

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)

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月：

- 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 262.8 億元；
- 於 2024 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 9,738 萬平方米；
- 本集團收入約為人民幣 342.8 億元，較去年同期減少約 41.4%；
- 本集團毛虧約為人民幣 18.1 億元，虧損較去年同期減少約 41.2%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 149.6 億元，虧損較去年同期減少約 2.7%；
- 於 2024 年 6 月 30 日，本集團的現金餘額約為人民幣 256.8 億元(本集團連同其合營公司及聯營公司的現金餘額約為人民幣 538.3 億元)；
- 於 2024 年 6 月 30 日，本公司擁有人應佔權益約為人民幣 479.6 億元；及
- 於 2024 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額約為人民幣 2,774.3 億元。

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2024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2024年6月30日止六個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	34,279,616	58,472,750
銷售成本	9	<u>(36,088,266)</u>	<u>(61,551,516)</u>
毛虧		(1,808,650)	(3,078,766)
其他收入及收益	10	2,529,694	1,885,839
銷售及市場推廣成本	9	(1,113,005)	(2,290,757)
行政開支	9	(1,780,002)	(2,550,632)
其他開支及虧損	11	(6,398,392)	(6,418,210)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額		<u>(1,110,822)</u>	<u>(465,066)</u>
經營虧損		(9,681,177)	(12,917,592)
財務收入	12	102,795	127,565
財務成本	12	<u>(6,486,933)</u>	<u>(5,538,562)</u>
財務成本淨額		(6,384,138)	(5,410,997)
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後(虧損)/溢利淨額	4	<u>(1,296,787)</u>	<u>2,653,473</u>
除所得稅前虧損		(17,362,102)	(15,675,116)
所得稅抵免/(開支)	13	<u>697,076</u>	<u>(1,391,036)</u>
期內虧損以及綜合虧損總額		<u><u>(16,665,026)</u></u>	<u><u>(17,066,152)</u></u>

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
下列各項應佔的虧損及綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(14,957,186)	(15,366,849)
— 非控股權益		<u>(1,707,840)</u>	<u>(1,699,303)</u>
		<u>(16,665,026)</u>	<u>(17,066,152)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
(以每股人民幣元列示)：			
— 基本	14	<u>(1.79)</u>	<u>(2.86)</u>
— 攤薄		<u>(1.79)</u>	<u>(2.86)</u>

中期簡明綜合資產負債表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		63,166,797	65,613,235
投資物業		22,567,365	22,098,863
使用權資產		12,991,086	13,925,833
無形資產		2,860,627	2,949,617
遞延稅項資產		35,879,689	33,482,587
按權益法入賬的投資	4	66,014,613	69,251,089
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		10,467,374	11,397,419
其他應收款項	5	54,629	50,758
預付款	6	527,255	530,887
其他非流動資產		—	50,000
		<u>214,529,435</u>	<u>219,350,288</u>
流動資產			
發展中物業		461,915,719	477,359,149
持作出售的竣工物業		96,447,373	99,222,220
存貨		550,185	567,532
貿易及其他應收款項	5	59,614,295	52,818,525
合同成本		4,527,412	4,812,288
應收關聯公司款項		69,907,753	70,393,635
預付款	6	14,283,425	15,021,667
預付所得稅		12,787,229	13,057,567
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,697,676	628,210
受限制現金		20,294,474	17,566,748
現金及現金等價物		5,389,001	7,056,374
其他流動資產		26,013	—
		<u>747,440,555</u>	<u>758,503,915</u>
資產總額		<u><u>961,969,990</u></u>	<u><u>977,854,203</u></u>

