

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月：

- 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521.4億元；
- 於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約1.22億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.39萬億元；
- 本集團收入約為人民幣584.7億元，較去年同期增長約20.5%；
- 本集團毛虧約為人民幣30.8億元，虧損較去年同期減少約人民幣29.8億元，減少約49.2%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣153.7億元，虧損較去年同期減少約人民幣33.9億元，減少約18.1%；及
- 核心淨虧損¹約為人民幣91.4億元，虧損較去年同期減少約人民幣19.2億元，減少約17.4%。

註：

1. 核心淨虧損指剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整，金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益，金融資產、附屬公司及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的本公司擁有人應佔虧損。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合業績如下：

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	58,472,750	48,544,008
銷售成本	9	(61,551,516)	(54,605,939)
毛虧		(3,078,766)	(6,061,931)
其他收入及收益	10	1,885,839	3,111,624
銷售及市場推廣成本	9	(2,290,757)	(2,626,234)
行政開支	9	(2,550,632)	(3,809,778)
其他開支及虧損	11	(6,418,210)	(5,549,108)
金融資產減值虧損淨額		(465,066)	(1,645,136)
經營虧損		(12,917,592)	(16,580,563)
財務收入	12	127,565	666,279
財務成本	12	(5,538,562)	(6,696,764)
財務成本淨額		(5,410,997)	(6,030,485)
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司除稅後溢利淨額	4	2,653,473	816,932
除所得稅前虧損		(15,675,116)	(21,794,116)
所得稅(開支)／抵免	13	(1,391,036)	1,443,057
期內虧損以及綜合虧損總額		<u>(17,066,152)</u>	<u>(20,351,059)</u>

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
下列各項應佔的綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(15,366,849)	(18,760,457)
— 非控股權益		<u>(1,699,303)</u>	<u>(1,590,602)</u>
		<u>(17,066,152)</u>	<u>(20,351,059)</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>(2.86)</u>	<u>(3.51)</u>
— 攤薄		<u>(2.86)</u>	<u>(3.51)</u>

中期簡明綜合資產負債表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		78,490,463	80,423,788
投資物業		25,761,958	27,048,652
使用權資產		13,991,758	14,935,066
無形資產		3,868,341	4,095,373
遞延稅項資產		31,433,633	33,401,631
按權益法入賬的投資	4	74,442,358	75,702,996
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		12,093,479	13,006,130
其他應收款項	5	68,934	61,171
預付款	6	546,327	2,283,415
其他非流動資產		50,000	—
		<u>240,747,251</u>	<u>250,958,222</u>
流動資產			
發展中物業		574,105,980	587,120,002
持作出售的竣工物業		59,230,447	53,915,786
存貨		986,943	990,898
貿易及其他應收款項	5	57,752,254	59,441,113
合同成本		6,121,536	6,298,764
應收關聯公司款項		62,224,471	63,422,584
預付款	6	18,822,744	15,877,428
預付所得稅		13,910,051	13,491,155
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,253,623	1,109,845
受限制現金		27,524,214	25,940,546
現金及現金等價物		7,291,537	11,601,128
		<u>829,223,800</u>	<u>839,209,249</u>
資產總額		<u><u>1,069,971,051</u></u>	<u><u>1,090,167,471</u></u>

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (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		466,030	466,030
其他儲備		30,181,394	30,354,373
保留盈餘		12,281,210	27,648,059
		<u>42,928,634</u>	<u>58,468,462</u>
非控股權益		24,303,020	27,934,375
權益總額		<u>67,231,654</u>	<u>86,402,837</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	72,144,243	44,943,017
租賃負債		476,635	516,050
遞延稅項負債		19,229,248	22,959,345
其他應付款項	7	65,270	67,950
		<u>91,915,396</u>	<u>68,486,362</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	274,116,028	256,967,051
合同負債		292,625,391	318,845,924
應付關聯公司款項		37,736,378	42,876,511
當期所得稅負債		63,716,537	61,789,903
借貸	8	240,424,616	253,476,200
租賃負債		141,256	130,608
撥備		2,063,795	1,192,075
		<u>910,824,001</u>	<u>935,278,272</u>
負債總額		<u>1,002,739,397</u>	<u>1,003,764,634</u>
權益及負債總額		<u>1,069,971,051</u>	<u>1,090,167,471</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，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 主要會計政策

所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所採用者一致，惟所得稅估計及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二零二三年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二三年中期報告首次採納：

- 保險合同—香港財務報告準則第17號；
- 會計政策的披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本；
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號修訂本；
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項—香港會計準則第12號修訂本；及
- 國際稅制改革—支柱二示範規則—香港會計準則第12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二零二三年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂準則、修訂本及詮釋。預計該等準則、修訂本或詮釋不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對實體造成重大影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
負債分類為即期或非即期—香港會計準則第1號修訂本	二零二四年 一月一日
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(二零二零年)	二零二四年 一月一日
售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號修訂本	二零二四年 一月一日
附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號修訂本	二零二四年 一月一日
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	二零二四年 一月一日
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

(c) 持續經營基準

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣170.7億元，於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣816.0億元。

