣284.9億元；
- 於2026年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣1,861.8億元，較去年底約人民幣1,882.6億元減少約人民幣20.8億元；及
- 於2026年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約7,226.2萬平方米，其中未售權益土地儲備約5,859.4萬平方米。

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2026年6月30日止六個月期間的未經審核中期綜合業績如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	3	16,349,262	19,987,601
銷售成本	9	(18,630,901)	(22,071,876)
毛虧		(2,281,639)	(2,084,275)
其他收入及收益	10	6,152,722	5,614,027
銷售及市場推廣成本	9	(813,836)	(1,086,906)
行政開支	9	(1,530,692)	(1,687,102)
其他開支及虧損	11	(6,898,802)	(7,543,512)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		(1,954,286)	(1,248,503)
經營虧損		(7,326,533)	(8,036,271)
財務收入	12	25,204	45,348
財務成本	12	(3,517,305)	(5,290,724)
財務成本淨額		(3,492,101)	(5,245,376)
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	4	(1,366,044)	(285,412)
除所得稅前虧損		(12,184,678)	(13,567,059)
所得稅(開支)／抵免	13	(1,710,976)	689,210
期內虧損以及綜合虧損總額		<u>(13,895,654)</u>	<u>(12,877,849)</u>

		未經審核	
		截至 6 月 30 日止六個月	
附註		2026 年	2025 年
		人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
	– 本公司擁有人	(12,542,702)	(12,808,660)
	– 非控股權益	<u>(1,352,952)</u>	<u>(69,189)</u>
		<u>(13,895,654)</u>	<u>(12,877,849)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
(以每股人民幣元列示)：			
	– 基本	<u>(0.77)</u>	<u>(1.26)</u>
	– 攤薄	<u>(0.77)</u>	<u>(1.26)</u>

14

中期簡明綜合資產負債表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,888,714	41,089,135
投資物業		14,215,386	15,415,175
使用權資產		10,805,651	11,258,847
無形資產		1,624,314	1,709,825
遞延稅項資產		31,122,273	31,236,579
按權益法入賬的投資	4	56,938,162	59,877,447
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		8,924,541	9,424,077
其他應收款項	5	41,908	39,407
預付款	6	33,050	33,995
		<u>163,593,999</u>	<u>170,084,487</u>
流動資產			
發展中物業		349,133,766	357,868,229
持作出售的竣工物業		100,887,670	103,395,723
存貨		322,300	433,571
貿易及其他應收款項	5	45,226,598	46,923,967
合同成本		2,853,362	3,139,366
應收關聯公司款項		78,730,974	80,237,864
預付款	6	9,776,990	10,150,079
預付所得稅		9,609,207	10,063,662
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		577,044	346,833
受限制現金		5,564,056	6,325,590
現金及現金等價物		4,219,268	5,681,859
其他流動資產		28,000	28,000
		<u>606,929,235</u>	<u>624,594,743</u>
資產總額		<u><u>770,523,234</u></u>	<u><u>794,679,230</u></u>

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,769,903	1,120,269
其他儲備		59,128,595	52,910,840
累計虧損		(32,408,800)	(19,866,098)
		<u>28,489,698</u>	<u>34,165,011</u>
非控股權益		10,754,408	12,678,572
權益總額		<u>39,244,106</u>	<u>46,843,583</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	37,738,266	34,245,372
衍生金融工具		2,874,611	6,044,836
租賃負債		396,700	455,680
遞延稅項負債		7,341,342	7,925,773
其他應付款項	7	69,085	114,197
		<u>48,420,004</u>	<u>48,785,858</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	247,599,640	247,314,068
合同負債		122,446,809	131,386,203
應付關聯公司款項		71,274,599	70,598,498
當期所得稅負債		67,170,474	66,064,514
借貸	8	148,441,362	154,011,017
衍生金融工具		9,686,879	17,777,633
租賃負債		102,602	111,527
撥備		16,136,759	11,786,329
		<u>682,859,124</u>	<u>699,049,789</u>
負債總額		<u>731,279,128</u>	<u>747,835,647</u>
權益及負債總額		<u>770,523,234</u>	<u>794,679,230</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、物業管理服務、文旅城建設及運營以及其他業務。