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		754,645	734,205
其他儲備		43,354,862	42,893,656
保留盈餘		3,853,344	18,801,056
		<u>47,962,851</u>	<u>62,428,917</u>
非控股權益		18,295,335	21,356,948
權益總額		<u>66,258,186</u>	<u>83,785,865</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	83,931,049	96,633,862
衍生金融工具		2,037,053	2,108,145
租賃負債		479,628	430,313
遞延稅項負債		12,535,757	15,594,359
其他應付款項	7	54,956	55,624
		<u>99,038,443</u>	<u>114,822,303</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	289,386,355	281,957,998
合同負債		186,078,780	194,809,944
應付關聯公司款項		49,693,069	46,758,490
當期所得稅負債		71,909,325	70,888,803
借貸	8	193,494,251	181,199,711
租賃負債		150,313	141,306
撥備		5,961,268	3,489,783
		<u>796,673,361</u>	<u>779,246,035</u>
負債總額		<u>895,711,804</u>	<u>894,068,338</u>
權益及負債總額		<u>961,969,990</u>	<u>977,854,203</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，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及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

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

- 負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號修訂本；
- 呈列財務報表—借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類—香港詮釋第5號(經修訂)；
- 售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號修訂本；
- 附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號修訂本；及
- 供應商融資安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本。

以上所列新訂及經修訂的準則對先前期間確認的金額並無任何重大影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(b) 並未採納的新訂準則及詮釋

部份已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於2024年強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。本集團正在評估該等新訂準則及現有準則的修訂本於首次應用期間之預期影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
缺乏可兌換性—香港會計準則第21號修訂本	2025年1月1日
金融工具的分類及計量的修訂—香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
財務報表的呈列及披露—香港財務報告準則第18號	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露—香港財務報告準則第19號 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	2027年1月1日 待定

(c) 持續經營基準

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

於2024年6月30日，本集團流動和非流動借貸分別約人民幣1,934.9億元和人民幣839.3億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約人民幣256.8億元。於2024年6月30日，本集團到期未償付借貸本金約人民幣1,069.6億元，導致借貸總額本金約人民幣574.4億元可能被要求提前還款。截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金約人民幣1,143.2億元，並導致借貸總額本金約人民幣539.6億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

上述情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團自2024年6月30日起未來十八個月的預計現金流量預測，並充分考慮了導致對持續經營能力產生重大疑慮的事項，據此積極出具債務解決方案，緩解資金流動性壓力。本集團已針對各項因素持續實施以下計劃和措施：

- 於2022年12月30日，本集團全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）已完成境內公司債券展期，期限3至4年，利率不變；於2024年6月，本集團調整債券兌付安排，將原有整體展期方案中2024年6月和2024年9月應付的本息調整至2024年12月兌付，並在持續推動綜合、長期解決方案；
- 本公司境外債務重組計劃已成功完成，重組自2023年11月20日生效，債權人全面解除及免除本公司現有債務以換取發行新票據、可轉換債券、強制可轉換債券及交換為現有融創服務控股有限公司（「融創服務」，股份代號：01516.HK）股份；
- 本集團已與其他貸款人積極磋商借貸展期事宜，並直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期已達成貸款展期約人民幣360.5億元；因貸款人分散且市場狀況不斷變化，仍需時間逐一確定展期方案。鑒於市場情況、已完成的成功展期案例、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，本集團有信心逐步完成相關餘下借款展期協議的簽署或通過其他綜合方式逐步解決相關問題；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流入，包括但不限於：來自資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借貸及配套借貸、合作方業務合作、資產處置等；直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已致力達成若干業務合作，在以上方面均已若有若干項目取得新增融資或額外資金流入。2024年6月，國家金融監督管理總局和住房和城鄉建設部再次聯合印發《關於進一步發揮城市房地產融資協調機制作用滿足房地產項目合理融資需求的通知》，為優化完善城市協調機制提出多項舉措，致力於加強項目交付效率和質量，更加精準支持房地產項目合理融資需求。本集團亦將努力抓住機會繼續尋求新增融資或額外資金；
- 本集團積極與債權人溝通，解決境內未決訴訟，直至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，本集團已完成與若干債權人的解決方案。本集團將繼續努力推動，同時考慮到本集團財務資源的可用性，爭取盡快達成友好解決方案以應對在現階段尚未有明確結果的訴訟；
- 本集團已將組織架構調整得更加扁平化，減少管理層級，壓縮人員編製，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團將始終積極承擔主體責任，響應政府保交樓號召，繼續全力以赴完成保交樓工作。政府持續調整優化房地產調控政策並推出支持性政策，致力於穩定市場預期和促進市場逐漸回暖。本集團將積極抓住當前政策窗口，充分利用行業支持政策，堅決完成保交樓任務，積極有序化解債務風險。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2024年6月30日起未來十八個月內正常經營活動所需的資金並能夠履行財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2024年6月30日的中期簡明綜合財務資料是適當的。