於二零二三年六月三十日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,404.2億元和人民幣721.4億元，而本集團的現金餘額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣348.2億元。於二零二三年六月三十日，本集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,101.3億元，導致借貸總額本金約人民幣969.0億元可能被要求提前還款。截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，本集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,292.3億元，導致借貸總額本金約人民幣860.2億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的能力構成重大疑慮。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團自二零二三年六月三十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：

- 本公司一直在與債權人特別小組（「債權人小組」）成員及雙方各自的顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排。自二零二三年三月二十八日本公司與債權人小組簽署重組支持協議後至本公告刊發日期，佔現有相關債務約87%的債權人已加入重組支持協議。通過加入重組支持協議，債權人已承諾採取一切必要的行動，其中包括在本公司債權人（「計劃債權人」，其向本公司及任何附屬公司擔保人提出債權）會議上就其持有的所有現有債務的未償還本金總額投票贊成重組方案，以支持本公司本金額約為90.48億美元（或約人民幣653.79億元）的現有優先票據及其他境外債務工具的重組方案的成功實施。待債務重組生效日期落實後，本公司將向計劃債權人(i)發行新票據；(ii)發行可轉換債券；(iii)（倘計劃債權人自願選擇）發行強制可轉換債券及(iv)（倘計劃債權人自願選擇）轉讓現有融創服務控股有限公司（股份代號：01516）股份。境外債務重組安排將降低本集團的整體債務規模及債務壓力，並提升資產淨值，改善本公司的財務狀況，及緩解資金流動性壓力。此外，根據香港特別行政區高等法院（「高等法院」）的指令，本公司計劃於二零二三年九月十八日召開計劃債權人會議，並定於二零二三年十月五日在高等法院召開呈請裁定聆訊，以完成境外債務重組所需的境外法庭程序。本集團將與財務顧問一起，按照時間表完成實施建議境外債務重組計劃的相關法律程序。董事相信，基於本集團與債權人小組的溝通成果及目前整體債權人對重組方案相當高的支持比率，本集團將能完成實施建議境外債務重組計劃；
- 本公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）於上海證券交易所及深圳證券交易所發行的5支公司債券及4支非公開發行的公司債券，於二零二二年十二月三十日，就共計人民幣141.2億元的本金及相關利息修改兌付安排，展期期限3至4年，利率維持不變。經修訂安排獲債券持有人會議通過，因此，本集團境內公開市場債券重組計劃已成功完成；
- 本集團已與其他貸款人積極磋商借貸展期事宜，並直至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期已達成貸款展期約人民幣393.0億元；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。近期相關政府部門已將《中國人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》適用期限統一延長至2024年12月31日。董事相信，鑒於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，本集團將能夠逐步完成對相關餘下借款展期協議的簽署；
- 本集團積極通過多種渠道尋求新增融資或額外資金流貸，包括但不限於：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；直至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，本集團已致力達成若干業務合作，在以上方面均已若干項目取得新增融資或額外資金流入。本集團亦將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，直至本簡明綜合中期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。本集團有信心能繼續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扁平化，減少管理層級，提升管理效率，並有效控制成本及開支；及
- 本集團響應政府保交付號召，持續專注於物業項目的竣工交付。房地產政策持續優化調整，認房不認貸等大力支持剛性和改善性住房需求的政策出台，推動行業逐漸步入良性發展軌道。本集團將繼續穩步推進保交付工作，落實主體責任，恢復可信賴的市場形象，同時積極調整銷售策略以適應市場變化，提升本集團的業務穩定性及可持續經營能力。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自二零二三年六月三十日起至少十八個月期間的現金流量預測。董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可為其經營活動提供足夠資金並履行自二零二三年六月三十日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至二零二三年六月三十日的簡明綜合中期財務資料是適當的。

鑒於中國內地物業市場的波動及獲得本集團貸款人提供的持續支援存在不確定性，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收回金額，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分類至流動資產和流動負債。該等調整的影響還未在本簡明綜合中期財務資料中予以反映。

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

其他分部主要包括裝配及裝飾服務、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遞延稅項負債及當期稅項負債外的所有負債。

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：

	截至二零二三年六月三十日止六個月				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	51,997,170	2,718,351	3,396,051	1,912,256	60,023,828
於某個時間點確認	45,256,623	1,126,274	143,680	112,968	46,639,545
隨著時間確認	6,740,547	1,592,077	3,252,371	1,799,288	13,384,283
分部間收入	-	-	(77,316)	(1,473,762)	(1,551,078)
外部客戶收入	<u>51,997,170</u>	<u>2,718,351</u>	<u>3,318,735</u>	<u>438,494</u>	<u>58,472,750</u>
金融資產(減值虧損淨額)/減值					
虧損撥回	(565,806)	-	(28,255)	128,995	(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
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利/(虧損)淨額	<u>2,843,566</u>	<u>3,935</u>	<u>3,115</u>	<u>(197,143)</u>	<u>2,653,473</u>
分部業績	<u>(6,867,136)</u>	<u>(1,092,146)</u>	<u>626,433</u>	<u>(363,858)</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>