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

本公司股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有說明外，本中期簡明綜合財務資料以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。

2 會計政策

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

(a) 本集團採納新訂準則、修訂本及詮釋

本集團2026年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則、修訂本及詮釋：

- 涉及依賴自然能源生產電力的合約 — 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 金融工具的分類及計量的修訂 — 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷

以上所列新訂準則、修訂本及詮釋對先前和當前期間確認的金額並無任何重大影響。

(b) 並未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於2026年的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
財務報表的呈列及披露 — 香港財務報告準則第18號及 財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求償還條款的 定期貸款進行分類 — 香港詮釋第5號	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露 — 香港財務報告準則 第19號及於2025年10月的後續修訂本	2027年1月1日
折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣 — 香港會計準則 第21號修訂本	2027年1月1日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產 — 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

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

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。

(c) 持續經營基準

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

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

幣1,162.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣262.5億元可能被要求提前還款。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,171.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣263.0億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

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2026年6月30日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了本集團未來的流動性、業績表現以及可動用的融資來源，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已持續實施以下計劃和措施：

- 於2024年12月至2025年1月期間，本集團全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）發行的境內公司債券及供應鏈資產支持計劃（統稱「境內債券」）的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過。境內債務重組方案向債權人提供三個選項，包括債券購回（即現金要約收購）、股票經濟收益權兌付及以資抵債。於2025年度，融創房地產已完成境內債務重組方案三個選項的執行落地，剩餘境內債券已展期，最後到期日為2034年6月，歷史應計未付利息及未來利息的年利率下調為1%。此方案大幅縮減境內公開債務規模，並減輕本集團短期債務償還壓力；
- 本公司境外債務重組計劃已成功完成，重組自2025年12月23日起生效。本公司及附屬公司納入重組的若干債務已獲全面解除及免除，同時本公司對納入重組的若干現有債務提供的財務擔保已獲全面解除及免除。境外債務重組的完成化解了本公司的債務風險，實現了可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃進一步鞏固了各方對本集團的信心，有助於未來更好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，截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已達成貸款展期約人民幣335.4億元；此外，於2026年6月30日，本集團約人民幣1,533.3億元的借貸乃由本集團資產作出抵押。本集團繼續積極與其他現有貸款人協商，以通過展期、再融資或重組等綜合方式推動目前債務問題的長期解決方案，且在達成解決方案之前不立即還款。因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：來自資產管理公司（「資產管理公司」）或金融機構新增融資、合作方業務合作、資產處置等。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團連同其合營公司及聯營公司已實現10餘個重點項目的盤活落地，主要包括上海外灘壹號院、上海壹號院、融創重慶灣、天津梅江壹號院、泉州宜和園等項目，盤活方案主要通過引入資產管理公司資金、合作方資金及存量信託以增化存等模式對項目實現重組盤活，後續持續推進項目開發去化，實現存量債務的解決；
- 本集團將繼續積極與相關債權人溝通及協商，努力制定和落實解決方案，以解決境內未決訴訟。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案；
- 本集團已將組織架構調整得更加扁平化，減少管理層級及人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團將繼續採取措施加快開發中及已完工物業的預售及銷售。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款及其他應收款的回收。本集團判斷在中央政府不斷強化的政策支持下，隨著整體經濟的築底回升和市場信心的恢復，相信房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定，因此，本集團將積極調整銷售和預售活動，以回應市場變化並把握需求。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2026年6月30日起未來十八個月內正常經營活動所需的資金並能夠履行到期責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於：

- (i) 成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功與貸款人就展期進行磋商並延期償還本集團若干借貸，可在需要時獲取額外或新的融資；
- (ii) 成功就尚未達成明確結果且對本集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；及
- (iii) 成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持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，即將本集團資產的眼面值減至可變現淨值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重分類至流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在本中期簡明綜合財務資料中。