管理層制定了多項計劃，採取了多項措施，但本集團能否持續經營仍取決於：

- (i) 是否能夠籌集足夠資金償還境內外公開債務，若無法籌集足夠資金，是否能夠與債券持有人達成新的解決方案；
- (ii) 是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還本集團若干借貸；
- (iii) 是否可在需要時獲取額外新的融資資源；及
- (iv) 是否可實現資產價值，完成銷售目標，提升未來銷售業務穩定性。

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

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

3 分部資料

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

本公司執行董事評估本集團業績，有關業績按以下業務分部劃分：

- 物業開發
- 文旅城建設及運營
- 物業管理
- 其他所有分部

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

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

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

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

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

本集團擁有大量客戶，概無單一客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

分部業績如下：

	截至2024年6月30日止六個月				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	文旅城 建設及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	
分部收入總額	28,078,816	2,477,833	3,483,728	332,492	34,372,869
分部間收入	-	-	(93,253)	-	(93,253)
外部客戶收入	<u>28,078,816</u>	<u>2,477,833</u>	<u>3,390,475</u>	<u>332,492</u>	<u>34,279,616</u>
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	<u>(1,267,374)</u>	<u>(6,278)</u>	<u>(2,846)</u>	<u>(20,289)</u>	<u>(1,296,787)</u>
分部業績	<u>(9,161,385)</u>	<u>(72,873)</u>	<u>506,728</u>	<u>(40,796)</u>	<u>(8,768,326)</u>
其他資料					
資本開支	<u>194,255</u>	<u>309,848</u>	<u>25,155</u>	<u>20,329</u>	<u>549,587</u>

於2024年6月30日

	文旅城		其他		總計 人民幣千元
	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>790,473,899</u>	<u>89,482,092</u>	<u>11,737,377</u>	<u>9,444,654</u>	<u>901,138,022</u>
按權益法入賬的投資	<u>63,069,064</u>	<u>1,309,337</u>	<u>53,476</u>	<u>1,582,736</u>	<u>66,014,613</u>
分部負債總額	<u>776,334,465</u>	<u>23,440,027</u>	<u>4,521,927</u>	<u>4,933,250</u>	<u>809,229,669</u>
截至2023年6月30日止六個月(經重列)					
	文旅城		其他		總計 人民幣千元
	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	52,139,145	2,718,351	3,396,051	296,519	58,550,066
分部間收入	–	–	(77,316)	–	(77,316)
外部客戶收入	<u>52,139,145</u>	<u>2,718,351</u>	<u>3,318,735</u>	<u>296,519</u>	<u>58,472,750</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(436,811)	–	(28,255)	–	(465,066)
投資物業的公允價值虧損淨額	–	(266,260)	(1,442)	(15,992)	(283,694)
利息收入	877,334	–	15,295	–	892,629
財務收入	86,341	–	41,224	–	127,565
應佔按權益法入賬的聯營公司及 合營公司除稅後溢利/(虧損)淨額	<u>2,817,369</u>	<u>3,935</u>	<u>3,115</u>	<u>(170,946)</u>	<u>2,653,473</u>
分部業績	<u>(6,855,147)</u>	<u>(1,092,146)</u>	<u>626,433</u>	<u>(375,847)</u>	<u>(7,696,707)</u>
其他資料					
資本開支	<u>864,703</u>	<u>784,814</u>	<u>85,881</u>	<u>7,244</u>	<u>1,742,642</u>

於2023年12月31日(經重列)