於二零二三年六月三十日

	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>862,637,191</u>	<u>94,620,960</u>	<u>12,318,115</u>	<u>41,703,999</u>	<u>1,011,280,265</u>
按權益法入賬的投資	<u>72,417,350</u>	<u>25,438</u>	<u>63,406</u>	<u>1,936,164</u>	<u>74,442,358</u>
分部負債總額	<u>870,390,546</u>	<u>24,775,159</u>	<u>4,329,563</u>	<u>20,298,344</u>	<u>919,793,612</u>
截至二零二二年六月三十日止六個月					
	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	41,436,880	2,167,926	3,988,551	4,633,989	52,227,346
於某個時間點確認	23,036,055	995,247	210,653	179,087	24,421,042
隨著時間確認	18,400,825	1,172,679	3,777,898	4,454,902	27,806,304
分部間收入	—	—	(772,080)	(2,911,258)	(3,683,338)
外部客戶收入	<u>41,436,880</u>	<u>2,167,926</u>	<u>3,216,471</u>	<u>1,722,731</u>	<u>48,544,008</u>
金融資產減值虧損淨額	(1,476,357)	—	(53,995)	(114,784)	(1,645,136)
投資物業的公允價值虧損淨額	—	(356,230)	—	(229,381)	(585,611)
利息收入	1,443,988	—	13,721	—	1,457,709
財務收入	618,992	—	47,287	—	666,279
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利/(虧損)淨額	776,044	(272)	4,409	36,751	816,932
分部業績	<u>(12,808,859)</u>	<u>(1,244,529)</u>	<u>557,930</u>	<u>126,456</u>	<u>(13,369,002)</u>
其他資料					
資本開支	<u>289,866</u>	<u>596,816</u>	<u>52,101</u>	<u>16,005</u>	<u>954,788</u>

於二零二二年十二月三十一日

	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>865,988,001</u>	<u>107,922,725</u>	<u>13,179,246</u>	<u>42,068,738</u>	<u>1,029,158,710</u>
按權益法入賬的投資	<u>74,960,868</u>	<u>22,000</u>	<u>60,291</u>	<u>659,837</u>	<u>75,702,996</u>
分部負債總額	<u>868,995,221</u>	<u>25,352,677</u>	<u>4,289,008</u>	<u>20,378,480</u>	<u>919,015,386</u>

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部業績總額	(7,696,707)	(13,369,002)
折舊及攤銷	(1,699,510)	(1,887,488)
財務成本	(5,538,562)	(6,696,764)
其他收入及收益	23,246	349,686
其他開支及虧損	(763,583)	(190,548)
所得稅(開支)/抵免	(1,391,036)	1,443,057
期內虧損	<u>(17,066,152)</u>	<u>(20,351,059)</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
	分部資產總額	1,011,280,265
遞延稅項資產	31,433,633	33,401,631
其他資產	27,257,153	27,607,130
資產總額	<u>1,069,971,051</u>	<u>1,090,167,471</u>
分部負債總額	919,793,612	919,015,386
遞延稅項負債	19,229,248	22,959,345
其他負債	63,716,537	61,789,903
負債總額	<u>1,002,739,397</u>	<u>1,003,764,634</u>

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	57,580,385	58,327,840
聯營公司	16,861,973	17,375,156
	74,442,358	75,702,996

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期初	58,327,840	61,603,834
增加：		
— 於合營公司新增投資	211,310	820,636
— 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	(1,803,898)	(2,165,766)
— 資產收購交易的影響	(408,672)	(1,292,570)
應佔合營公司溢利淨額	1,746,508	951,454
來自合營公司的股息	(728,139)	(767,000)
期末	57,580,385	59,150,588

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期初	17,375,156	17,951,336
增加：		
— 於聯營公司新增投資	—	561,000
— 附屬公司轉變為聯營公司	—	166,272
減少：		
— 聯營公司的出售	(9,745)	(1,516,662)
— 資產收購交易的影響	(1,401,172)	—
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	906,965	(134,522)
來自聯營公司的股息	(9,231)	(884,578)
期末	16,861,973	16,142,846

5 貿易及其他應收款項

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
其他應收款項(iii)	73,393	65,433
減：虧損撥備	(4,459)	(4,262)
	<u>68,934</u>	<u>61,171</u>
即期—		
客戶合同貿易應收款項(i)	5,317,225	3,992,793
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	29,063,703	29,729,420
應收票據	45,979	48,532
應收按金	6,285,507	7,372,925
其他應收款項(iii)	22,336,875	23,260,903
	<u>63,049,289</u>	<u>64,404,573</u>
減：虧損撥備	(5,297,035)	(4,963,460)
	<u>57,752,254</u>	<u>59,441,113</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,349,742	1,954,481
91至180天	652,361	333,652
181至365天	892,477	405,619
365天以上	1,422,645	1,299,041
	<u>5,317,225</u>	<u>3,992,793</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、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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	500,773	2,227,644
購置物業、廠房及設備的預付款	45,554	55,771
	<u>546,327</u>	<u>2,283,415</u>
即期—		
預付增值稅及其他徵稅	8,850,127	6,153,693
獲取土地使用權的預付款	7,091,238	6,622,671
建造成本預付款	1,398,787	1,437,815
其他	1,482,592	1,663,249
	<u>18,822,744</u>	<u>15,877,428</u>