3 分部資料

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

本公司執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 物業管理
- 其他所有分部

其他分部主要包括辦公室樓宇租賃及其他業務。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

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

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

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

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

	截至2026年6月30日止六個月				
	文旅城		其他		總計
	物業開發 人民幣千元	建設及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	10,901,030	1,833,097	3,221,917	443,388	16,399,432
分部間收入	—	—	(50,170)	—	(50,170)
外部客戶收入	<u>10,901,030</u>	<u>1,833,097</u>	<u>3,171,747</u>	<u>443,388</u>	<u>16,349,262</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(1,718,745)	—	(235,541)	—	(1,954,286)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(546,000)	(1,651)	(4,093)	(551,744)
利息收入	237,453	—	256	—	237,709
財務收入	12,957	514	11,464	269	25,204
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後(虧損)/利潤淨額	(1,344,125)	(4,107)	4,608	(22,420)	(1,366,044)
分部業績	<u>(9,324,887)</u>	<u>(2,476,276)</u>	<u>300,865</u>	<u>33,338</u>	<u>(11,466,960)</u>
其他資料					
資本開支	<u>151,303</u>	<u>33,337</u>	<u>36,895</u>	<u>9,687</u>	<u>231,222</u>

	於2026年6月30日				
	文旅城		其他		總計
	物業開發 人民幣千元	建設及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	所有分部 人民幣千元	
分部資產總額	<u>644,370,288</u>	<u>57,809,199</u>	<u>10,777,979</u>	<u>7,332,703</u>	<u>720,290,169</u>
按權益法入賬的投資	<u>54,342,722</u>	<u>1,290,222</u>	<u>30,977</u>	<u>1,274,241</u>	<u>56,938,162</u>
分部負債總額	<u>609,930,564</u>	<u>24,748,614</u>	<u>3,594,470</u>	<u>5,932,174</u>	<u>644,205,822</u>

截至2025年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	文旅城 建設及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	13,996,462	2,168,522	3,546,605	352,372	20,063,961
分部間收入	—	—	(76,360)	—	(76,360)
外部客戶收入	<u>13,996,462</u>	<u>2,168,522</u>	<u>3,470,245</u>	<u>352,372</u>	<u>19,987,601</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(982,640)	—	(265,863)	—	(1,248,503)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(779,000)	(2,899)	(3,361)	(785,260)
利息收入	324,982	—	1,388	—	326,370
財務收入	30,208	1,003	14,098	39	45,348
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後虧損淨額	<u>(252,630)</u>	<u>(5,622)</u>	<u>(6,054)</u>	<u>(21,106)</u>	<u>(285,412)</u>
分部業績	<u>(10,416,830)</u>	<u>(486,839)</u>	<u>276,642</u>	<u>101,423</u>	<u>(10,525,604)</u>
其他資料					
資本開支	<u>37,798</u>	<u>68,772</u>	<u>31,499</u>	<u>20,457</u>	<u>158,526</u>

於2025年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>

可呈報分部業績與期內虧損之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
分部業績總額	(11,466,960)	(10,525,604)
折舊及攤銷	(1,588,103)	(1,510,609)
財務成本	(3,517,305)	(5,290,724)
其他收入及收益	4,877,100	4,074,767
其他開支及虧損	(489,410)	(314,889)
所得稅(開支)／抵免	(1,710,976)	689,210
期內虧損	(13,895,654)	(12,877,849)

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

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

4 按權益法入賬的投資

於中期簡明綜合資產負債表確認的金額如下：

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

4.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年 人民幣千元	2025 年 人民幣千元
期初	44,467,980	47,334,307
增加：		
– 於合營公司新增投資	10,000	53,850
減少：		
– 合營公司的出售及減資	(560,604)	(1,407,441)
– 資產收購交易的影響	(302,348)	(66,733)
應佔合營公司虧損淨額	(1,061,440)	(165,485)
來自合營公司的股息	(561,200)	(448,481)
期末	<u>41,992,388</u>	<u>45,300,017</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：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2026 年 人民幣千元	2025 年 人民幣千元
期初	15,409,467	15,513,816
增加：		
– 於聯營公司新增投資	–	3,000
– 附屬公司轉變為聯營公司	–	1,235,593
減少：		
– 聯營公司的出售及減資	(4,583)	(809,963)
應佔聯營公司虧損淨額	(304,604)	(119,927)
來自聯營公司的股息	(154,506)	(78,410)
期末	<u>14,945,774</u>	<u>15,744,109</u>