	物業開發 人民幣千元	文旅城 建設及運營 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 所有分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產總額	<u>804,604,846</u>	<u>93,350,588</u>	<u>12,998,348</u>	<u>8,334,638</u>	<u>919,288,420</u>
按權益法入賬的投資	<u>66,279,142</u>	<u>1,315,616</u>	<u>56,683</u>	<u>1,599,648</u>	<u>69,251,089</u>
分部負債總額	<u>771,747,108</u>	<u>23,866,852</u>	<u>4,904,335</u>	<u>4,958,736</u>	<u>805,477,031</u>

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

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

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

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

4 按權益法入賬的投資

於綜合資產負債表確認的金額如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合營公司	50,141,652	53,400,856
聯營公司	15,872,961	15,850,233
	<u>66,014,613</u>	<u>69,251,089</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	53,400,856	58,327,840
增加：		
— 於合營公司新增投資	1,205,500	211,310
— 附屬公司轉變為合營公司	—	235,436
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(2,035,073)	(1,803,898)
— 資產收購交易的影響	(1,166,569)	(408,672)
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(1,221,902)	1,746,508
來自合營公司的股息	(41,160)	(728,139)
期末	<u>50,141,652</u>	<u>57,580,385</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初	15,850,233	17,375,156
增加：		
— 於聯營公司新增投資	81,000	—
— 附屬公司轉變為聯營公司	34,356	—
減少：		
— 聯營公司的出售	(16,647)	(9,745)
— 資產收購交易的影響	—	(1,401,172)
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(74,885)	906,965
來自聯營公司的股息	(1,096)	(9,231)
期末	<u>15,872,961</u>	<u>16,861,973</u>

5 貿易及其他應收款項

於綜合資產負債表確認的金額如下：

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

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

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

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

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

7 貿易及其他應付款項

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

附註：

- (i) 於2024年6月30日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按計提基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
90天以內	5,433,618	28,364,386
91至180天	5,133,259	8,137,013
181至365天	30,587,297	17,501,182
365天以上	70,809,159	55,521,208
	<u>111,963,333</u>	<u>109,523,789</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) 本集團向若干附屬公司的非控股股東提供若干認沽期權，非控股股東有權隨時向本集團出售其於相關附屬公司持有的餘下股權。金融負債乃行使認沽期權時收購餘下股權的贖回金額的現值，已確認並計入其他應付款項。
- (iv) 於2024年6月30日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣102.2億元（於2023年12月31日：人民幣109.7億元）。應付餘額主要包括客戶按金、工程保證金、代收客戶契稅及維修基金、應付股權投資夥伴款項以及應付費用。
- (v) 於2024年6月30日，本集團已到期未支付的票據為人民幣247.9億元。

8 借貸

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	225,900,655	225,954,040
— 優先票據	27,489,597	25,626,047
— 公司債券	10,529,042	10,529,042
— 非公開發行境內公司債券	4,085,366	4,085,366
— 可轉換債券	1,350,064	1,348,366
	<u>269,354,724</u>	<u>267,542,861</u>
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	2,235,716	2,884,350
	<u>271,590,440</u>	<u>270,427,211</u>
減：非即期借貸的即期部分	<u>(187,659,391)</u>	<u>(173,793,349)</u>
	<u>83,931,049</u>	<u>96,633,862</u>
即期		
有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	5,389,416	5,994,828
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	445,444	1,411,534
	<u>5,834,860</u>	<u>7,406,362</u>
非即期借貸的即期部分	<u>187,659,391</u>	<u>173,793,349</u>
	<u>193,494,251</u>	<u>181,199,711</u>
借貸總額	<u>277,425,300</u>	<u>277,833,573</u>

9 按性質分析的開支

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

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

10 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司收益	1,930,157	303,789
利息收入	335,701	892,629
出售合營公司及聯營公司收益	3,580	389,225
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 收益淨額	-	23,246
其他	260,256	276,950

11 其他開支及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
訴訟及其他或有負債撥備	3,251,128	869,384
項目拆除損失	790,043	–
出售物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及 無形資產的虧損	447,798	981,862
出售合營公司及聯營公司虧損	362,782	1,347,574
出售附屬公司虧損	313,512	289,511
衍生金融工具公允價值虧損淨額	302,447	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損 淨額	119,273	763,583
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之虧損 淨額	81,371	–
投資物業公允價值虧損淨額	58,615	283,694
無形資產減值撥備	294	–
物業、廠房及設備減值撥備	–	1,220,414
其他	671,129	662,188
	6,398,392	6,418,210