7 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
其他應付款項(iv)	65,270	67,950
即期—		
貿易應付款項(i)	94,676,327	91,868,352
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	28,341,471	27,628,868
應付票據	27,815,736	30,427,842
應付利息	22,807,393	13,296,068
收購權益投資的應付代價	11,584,634	11,413,930
其他應付稅項	10,067,661	7,892,560
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,305,001	1,305,001
工資及應付福利	997,849	1,454,061
其他應付款項(iv)	76,519,956	71,680,369
	<u>274,116,028</u>	<u>256,967,051</u>

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	25,373,158	36,497,276
91至180天	7,635,588	8,403,980
181至365天	25,274,832	16,511,770
365天以上	36,392,749	30,455,326
	94,676,327	91,868,352

- (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) 於二零二三年六月三十日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣158.3億（於二零二二年十二月三十一日：人民幣179.8億元）。應付餘額主要包括客戶按金、代收客戶契稅及維修基金、潛在股權投資項目墊付現金以及應付股權投資夥伴款項。

8 借貸

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押		
—銀行及其他機構借貸	219,376,188	203,213,820
—優先票據	55,469,224	53,531,981
—公司債券	10,794,891	10,896,803
—非公開發行境內公司債券	3,146,622	3,191,882
	288,786,925	270,834,486
無抵押		
—銀行及其他機構借貸	14,970,575	15,996,152
—非公開發行境內公司債券	1,000,000	971,580
	15,970,575	16,967,732
	304,757,500	287,802,218
減：非即期借貸的即期部分	(232,613,257)	(242,859,201)
	72,144,243	44,943,017

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
即期 有抵押		
— 銀行及其他機構借貸	6,112,427	7,601,521
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,698,932	3,015,478
	7,811,359	10,616,999
非即期借貸的即期部分	232,613,257	242,859,201
	240,424,616	253,476,200
借貸總額	312,568,859	298,419,217

9 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本	51,498,038	36,427,375
增值稅相關徵費	176,545	559,017
人工成本	3,167,350	3,372,306
物業減值虧損淨額	4,454,530	11,282,630
廣告及推廣成本	1,505,280	1,360,671
折舊及攤銷*	1,699,510	1,887,488

* 於二零二三年六月三十日止六個月期間，折舊及攤銷開支人民幣13.5億元已計入銷售成本（於二零二二年六月三十日止六個月期間：人民幣13.5億元）。

10 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入	892,629	1,457,709
出售合營公司及聯營公司的收益	389,225	248,564
出售附屬公司的收益	303,789	482,712
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	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益淨額	—	349,686
其他	276,950	572,953
	1,885,839	3,111,624

11 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售合營公司及聯營公司的虧損	1,347,574	1,382,334
物業、廠房及設備減值撥備	1,220,414	–
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	981,862	611,216
訴訟撥備	869,384	351,564
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	763,583	–
出售附屬公司的虧損	289,511	1,801,293
投資物業公允價值虧損淨額	283,694	585,611
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產虧損淨額	–	118,873
其他	662,188	698,217
	6,418,210	5,549,108

12 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	13,319,003	13,495,532
租賃負債利息開支	26,918	29,686
減：資本化財務成本	(11,050,470)	(10,618,500)
	2,295,451	2,906,718
匯兌虧損淨額	3,243,111	3,790,046
	5,538,562	6,696,764
財務收入：		
銀行存款利息收入	(127,565)	(666,279)
	5,410,997	6,030,485

13 所得稅開支／(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	2,291,023	3,131,725
— 遞延所得稅	(263,688)	(5,828,252)
	<u>2,027,335</u>	<u>(2,696,527)</u>
土地增值稅	(636,299)	1,253,470
	<u>1,391,036</u>	<u>(1,443,057)</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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>15,366,849</u>	<u>18,760,457</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,448,884	5,418,917
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>5,372,559</u>	<u>5,342,592</u>

(b) 攤薄

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致，乃由於購股權及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

董事會於截至二零二三年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

16 結算日後事項

(a) 境外債務重組最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作以制定可行重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與債權人小組，以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排（「重組」）。

自二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議（「重組支持協議」）後，佔現有相關債務約87%的債權人已加入重組支持協議。於二零二三年七月二十六日於高等法院召開的聆訊上，高等法院已指示有關境外債務重組的計劃債權人的會議將予以召開，以考慮及酌情批准本公司與計劃債權人訂立的計劃安排（「計劃會議」）。本公司計劃於二零二三年九月十八日召開計劃會議，及於二零二三年十月五日在高等法院召開呈請實質聆訊，以裁定是否批准計劃。

(b) 與新興集團的交易事項

於二零二三年六月三十日，本集團與新興際華資產經營管理有限公司及新興重工集團有限公司（統稱為「新興集團」）簽訂協議，據此，新興集團將向本集團轉讓其持有的肇慶市興融房地產開發有限公司（「肇慶興融」）45%權益，代價約為人民幣5.1億元。交易事項的應付代價將以本集團及肇慶興融的若干資產及應收新興集團的債權支付或抵消，將解決本集團與新興集團合作開發項目以來的債權債務問題。