5 貿易及其他應收款項

於中期簡明綜合資產負債表確認的金額如下：

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

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

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

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

6 預付款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非即期—		
購置物業、廠房及設備的預付款	33,050	33,995
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	4,560,510	4,833,578
獲取土地使用權的預付款	2,712,935	2,809,024
建造成本預付款	1,292,396	1,294,352
其他	1,211,149	1,213,125
	9,776,990	10,150,079

7 貿易及其他應付款項

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

附註：

- (i) 於2026年6月30日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按計提基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,913,551	4,631,906
91至180天	1,089,845	1,422,750
181至365天	4,529,411	2,663,456
365天以上	82,517,505	83,456,520
	<u>90,050,312</u>	<u>92,174,632</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2026年6月30日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣57.3億元（於2025年12月31日：人民幣64.1億元）。應付餘額主要包括客戶按金、工程保證金、代收客戶契稅及維修基金、應付股權投資夥伴款項以及應付費用等。
- (iv) 於2026年6月30日，本集團已逾期未支付的票據餘額為人民幣214.9億元（於2025年12月31日：人民幣219.4億元）。

8 借貸

	2026 年 6 月 30 日 人民幣千元	2025 年 12 月 31 日 人民幣千元
非即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	177,664,902	176,299,724
— 公司債券	1,480,835	1,344,347
— 非公開發行境內公司債券	159,606	1,144,895
	<u>179,305,343</u>	<u>178,788,966</u>
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	<u>2,980,994</u>	<u>2,903,689</u>
	182,286,337	181,692,655
減：非即期借貸的即期部分	<u>(144,548,071)</u>	<u>(147,447,283)</u>
	<u>37,738,266</u>	<u>34,245,372</u>
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,770,618	5,465,450
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	<u>1,122,673</u>	<u>1,098,284</u>
	3,893,291	6,563,734
加：非即期借貸的即期部分	<u>144,548,071</u>	<u>147,447,283</u>
	<u>148,441,362</u>	<u>154,011,017</u>
借貸總額	<u>186,179,628</u>	<u>188,256,389</u>

9 按性質分析的開支

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

* 截至2026年6月30日止六個月期間，折舊及攤銷開支人民幣12.3億元已計入銷售成本（截至2025年6月30日止六個月期間：人民幣12.3億元）。

10 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具公允價值收益淨額	4,313,206	42,728
債務重組收益	558,156	4,015,315
出售附屬公司的收益	266,701	475,338
利息收入	237,709	326,370
出售合營公司及聯營公司的收益	99,282	153,424
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 收益淨額	5,738	16,724
其他	671,930	584,128
	<u>6,152,722</u>	<u>5,614,027</u>

11 其他開支及虧損

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

12 財務收入及成本

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

13 所得稅開支／(抵免)

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

14 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損，除以期內已發行普通股的加權平均數計算，不包括為股份激勵計劃而購入的股份。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>12,542,702</u>	<u>12,808,660</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	16,294,440	10,227,322
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>16,218,115</u>	<u>10,150,997</u>

(b) 攤薄

截至2026年及2025年6月30日止六個月期間，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份及強制可轉換債券導致的潛在普通股轉換為普通股不會增加每股虧損而不被視為具攤薄性。

15 股息

董事會於截至2026年6月30日止六個月期間概無建議派付任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

16 結算日後事項

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

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

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

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

中期簡明綜合財務資料的審閱報告摘錄

本公司獨立核數師於其中期簡明綜合財務資料的審閱報告對於本集團截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料不發表結論，摘錄如下：

無法發表結論的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述，截至2026年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣139.0億元，於2026年6月30日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣759.3億元。於2026年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,484.4億元和人民幣377.4億元，而貴集團的現金總額（包括現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣97.8億元。於2026年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,162.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣262.5億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金合共約為人民幣1,171.8億元，導致借貸總額本金約為人民幣263.0億元可能被要求提前還款。此外，如中期簡明綜合財務資料附註30(B)所述，貴集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