12 財務收入及成本

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

13 所得稅(抵免)/開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	1,712,739	2,291,023
— 遞延所得稅	(3,108,722)	(263,688)
	<u>(1,395,983)</u>	<u>2,027,335</u>
土地增值稅	698,907	(636,299)
	<u>(697,076)</u>	<u>1,391,036</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	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>14,957,186</u>	<u>15,366,849</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	8,423,015	5,448,884
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	<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>8,346,690</u>	<u>5,372,559</u>

(b) 攤薄

截至2024年及2023年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於激勵股份導致的潛在普通股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2024年6月30日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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2024年6月30日止六個月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明朗因素

誠如中期簡明綜合財務資料附註2(I)所述，截至2024年6月30日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣166.7億元，於2024年6月30日，貴集團的流動負債淨額約人民幣492.3億元。於2024年6月30日，貴集團流動和非流動借貸分別約人民幣1,934.9億元和人民幣839.3億元，而貴集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約人民幣256.8億元。於2024年6月30日，貴集團到期未償付借貸本金總額約人民幣1,069.6億元，導致借貸總額本金約人民幣574.4億元可能被要求提前還款。截至本報告日期，貴集團到期未償付借貸本金總額約人民幣1,143.2億元，並致借貸總額本金約人民幣539.6億元可能被要求提前還款。此外，如中期簡明綜合財務資料附註29(B)所述，貴集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

然而，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，出具債務解決方案，載於中期簡明綜合財務資料附註2(I)。中期簡明綜合財務資料是在持續經營的基礎上編製的，其有效性取決於這些計劃及措施的成功落實，而這些計劃及措施受到多種不確定性的影響，包括(i)是否能夠籌集足夠資金償還境內外公開債務，若無法籌集足夠資金，是否能夠與債券持有人達成新的解決方案；(ii)是否可成功與其餘貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團若干借貸；(iii)是否可在需要時獲取額外新的融資資源；及(iv)是否可實現資產價值，完成銷售目標，提升未來銷售業務穩定性。上述情況顯示存在重大不確定因素，對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

由於多項不確定因素及其之間可能產生相互影響而對中期財務報表所產生累積影響，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額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在中期簡明綜合財務資料中。

我們對於截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表就有關編製綜合財務報表的持續經營基準無法作出審計意見。2023年12月31日的結餘金額列於2024年6月30日的中期簡明綜合資產負債表的比較數字。

無法發表結論

如本報告「無法發表結論的基礎」一節所述，由於上述有關持續經營的多項不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所產生累積影響，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2024年6月30日止六個月期間，本集團大多數收入來自銷售住宅及商業物業業務，其他收入來自文旅城建設及運營、物業管理及其他業務。

於2024年6月30日，本集團房地產物業開發業務主要佈局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區的核心城市，並劃分為九大區域進行管理，即北京區域(含北京、青島及濟南等城市)、華北區域(含天津、哈爾濱及大連等城市)、上海區域(含上海、南京及蘇州等城市)、東南區域(含杭州、福州及合肥等城市)、華中區域(含武漢、長沙及鄭州等城市)、華南區域(含廣州及三亞等城市)、西北區域(含西安及太原等城市)、成渝區域(含重慶及成都等城市)及雲貴區域(含昆明、貴陽及西雙版納等城市)。

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

截至2024年6月30日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的收入合計約為人民幣790.9億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣1,478.1億元減少約人民幣687.2億元(約46.5%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣442.8億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣928.5億元減少約人民幣485.7億元(約52.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

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

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

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業開發過程中直接發生的成本。

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣360.9億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的銷售成本約人民幣615.5億元減少約人民幣254.6億元(約41.4%)。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 毛虧

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

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

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團業務合併收益對應的收購物業評估增值調整導致本期間的毛利減少了約人民幣11.9億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至2024年6月30日止六個月期間的毛利約為人民幣23.9億元，毛利率約為7.0%。