交易完成後，本集團將擁有肇慶興融100%權益，肇慶興融將成為本公司的間接全資附屬公司。

(c) 向首開股份轉讓寧德融熙的股權

二零二三年八月十日，本集團、中航信託股份有限公司（「中航信託」）及北京首都開發股份有限公司（「首開股份」）簽訂協議，據此，將向首開股份轉本集團全資附屬公司寧德融熙置業有限公司（「寧德融熙」）合計67%的股權及中航信託對寧德融熙享有的金額為人民幣1,402萬元的債權，代價合計為人民幣8.0億元。

交易完成後，本集團將擁有寧德融熙33%權益。寧德融熙將成為一間本集團聯營公司。寧德融熙將不再為本集團附屬公司，且其業績亦將不再併入本集團綜合財務報表。

(d) 與榮豐公司的出售事項

於二零二三年七月七日，本集團與榮豐(上海)酒店管理有限公司（「榮豐公司」）訂立一份協議，以向榮豐公司或其指定人士出售杭州融鑫翰置業有限公司（「臻華府項目公司」，一間本集團全資附屬公司）的100%股權，代價為人民幣2.0億元。於二零二三年八月十七日，本集團與榮豐公司訂立一份買賣協議，以向榮豐公司或其指定人士出售望金沙酒店項目的100%權益，代價約為人民幣3.0億元。望金沙酒店項目由杭州元融坤房地產開發有限公司（一間本集團全資附屬公司）進行開發建設。於二零二三年八月十七日，本集團與榮豐公司訂立一份協議，以向榮豐公司或其指定人士出售安徽融源泰置業有限公司（「安徽融源泰」）的100%股權，代價為人民幣7.3億元。安徽融源泰為本集團全資附屬公司，主要從事開發及建設合肥秀場酒店綜合體項目。

交易完成後，本集團將不再控制望金沙酒店項目，且臻華府項目公司及安徽融源泰將不再為本集團附屬公司，其業績亦將不再併入本集團綜合財務報表。

中期財務資料的審閱報告摘錄

以下為本集團獨立核數師於中期報告期間出具之中期財務資料的審閱報告摘要：

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

強調事項— 與持續經營有關的重大不確定性

誠如中期財務資料附註2(I)所述，截至二零二三年六月三十日止六個月期間，貴集團淨虧損約人民幣170.7億元，於二零二三年六月三十日，貴集團的流動負債淨額為約人民幣816.0億元。於二零二三年六月三十日，貴集團流動和非流動借貸分別為約人民幣2,404.2億元和人民幣721.4億元，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）為約人民幣348.2億元。於二零二三年六月三十日，貴集團到期未償付借貸本金為約人民幣1,101.3億元，導致借貸總額本金約人民幣969.0億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為約人民幣1,292.3億元，並導致借貸總額本金約人民幣860.2億元可能被要求提前還款。此等事實及情況（連同中期財務資料附註2(I)所載其他事宜）均指出貴集團正存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項的結論並無修改。

管理層討論與分析

1 收入

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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。

於二零二三年六月三十日，本集團房地產物業開發業務主要布局於長三角、環渤海、華南、中部和西部地區核心城市，並劃分為十大區域進行管理，即北京區域(含北京、濟南及青島等城市)、華北區域(含天津、鄭州及瀋陽等城市)、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(含廣州及海南省等)、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(含昆明及貴陽等城市)及環球融創(含四川、雲南及湖南地區等環融項目)。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣584.7億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的收入總額約人民幣485.4億元增加20.5%。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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1,478.1億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,144.8億元增加約人民幣333.3億元(約29.1%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣928.5億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣731.1億元增加約人民幣197.4億元(約27.0%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	520.0	88.9%	414.4	85.4%
文旅城建設及運營收入	27.2	4.7%	21.7	4.5%
物業管理收入	33.2	5.7%	32.2	6.6%
其他業務收入	4.3	0.7%	17.1	3.5%
合計	<u>584.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>485.4</u>	<u>100.0%</u>

期內已交付總建築面積
(萬平方米)

481.7

372.6

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零二二年六月三十日止六個月期間增加約人民幣105.6億元(約25.5%)，物業交付總面積較截至二零二二年六月三十日止六個月期間增加109.1萬平方米(約29.3%)，物業銷售收入增長與交付面積增加基本一致。

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。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團的銷售成本約為人民幣615.5億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的銷售成本約人民幣546.1億元增加約人民幣69.4億元(約12.7%)。銷售成本的增加主要由於物業交付面積增加所致。

3 毛虧

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣30.8億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的毛虧約人民幣60.6億元減少約人民幣29.8億元。毛虧的減少主要由於本集團本期間計提的物業減值撥備有所下降所致。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率約為-5.3%，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的毛利率約-12.5%有所提高。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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年度的毛利減少了約人民幣24.7億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間的毛利約為人民幣13.0億元，毛利率約為2.2%。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣92.6億元，毛利率約為6.3%，其中本公司擁有人應佔毛利約人民幣24.3億元。於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團連同其合營公司及聯營公司的毛利合計約為人民幣27.5億元，毛利率約為2.4%，其中本公司擁有人應佔毛虧約人民幣12.7億元。

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二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣26.3億元減少約12.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣22.9億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二三年六月三十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二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.1億元減少約人民幣12.6億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣25.5億元。