然而，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。鑒於上述情況，貴公司董事已仔細考慮貴集團2026年6月30日起未來十八個月的現金流預測，並已充分考慮導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項及情況。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於中期簡明綜合財務資料附註2(I)。中期簡明綜合財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)成功推進和完成上述債務管理措施，包括成功與貸款人就展期進行磋商並延期償還貴集團若干借貸，可在需要時獲取額外或新的融資；(ii)成功就尚未達成明確結果且對貴集團整體經營存在重大實質影響的金融機構訴訟達成友好解決方案；及(iii)成功實施計劃和措施，以實現銷售目標和銷售回款，支持貴集團整體經營穩定性。上述事項及情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

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

我們對於截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。2025年12月31日的結餘金額列於2026年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

無法發表結論

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

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，其他收入來自物業管理服務、文旅城建設及運營以及其他業務。

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

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

按業務分部列示的收入情況如下：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	109.0	66.6	140.0	69.9
物業管理收入	31.7	19.4	34.7	17.4
文旅城建設及運營收入	18.3	11.2	21.7	10.9
其他業務收入	4.5	2.8	3.5	1.8
合計	<u>163.5</u>	<u>100.0</u>	<u>199.9</u>	<u>100.0</u>

期內已交付總建築面積

(萬平方米)

112.2

169.5

本期間收入的減少主要由於物業銷售收入下降所致。於截至2026年6月30日止六個月期間，物業銷售收入約為人民幣109.0億元，佔總收入的比例約為66.6%，較截至2025年6月30日止六個月期間減少約人民幣31.0億元(約22.1%)，主要是由於物業交付面積下降導致。近年來房地產行業持續下行，銷售市場整體大幅收縮，且若干房地產企業陸續出現的債務問題導致購房者對於期房信心不足，進一步加劇了新房銷售的困難。在新增銷售規模收縮及外部融資渠道收窄等情況帶來的流動性壓力下，對已售物業項目的交付進度及新項目的開發及推售節奏產生階段性的制約，物業交付面積較截至2025年6月30日止六個月期間減少約57.3萬平方米(約33.8%)，導致本期間本集團的銷售收入較去年同期有較大幅度的下降。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業開發過程中直接發生的成本、物業管理業務成本及文旅運營業務成本。

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

3 毛虧

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

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

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣10.9億元減少約人民幣2.8億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣8.1億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2026年6月30日止六個月期間的合同銷售金額減少的趨勢一致。

本集團的行政開支由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣16.9億元減少約人民幣1.6億元至截至2026年6月30日止六個月期間的約人民幣15.3億元。行政開支的減少主要由於在當前市場環境下，本集團考慮實體的運營情況及債務壓力後，主動通過調整組織架構、減少人員編製、縮減日常行政費用等若干方式持續控制管理成本及開支，提升管理效率所致。

5 其他收入及收益

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣61.5億元，主要包括衍生金融工具公允價值收益淨額約人民幣43.1億元，債務重組收益約人民幣5.6億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣3.7億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣2.4億元。

於截至2025年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣56.1億元，主要包括債務重組收益約人民幣40.2億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣6.3億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣3.3億元。

6 其他開支及虧損

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣69.0億元，主要包括計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣35.8億元、出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣17.2億元、投資物業公允價值虧損淨額約人民幣5.5億元及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損淨額約人民幣4.9億元。較截至2025年6月30日止六個月期間的其他開支及虧損約人民幣75.4億元減少約人民幣6.4億元，主要由於本期間出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損減少所致。

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2026年6月30日止六個月期間，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益及其關聯方款項及其他應收款項計提預期信貸虧損撥備約人民幣19.5億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣12.5億元增加約人民幣7.0億元。

8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，本集團的經營虧損由截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣80.4億元減少約人民幣7.1億元至截至2026年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣73.3億元，此乃主要由於：

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

9 財務收入及成本

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

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額

截至2026年6月30日止六個月期間，本集團確認的應佔按權益法入賬的投資的除稅後虧損淨額約為人民幣13.7億元，較截至2025年6月30日止六個月期間的約人民幣2.9億元增加約人民幣10.8億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司本期間的經營虧損有所增加所致。

11 虧損

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

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示期間的應佔虧損：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣億元	人民幣億元
期內虧損	<u>139.0</u>	<u>128.8</u>
應佔：		
本公司擁有人	125.4	128.1
非控股權益	<u>13.6</u>	<u>0.7</u>
	<u>139.0</u>	<u>128.8</u>