4 銷售及市場推廣成本及行政開支

本集團的銷售及市場推廣成本由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣22.9億元減少約51.5%至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣11.1億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2024年6月30日止六個月期間的合同銷售金額減少的趨勢一致。

本集團的行政開支由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣25.5億元減少約人民幣7.7億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣17.8億元。

5 其他收入及收益

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣25.3億元，主要包括出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣19.3億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣3.4億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的其他收入及收益約人民幣18.9億元增加約人民幣6.4億元。主要由於本期間出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益有所增加所致。

6 其他開支及虧損

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣64.0億元，主要包括計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣32.5億元、項目拆除損失約人民幣7.9億元、出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣6.8億元及各類資產的出售虧損約人民幣4.5億元。於截至2023年6月30日止六個月期間，本集團確認的其他開支及虧損約為人民幣64.2億元，主要包括出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣16.4億元，對長期資產計提減值撥備約人民幣12.2億元，各類資產的出售虧損約人民幣9.8億元，計提訴訟撥備約人民幣8.7億元及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值損失約人民幣7.6億元。

7 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2024年6月30日止六個月期間，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益及其關聯方款項及其他應收款項計提預期信用損失撥備約人民幣11.1億元，較截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣4.7億元增加約人民幣6.4億元。

8 經營虧損

鑒於上文所分析部分，本集團的經營虧損由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣129.2億元減少約人民幣32.4億元至截至2024年6月30日止六個月期間的經營虧損約人民幣96.8億元，此乃主要由於：

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

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣55.4億元增加約人民幣9.5億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣64.9億元，同時財務收入由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣1.3億元減少約人民幣0.3億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣1.0億元，此乃主要由於：(i)相比截至2023年6月30日止六個月期間，基於本集團物業開發項目開工進度，資本化利息佔總利息成本的比例有所下降，因此費用化利息由截至2023年6月30日止六個月期間的約人民幣23.0億元增加約人民幣38.8億元至截至2024年6月30日止六個月期間的約人民幣61.8億元；以及(ii)由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至2023年6月30日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣32.4億元減少約人民幣29.3億元至截至2024年6月30日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣3.1億元。

10 應佔按權益法入賬的投資的除稅後(虧損)/溢利淨額

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

11 虧損

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

下表列示本公司擁有人及非控股權益分別於所示期間的應佔虧損：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣億元	2023年 人民幣億元
期內虧損	<u>166.7</u>	<u>170.7</u>
應佔：		
本公司擁有人	149.6	153.7
非控股權益	<u>17.1</u>	<u>17.0</u>
	<u>166.7</u>	<u>170.7</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。

本集團的現金餘額(包括受限制現金)由2023年12月31日的約人民幣246.2億元增加至2024年6月30日的約人民幣256.8億元。

目前本集團積極開展相關風險化解工作，持續專注於物業項目的竣工交付及銷售業績的提升，保證本集團的業務穩定及可持續運營。

13 借貸及抵押品

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

14 資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)和租賃負債減現金餘額(包括受限制現金)計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於2024年6月30日,本集團的資本負債比率約為79.2%,較於2023年12月31日的約75.2%有所上升。

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

15 利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。長期借貸包括浮息借貸及定期借貸,其中浮息借貸使本集團承受現金流量利率風險,與所持有的浮息現金部分抵消,而定息借貸使本集團承受公允價值利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

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

本集團會繼續關注利率風險並對其進行監控。

16 外匯風險

由於本集團絕大部分的營運實體均位於中國，故本集團主要以人民幣經營其業務。由於本集團的若干銀行存款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、衍生金融工具、優先票據、可轉換債券及其他借款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至2024年6月30日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣3.1億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。本集團將持續密切監察匯率波動情況，積極採取相應措施盡可能降低外匯風險。

17 或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2024年6月30日，該等擔保金額約為人民幣799.2億元，而於2023年12月31日的金額約為人民幣799.8億元。該等擔保按下列較早者終止：(i) 不動產權證書移交至買家，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii) 物業買家清償完畢按揭貸款時。本集團的擔保期自授出按揭日期起計。