5 其他收入及收益

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團確認的其他收入及收益約為人民幣18.9億元，主要包括向合營及聯營公司等收取的資金佔用費收入約人民幣8.9億元及出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣約6.9億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的其他收入及收益約人民幣31.1億元減少約人民幣12.2億元。主要由於向合營及聯營公司等收取的資金佔用費有所減少。

6 其他開支及虧損

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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8.7億元及按公允價值計量且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，較截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣55.5億元增加約人民幣8.7億元，主要由於計提長期資產減值撥備導致。

7 金融資產虧損淨額

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團對應收關聯公司款項、應收非控股權益等其他應收款項計提預期信用損失撥備約人民幣4.7億元，較二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣16.5億元減少約人民幣11.8億元。

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二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣165.8億元減少約人民幣36.6億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的經營虧損約人民幣129.2億元，此乃主要由於：

- (i) 毛虧減少約人民幣29.8億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣16.0億元；
- (iii) 計提金融資產預期信用損失撥備減少約人民幣11.8億元；及
- (iv) 其他收入及收益減少約人民幣12.2億元以及其他開支及虧損增加約人民幣8.7億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣67.0億元減少約人民幣11.6億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣55.4億元，同時財務收入由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣6.7億元減少約人民幣5.4億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣1.3億元，此乃主要由於：(i)相比截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團物業開發項目開工面積有所增加，導致資本化利息佔總利息成本的比例有所上升，因此費用化利息由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣29.1億元減少約人民幣6.1億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣23.0億元；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二零二二年六月三十日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣37.9億元減少約人民幣5.5億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的匯兌淨損失約人民幣32.4億元。

10 按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入帳的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣8.2億元增加約人民幣18.3億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的約人民幣26.5億元，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增加所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣187.6億元減少約人民幣33.9億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的虧損約人民幣153.7億元。剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整，金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益，金融資產、附屬公司及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的本公司擁有人應佔虧損（「核心淨虧損」，非公認會計原則財務指標），由截至二零二二年六月三十日止六個月期間的約人民幣110.6億元減少約人民幣19.2億元至截至二零二三年六月三十日止六個月期間的核心淨虧損約人民幣91.4億元。

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：

	截至六月三十日六個月止期間	
	二零二三年 人民幣億元	二零二二年 人民幣億元
期內虧損	170.7	203.5
應佔：		
本公司擁有人	153.7	187.6
非控股權益	17.0	15.9
	170.7	203.5

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）由二零二二年十二月三十一日的約人民幣375.4億元減少至二零二三年六月三十日的約人民幣348.2億元，其中非受限制現金由二零二二年十二月三十一日的約人民幣116.0億元減少至二零二三年六月三十日的約人民幣72.9億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流出淨額約人民幣87.4億元；
- (ii) 投資業務的現金流入淨額約人民幣6.1億元；及
- (iii) 融資業務的現金流入淨額約人民幣38.3億元。

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

於二零二三年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣3,125.7億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,984.2億元增加約人民幣141.5億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,949.0億元（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,784.4億元），乃由本集團的受限貨幣資金、發展中物業、持作出售的竣工物業等（合計約為人民幣2,821.3億元（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,318.5億元））及本集團若干附屬公司的股權或處置收益權作出抵押或共同抵押。

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司的借貸總額約人民幣4,143.9億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣4,042.5億元增加約人民幣101.4億元，其中向合營公司及聯營公司借貸總額約人民幣1,018.2億元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,058.3億元減少約人民幣40.1億元。

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。於二零二三年六月三十日，本集團的資本負債比率約為80.5%，較於二零二二年十二月三十一日的約75.2%有所上升。

本集團資本負債比率有所波動。本集團將積極應對債務現狀，堅決銷售，釋放經營現金流，以改善資本負債比率。

15 利率風險

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

本集團的利率風險來自長期借貸。長期借貸包括浮息借貸及定期借貸，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帳的負債。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣億元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	507.2	567.7
1至5年	109.6	41.3
5年以上	22.5	—
小計	639.3	609.0
定息		
不足12個月	1,897.0	1,967.1
1至5年	564.9	372.2
5年以上	24.5	35.9
小計	2,486.4	2,375.2
合計	3,125.7	2,984.2

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、優先票據及其他借款以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣32.4億元，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。於二零二三年六月三十日，該等擔保金額約為人民幣1,000.2億元，而於二零二二年十二月三十一日的金額約為人民幣1,020.9億元。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

截至本公告日期，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項。董事已評估上述訴訟事項對截至二零二三年六月三十日止六個月期間的簡明綜合中期財務資料之影響並已計入本集團簡明綜合中期財務資料撥備項。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。董事認為該等訴訟均不會(個別或共同)對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況帶來重大不利影響。

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

二零二三年上半年以來，房地產市場持續承壓，政府積極調整優化房地產調控政策，並不斷加大力度，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工作，努力化解債務風險，推進經營恢復正常，並取得了積極的進展。