12 現金狀況

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

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

13 借貸及抵押品

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

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

14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於2026年6月30日，本集團的資本負債比率約為81.8%，較於2025年12月31日的約79.1%有所上升。

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

15 財務擔保及訴訟

(a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2026年6月30日，該等擔保金額約為人民幣451.3億元，而於2025年12月31日的金額約為人民幣485.0億元。該等擔保按下列較早者終止：(i) 不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

(b) 訴訟

截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項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695宗，起訴金額合計約人民幣2,569.0億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。本集團已評估訴訟事項對截至2026年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。本集團亦積極與相關債權人協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

16 主要風險及不確定因素

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

(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，受行業持續下行影響，部分項目售價與去化節奏未達預期，結轉毛利率持續承壓，及疊加計提存貨等資產減值的影響，本集團連續五年錄得虧損。

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

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

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

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

(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2026年6月30日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌淨損失約人民幣0.2億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。

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

業務回顧與展望

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

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

2026年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣102.5億元，較去年同期減少約56.5%。2026年6月底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為1.04億平方米（權益土地儲備約為7,226.2萬平方米），其中未售土地儲備約為8,611.1萬平方米（未售權益土地儲備約為5,859.4萬平方米）。

2026年上半年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司（「融創服務」，股份代號：01516.HK）經營業績企穩向好。2026年上半年，融創服務實現收入約人民幣32.2億元，較去年同期下降約9%，剔除2025年出售彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）股權的影響，收入較去年同期略降2%。融創服務精細化運營，毛利率企穩（剔除出售彰泰服務的影響）；持續優化調整組織架構，管理費率較去年同期下降1.2個百分點。融創服務擁有人應佔利潤達到約人民幣1.2億元，較去年同期增加約2%，剔除出售彰泰服務的影響，較去年同期增加約71%。融創服務經營性淨現金流同比改善，可用資金達約人民幣32.9億元。2026年上半年，融創服務聚焦產業辦公重點業態，新拓展芯片製造、算力中心、數據中心等潛力賽道的頭部客戶。2026年6月底，融創服務在管建築面積約為2.6億平方米。

2026年上半年，文旅行業消費整體承壓，呈現人次旺、消費弱的特點，本集團文旅板塊（商業、冰雪、樂園及酒店）實現收入約人民幣18.3億元，較去年同期下降約15.7%。商業業態堅持「商業+文旅」差異化發展賽道，持續夯實場景體驗核心競爭力，借助項目體量優勢，做強首店經濟，持續推動項目改造，沉浸式街區逐步呈現，上半年客流同比提升5%、銷售額同比提升2%；輕資產拓展持續推進，在管輕資產項目7家，新增石家莊融創茂、上海臨港項目超級運動匯。冰雪業態持續鞏固規模及專業化優勢，在管雪場數量達11家，另有3家輕資產管理雪場已簽約待開業；2026年上半年新增3家雪場達到國際賽事標準，目前共有4家雪場、8條雪道獲得國際滑雪聯合會（FIS）認證，並成功承辦了首次室內國際雪聯亞洲青年高山滑雪比賽；同時進

一步與英國、美國兩大滑雪教練體系達成合作，已集齊美、英、加、日四大國際權威滑雪認證體系，持續提升冰雪業態的專業化運營能力及行業影響力。樂園業態以主題化演藝集群為核心，持續推動精品海洋館、機械樂園、水樂園等多元業態內容升級，打造夢回系列、洪州千燈會、山海逍遙游、西遊主題街區、封神街區等品牌化內容；聚焦場景與內容創作，以強互動遊戲玩法構建遊客的沉浸式體驗；形成「演藝+主題場景+遊樂設備」的複合產品矩陣，提升樂園整體體驗與產品價值。酒店業態方面，本集團與華住集團的合資公司永樂華住持續拓展全國佈局，2026年上半年新開業酒店11家，新增簽約酒店20家，截至2026年6月底，在營酒店合計121家，簽約待開業儲備項目149個，已形成運營、儲備、落地的梯次發展結構。