(b) 訴訟

截至本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項以及項目延期交付等事項。其中，單筆金額超過人民幣5,000萬元的訴訟約368宗，起訴金額合計約人民幣1,399.4億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。董事已評估訴訟事項對截至2024年6月30日止六個月期間的中期簡明綜合財務資料之影響並已計入訴訟撥備及應付利息等。本集團亦積極與相關交易方協商及尋求解決該等訴訟的各種措施。

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

2024年上半年，房地產市場繼續低迷，政府加大力度密集推出多項支持性政策，穩定市場預期，致力於推動房地產市場穩定健康發展。本集團在政策的支持下繼續全力以赴落實保交樓、盤活資產及化解債務風險等各項工作，並獲得積極進展。

本集團始終將保交樓作為運營的首要目標，積極響應政府保交樓要求，主動落實好主體責任，積極利用保交樓專項借款、配套融資、申報「白名單」等融資資源，以支持物業項目的開發建設及順利竣工交付。2024年上半年，本集團通過不懈的努力，在52個城市完成約5.8萬戶房屋交付任務；2024年下半年，本集團將繼續全力以赴，積極承接保交樓支持政策，多措併舉，爭取全年完成超過17萬戶交付目標。

2024年上半年，本集團繼續積極化解債務風險，整體債務保持穩定。鑒於市場恢復情況持續不及預期，本集團已將原本應於2024年6月及9月兌付的境內公開市場債券本息展期至年底支付，同時推動綜合、長期解決方案；本集團大部分項目層面貸款保持正常存續，對於部分由於市場下滑造成需要展期的融資，本集團持續與金融機構積極溝通推動化解方案。由於房地產市場持續下行，調整深度和時間都超出預期，2024年下半年本集團將繼續就當前存在的債務問題和潛在債務壓力積極和債權人溝通，尋求展期和整體化解方案，努力保持債務基本界面的穩定；同時，也將繼續將推動存量融資成本的下降作為重點工作。2024年下半年，本集團將持續深化與核心金融機構的總對總溝通合作，尋求靈活多樣的解決方案進行債務風險化解及資產盤活；同時，也將密切跟進行業新的融資支持政策，積極推進承接新政策支持債務風險化解、保交樓和資產盤活。

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

2024年6月底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為1.45億平方米(權益土地儲備約為9,738萬平方米)，其中未售土地儲備約為1.0億平方米(權益土地儲備約為6,500萬平方米)，充足的土地儲備是支持本集團逐步恢復正常運營的堅實基礎。

2024年上半年，本集團的物業管理板塊融創服務控股有限公司(「融創服務」，股份代號：01516.HK)經營業績穩中向好，實現收入約人民幣34.8億元，毛利約人民幣8.9億元，同比均穩定增長。融創服務管理規模穩定，在管建築面積約為2.82億平方米，在管業主戶數突破160萬戶。融創服務始終堅持聚焦並深耕核心城市的市場策略，40+核心城市的在管項目的基礎物業收入佔比超過80%。

2024年上半年，本集團文旅板塊(樂園、商業、酒店及冰雪)實現收入約人民幣24.8億元，整體經營穩健，尤其是冰雪板塊實現收入約人民幣4.2億元，較去年同期增長約13%。

展望未來，本集團判斷市場回暖的時間仍存在不確定性，短期內公司在保交樓、化解債務風險等核心工作上仍面臨較大的壓力和挑戰，但在中央政府不斷強化的政策支持下，隨著整體經濟的築底回升和市場信心的恢復，相信房地產市場長期供求將回歸均衡、市場將逐步恢復穩定。本集團將堅定長期信心，保持足夠的耐心，做長時間的安排和準備，在各方的幫助和支持下，繼續全力以赴確保保交樓工作盡快完成，同時以穩定和提升淨資產為核心目標，穩步推進債務風險化解和資產盤活等各項工作，逐步使本集團回到健康發展的軌道上。

土地儲備概覽

於2024年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備面積約為1.45億平方米，權益土地儲備面積約為9,738萬平方米，按城市分佈的情況如下表：