二零二三年上半年至今，本集團公開市場債務重組工作取得了重大實質性進展。自二零二三年三月二十八日本集團與境外債權人小組就境外重組方案達成一致並簽署了重組支持協議以來，佔現有相關債務約87%的境外債權人已加入重組支持協議，且香港高等法院已批准本集團召開計劃債權人會議，以批准關於境外債務重組方案的計劃安排。本集團將力爭在二零二三年年內完成境外債務重組的必要法律程序。本集團相信境外債務重組的成功，將極大地減輕本公司未來兩年現金流壓力，同時30億至40億美元的降損桿方案的落地將優化本公司的資本結構並減輕未來償債壓力，支持本集團經營的恢復。

本集團整體資產質量良好，且絕大多數項目層面的融資均有充裕的底層資產支持，大部分項目層面貸款也保持正常存續，對於部分由於市場下滑造成需要展期的融資，本集團將繼續與金融機構積極溝通持續化解；同時也將積極推動存量融資成本的下降，降低利息負擔。

本集團積極通過多種渠道尋求新增融資，助力資產盤活，修復資本結構。本集團繼續推進和資產管理公司的合作，為優質項目引入資金支持，盤活資產。受益於本集團佈局於一二線核心城市的良好資產質量和市場口碑，已成功落地了包括上海董家渡、武漢桃花源等與資產管理公司的合作項目，目前仍有若干項目在持續推進之中。本集團將繼續努力推動和資產管理公司的合作，逐步盤活優質項目，從而支持本集團運營的整體恢復。

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。本集團積極申請保交樓專項借款、配套融資等資源，以確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。本集團第一批次及第二批次的保交樓資金已經落地約人民幣190億元。本集團目前也在積極地推動銀行的保交樓配套融資，且已有部分項目落地放款。在當前正常新增融資和銷售尚未恢復的情況下，保交樓資金的獲取對本集團復工復產和項目的正常交付具有重大的作用，也是對後續經營恢復的重要支持。二零二三年上半年，本集團在62個城市完成超11.8萬戶房屋交付，未來將繼續積極把握政策機遇，通過申請保交樓專項借款、爭取銀行保交樓配套融資以及繼續推動資產管理公司與其他金融機構協同盤活優質項目等方式，支持和確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。

二零二三年上半年，本集團財務表現短期繼續承壓。本集團收入約為人民幣584.7億元，較去年同期增長約20.5%，毛虧約為人民幣30.8億元，虧損較去年同期減少約49.2%，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣153.7億元，虧損較去年同期減少約18.1%。截至二零二三年六月底，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為1.86億平方米，總土地儲備貨值預計約為人民幣2.09萬億元，其中權益土地儲備約為1.22億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣1.39萬億元，充足高質量的土地儲備是支持本公司恢復正常運營的堅實基礎。

二零二三年上半年，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）經營業績穩健，非關聯業務持續增長。二零二三年上半年，融創服務實現收入約人民幣33.96億元，毛利約人民幣8.48億元，融創服務擁有人應佔利潤約人民幣3.40億元。截至二零二三年六月底，融創服務合約建築面積約為3.96億平方米，在管建築面積約為2.63億平方米，基礎盤規模穩定，未來業務將聚焦在45個一二線核心城市高質量發展。

二零二三年上半年，本集團冰雪板塊經營業績持續快速增長。新增管理的項目西安熱雪奇蹟已於八月開業，至此，冰雪板塊管理的已開業室內雪場數量達到8個。二零二三年上半年，熱雪奇蹟體育業務逐步成熟，體育業務收入佔冰雪板塊總收入的比例達23%，已成為冰雪板塊的第二增長曲線。

展望未來，政府已經在採取更加積極有力的政策支持經濟和房地產行業的回穩，本集團將堅定信心，同時也對市場的恢復時間保持充分的耐心，在各方的幫助和支持下，穩步推進各項工作，有序解決各種問題，克服困難，逐步恢復正常經營。

土地儲備概覽

於二零二三年六月三十日，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1.86億平方米，權益土地儲備面積約為1.22億平方米，按城市分佈的情況如下表：

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
長三角	杭州	314.72	547.93
	溫州	250.68	286.78
	上海	222.19	308.60
	紹興	158.99	219.75
	無錫	150.12	248.05
	徐州	144.67	184.32
	嘉興	139.06	145.11
	寧波	80.68	155.89
	常州	69.81	97.43
	南通	69.60	106.48
	蘇州	66.54	122.19
	其他	289.43	672.32
		小計	1,956.49

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
環渤海	青島	794.10	993.11
	天津	649.50	730.23
	濟南	320.02	479.00
	太原	235.76	331.23
	哈爾濱	212.69	285.31
	大連	196.62	197.35
	瀋陽	135.83	224.77
	北京	101.25	170.02
	廊坊	96.49	155.08
	唐山	87.74	107.51
	煙台	84.45	143.11
	石家莊	78.35	126.01
	其他	185.56	229.31
		小計	3,178.36
華南	江門	185.11	202.21
	清遠	155.10	164.90
	海南省	153.31	253.06
	廣州	120.18	256.64
	惠州	74.86	78.40
	珠海	66.92	70.93
	福州	64.99	121.20
	肇慶	63.45	76.24
	其他	236.03	464.45
	小計	1,119.95	1,688.03