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

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

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

土地儲備概覽

於2026年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為1.04億平方米，權益土地儲備面積約為7,226.2萬平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
長三角	溫州	152.5	176.7
	上海	103.8	162.5
	紹興	92.7	121.7
	徐州	75.0	89.4
	杭州	70.2	169.4
	海鹽	59.1	60.7
	無錫	57.6	106.6
	常州	51.3	73.8
	南通	47.5	62.3
	蘇州	43.6	74.9
	其他	191.2	440.9
	小計	944.5	1,538.9
環渤海	青島	492.6	572.5
	天津	418.5	459.0
	哈爾濱	184.7	197.5
	太原	156.5	226.3
	大連	106.0	106.0
	瀋陽	104.5	182.7
	濟南	104.2	142.8
	北京	72.1	88.8
	唐山	52.8	61.9
	煙台	41.6	80.9
	張家口	39.2	55.9
	其他	120.6	155.4
	小計	1,893.3	2,329.7

城市圈	城市	權益面積 萬平方米	總面積 萬平方米
華南	江門	157.3	170.5
	清遠	131.2	142.7
	海南省	99.6	126.2
	惠州	65.3	68.4
	肇慶	56.7	56.7
	廣州	53.6	138.1
	珠海	41.7	41.7
	中山	37.2	37.2
	其他	100.4	151.0
	小計	743.0	932.5
西部地區	眉山	642.9	939.0
	重慶	633.0	979.4
	西雙版納	236.8	273.9
	貴陽	185.5	255.7
	昆明	118.3	216.8
	成都	113.7	169.4
	西安	100.4	188.6
	大理	81.5	135.6
	銀川	77.1	86.4
	桂林	69.1	70.8
	南寧	63.7	92.6
	柳州	36.0	79.5
	其他	277.7	582.6
	小計	2,635.7	4,070.3

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	391.2	696.7
	長沙	147.6	193.1
	鄭州	144.6	188.7
	新鄉	98.8	98.8
	咸寧	56.6	80.5
	鄂州	40.9	93.6
	其他	130.0	188.7
	小計	1,009.7	1,540.1
	合計	7,226.2	10,411.5

其他資料

中期股息

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2026年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括庫存股）。於2026年6月30日，本公司未持有任何庫存股。

2024年現有股份配售及新股認購所得款項用途更新

於2024年10月17日，本公司、融創國際投資控股有限公司（「賣方」）及中國國際金融香港證券有限公司（「配售代理」）訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理代表賣方以每股2.465港元的價格配售了489,000,000股現有本公司股份（「股份」），同時賣方按每股2.465港元的配售價格認購了489,000,000股新股（「認購事項」）。該認購事項已於2024年10月31日完成，489,000,000股新股已向賣方配發及發行，按每股面值0.1港元計算的面值為4,890萬港元。本次認購事項的所得款項總額約為12.05億港元，所得款項淨額約為11.92億港元。因此，本次認購事項的淨價約為每股2.438港元。本次

認購事項的所得款項淨額由本公司根據計劃用於支持其境內公司債券的長期解決方案，以及作為一般營運資金用途。有關現有股份配售及新股認購的詳情，載於本公司日期為2024年10月17日的公告。

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

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

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

報告期後重大事項

根據團隊穩定計劃授出股份激勵

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

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

收購而今管理100%股權

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

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2026年6月30日止六個月期間，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

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2026年6月30日止六個月期間，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統以及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2026年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績。

審閱中期業績

截至2026年6月30日止六個月期間的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

刊登中期業績公告及中期報告

本公告登載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.sunac.com.cn)。本公司截至2026年6月30日止六個月期間的中期報告將於適當時候於上述網站內刊載。

有關解決核數師無法作出意見的行動計劃實施情況

茲提述本公司於2025年4月28日刊發的截至2024年12月31日止年度（「2024財年」）之年度報告（「2024年報」）、於2026年4月30日刊發的截至2025年12月31日止年度（「2025財年」）之年度報告（「2025年報」）以及本公司日期為2025年6月30日、2025年9月30日、2025年12月31日、2026年3月31日及2026年6月30日之季度更新公告（「先前公告」）。除非另有界定，否則公告內本節所用詞彙與2024年報、2025年報及先前公告所用者具有相同涵義。