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米	
長三角	溫州	208.4	244.9	
	上海	176.6	238.3	
	杭州	174.6	328.3	
	徐州	132.4	147.1	
	無錫	129.1	208.6	
	紹興	96.9	183.7	
	常州	69.1	97.9	
	海鹽	68.7	68.7	
	南通	64.0	96.3	
	寧波	62.7	100.3	
	蘇州	59.0	100.6	
	其他	267.4	567.3	
		小計	1,508.9	2,382.0
	環渤海	青島	655.3	820.2
天津		544.4	591.3	
哈爾濱		198.9	216.4	
太原		156.3	241.4	
濟南		137.2	185.2	
大連		136.5	137.0	
瀋陽		107.0	178.6	
北京		95.4	141.0	
煙台		75.4	124.3	
唐山		73.2	93.0	
廊坊		65.7	78.1	
其他		140.3	194.7	
		小計	2,385.6	3,001.2

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
華南	江門	179.2	199.6
	清遠	141.5	151.2
	海南省	137.3	151.6
	廣州	120.3	243.9
	惠州	70.1	73.6
	肇慶	64.0	64.0
	中山	61.9	61.9
	其他	241.7	408.8
	小計	1,016.0	1,354.6
西部地區	重慶	839.1	1,286.6
	眉山	720.5	1,047.8
	西雙版納	237.2	276.4
	成都	201.7	255.2
	西安	186.5	308.2
	貴陽	178.9	319.1
	昆明	177.7	324.7
	南寧	137.5	258.3
	桂林	133.7	239.1
	大理	118.7	197.8
	銀川	83.3	94.1
	柳州	71.1	159.0
	其他	430.7	919.6
小計	3,516.6	5,685.9	

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
中部地區	武漢	566.9	1,016.1
	鄭州	214.3	288.3
	長沙	170.0	224.7
	新鄉	121.3	121.3
	咸寧	56.9	81.3
	其他	181.8	339.4
	小計	1,311.2	2,071.1
合計	9,738.3	14,494.8	

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月期間派付任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月期間：無)。

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」)，詳情請參閱本公司於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2024年6月30日止六個月期間，股份激勵計劃受託人未購入任何股份。

除上文所述外，截至2024年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股)。於2024年6月30日，本公司未持有任何庫存股。

重大投資、收購及出售事項

1. 目標公司的重組合作事項

於2024年2月8日，融創房地產集團有限公司、環球融創會展文旅集團有限公司、成都銘麓企業管理諮詢有限公司(合稱「融創方」)與國投中電(咸陽)科技園有限公司(「國投中電」)及相關方訂立協議，據此，國投中電同意通過重組合作事項受讓四川三岔湖長島國際旅遊度假中心有限公司(「目標公司」)的70%權益及債權，總代價約為人民幣39.74億元，包括(i)目標公司70%的權益代價(人民幣約31.29億元)；以及(ii)融創方對目標公司、重慶渝錦鴻企業管理合夥企業(有限合夥)享有的債權的債權代價(人民幣約8.45億元)。緊接重組合作事項完成後，目標公司不再為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2024年2月9日的公告。

2. 石家莊中央商務區項目出售事項

於2024年3月18日，石家莊和雅房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司)、石家莊正太建設發展有限公司(「合作方」)及石家莊市中央商務區開發有限公司(「中央商務區」)訂立協議，據此，合作方同意受讓中央商務區的80%權益，代價約為人民幣8.14億元。代價中約人民幣1.48億元由本集團欠付合作方的債務沖抵，剩餘約人民幣6.66億元(受限於調整)由合作方以現金支付。該現金代價由本集團主要用於石家莊市的項目施工建設及保交樓。詳情請參閱本公司日期為2024年3月18日的公告。

3. 重慶大學城項目出售事項

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

期後事項

截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

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2024年6月30日止六個月期間，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

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2024年6月30日止六個月期間，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

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2024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2024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2024年6月30日止之六個月期間的中期報告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

香港，2024年8月29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、田強先生、黃書平先生及孫喆一先生；本公司非執行董事為林懷漢先生；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。