如2024年報及2025年報所披露，由於有關持續經營的多項不確定因素，核數師並未對本集團2024財年及2025財年的綜合財務報表發表意見（「無法作出意見」），有關詳情載於2024年報第75至77頁及2025年報第87至89頁。本集團一直及將繼續實施2024年報及2025年報所載的行動計劃（「行動計劃」），以解決無法作出意見事宜。

本集團已於先前公告中提供自2025年4月28日(即2024年報刊發日期)至2026年6月30日期間有關行動計劃實施情況的更新。本集團謹此概述截至2026年6月30日止六個月行動計劃的實施情況如下：

債務解決方案

(1) 境外債務重組

茲提述(i)本公司日期為2025年4月17日、2025年5月13日、2025年5月26日、2025年6月6日、2025年6月24日、2025年8月18日、2025年9月9日、2025年9月15日、2025年9月19日、2025年10月14日、2025年11月5日、2025年12月17日、2025年12月23日及2026年5月7日之公告，以及本公司日期為2025年8月22日之通函，內容有關(其中包括)境外債務重組。

本公司根據境外債務重組向計劃債權人發行的零票息強制可轉換債券1(期限為自發行日期起六個月)(「強制可轉換債券1」)已於2026年6月23日到期，於強制轉換的記錄日期，強制可轉換債券1的剩餘未償還本金額為2,533,121,757美元，該等債券已根據強制可轉換債券1的條款及條件於到期日強制轉換為本公司股份。截至2026年6月30日，強制可轉換債券1的未償還本金額為零。

另外，本公司已根據境外債務重組向計劃債權人發行本金額為2,400,133,056美元的零票息強制可轉換債券2(期限為自發行日期起三十個月)(「強制可轉換債券2」)，強制可轉換債券2的轉換期限由2027年6月23日開始。受限於強制可轉換債券2的條款及條件，強制可轉換債券2將於2028年6月23日到期，並於到期時強制轉換為本公司股份。

最後，根據本公司與集友銀行有限公司(「集友」)的重組協議條款，於2026年6月向集友償付本金250,000港元，於2026年12月將償付本金250,000港元，及於2027年6月底前將償付本金300,000港元。

(2) 境內債務重組

根據境內債務重組計劃，本集團將於2029年6月開始償還本金及利息。因此，截至2026年6月30日止六個月，剩餘債券無需償還任何本金及利息。

(3) 與其他貸款人磋商

截至2026年6月30日止六個月，本集團利用可動用資金（包括項目銷售所得款項）及相關資產償還本金額合計約人民幣32.6億元的債務；此外，延長本金額約人民幣34.3億元的到期債務的償付。

新增融資／額外的資金流入

截至2026年6月30日止六個月，本集團通過多種渠道獲得新增融資約人民幣14.3億元（包括截至2026年6月30日止六個月簽署的新增融資以及該期間之前簽署並於該期間提取的融資）。

物業預售及銷售以及所得款項回收

截至2026年6月30日止六個月，本集團的銷售回款約為人民幣27.8億元（包括合同銷售所得款項及應收款項回收所得款項）。

未決訴訟解決方案

於2026年6月30日，本集團共有681宗單筆索償金額超過人民幣5,000萬元的未決訴訟案件，涉及總金額約人民幣2,531億元。其中：

- (1) 20宗案件已達成和解協議或正在履行和解／調解協議，涉及總金額約人民幣61億元；及
- (2) 661宗案件正在進行訴訟或執执行程序，涉及總金額約人民幣2,470億元，本集團正努力就該等案件與債權人達成和解協議。

截至2026年6月30日止六個月，3宗案件已審結，涉及總金額約人民幣11億元。該等案件主要涉及對方當事人的索償被駁回或對方當事人撤訴。因此，已審結案件對本集團的現金流量預測並無重大影響。

截至2026年6月30日止六個月，本集團在實施行動計劃方面取得的上述進展，與本集團管理層就自2025年12月31日起十八個月編製的現金流量預測基本一致。董事會將繼續盡最大努力落實行動計劃，旨在盡快解決無法作出意見事宜。本公司將適時另行刊發公告，以向本公司股東及潛在投資者告知行動計劃之實施進展。

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8月28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、黃書平先生、馬志霞女士及孫喆一先生；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。