都市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米
西部核心城市	重慶	1,001.10	1,534.39
	眉山	784.71	1,166.26
	成都	468.92	613.63
	西雙版納	286.69	349.29
	昆明	270.11	496.62
	貴陽	269.12	422.89
	西安	236.41	392.22
	桂林	159.42	327.67
	南寧	135.69	257.16
	大理	123.52	205.87
	銀川	118.43	133.10
	柳州	73.15	193.55
	其他	466.09	1,127.42
		小計	4,393.36
中部核心城市	武漢	581.43	1,029.06
	鄭州	449.82	589.85
	長沙	205.35	264.90
	咸寧	56.93	81.33
	其他	221.21	440.41
		小計	1,514.74
	合計	12,162.90	18,580.54

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派付任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司採納了一項股份激勵計劃（「股份激勵計劃」），自二零一八年五月八日起生效，詳情請參見本公司二零一八年五月八日刊發的公告。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，股份激勵計劃的受託人未購入任何股份。截至二零二三年六月三十日，股份激勵計劃的受託人於公開市場累計購買合共9,465.3萬股股份，總代價約為25.7億港元。

除上文所述外，截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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。

天津綠城全運村建設開發有限公司的重組安排

於二零二三年五月二十五日，融創華北發展集團有限公司（「融創華北」，本公司間接全資附屬公司）與綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）、中航信託股份有限公司（「中航信託」）及天津綠城全運村建設開發有限公司（「目標公司」）訂立協議，據此，融創華北同意通過重組安排受讓綠城房地產持有的目標公司51%股權，代價約為人民幣14.86億元，該代價由現有債權債務進行沖抵，無實際現金支付。交易完成後，融創華北持有目標公司99.608%的股權，目標公司已成為本公司的間接附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零二三年五月二十九日的公告。

撤銷清盤呈請

於二零二二年九月八日，本公司收到陳淮軍向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的對本公司的清盤呈請（「呈請」），內容有關本公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二三年六月十三日，高等法院頒令撤銷呈請，針對本公司的清盤程序已被終止。

期後事項

境外債務重組最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作以制定可行重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信用狀況及保障所有利益相關方的權益。於過去幾個月，本公司一直在與本公司境外債權人的特別小組（「債權人小組」），以及雙方各自顧問保持建設性溝通，已達成經各方同意的本公司境外債務重組安排（「重組」）。

自二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組就重組條款訂立重組支持協議（「重組支持協議」）後，佔現有相關債務約87%的債權人已加入重組支持協議。於二零二三年七月二十六日於高等法院召開的聆訊上，高等法院已指示有關境外債務重組的計劃債權人的會議將予以召開，以考慮及酌情批准本公司與計劃債權人訂立的計劃安排（「計劃會議」）。本公司計劃於二零二三年九月十八日召開計劃會議，及於二零二三年十月五日在高等法院召開呈請實質聆訊，以裁定是否批准計劃。

與新興集團的交易事項

於二零二三年六月三十日，本集團與新興際華資產經營管理有限公司及新興重工集團有限公司（統稱為「新興集團」）簽訂協議，據此，新興集團將向本集團轉讓其持有的肇慶市興融房地產開發有限公司（「肇慶興融」）45%權益，代價為人民幣5.1141億元。交易事項的應付代價將以本集團及肇慶興融的若干資產及應收新興集團的債權支付或抵消，將解決本集團與新興集團合作開發項目以來的債權債務問題。交易完成後，本集團將擁有肇慶興融100%權益，肇慶興融將成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為二零二三年七月三日及七月二十五日的公告。

向首開股份轉讓寧德融熙的股權

於二零二三年八月十日，本集團、中航信托股份有限公司（「中航信托」）及北京首都開發股份有限公司（「首開股份」）簽訂協議，據此，將向首開股份轉讓本公司全資附屬公司寧德融熙置業有限公司（「寧德融熙」）合計67%的股權及中航信託對寧德融熙享有的金額為人民幣14,021,443.57元的債權，代價合計為人民幣8億元。交易完成後，本集團將持有寧德融熙33%的權益。寧德融熙將成為本集團的聯營公司。寧德融熙將不再為本集團的附屬公司，且其業績亦將不再併入本集團綜合財務報表。詳情請參閱本公司日期為二零二三年八月十日的公告。

與榮豐公司的出售事項

於二零二三年七月七日，本集團與榮豐(上海)酒店管理有限公司(「榮豐公司」)訂立協議，以向榮豐公司或其指定人士出售杭州融鑫翰置業有限公司(「臻華府項目公司」，本集團全資附屬公司)的100%股權，代價為人民幣2億元。於二零二三年八月十七日，本集團與榮豐公司訂立買賣協議，以向榮豐公司或其指定人士出售望金沙酒店項目的100%權益，代價約為人民幣3億元。望金沙酒店項目由杭州元融坤房地產開發有限公司(本集團全資附屬公司)進行開發建設。於二零二三年八月十七日，本集團與榮豐公司訂立協議，以向榮豐公司或其指定人士出售安徽融源泰置業有限公司(「安徽融源泰」)的100%股權，代價為人民幣7.3億元。安徽融源泰為本集團全資附屬公司，主要從事開發及建設合肥秀場酒店綜合體項目。

交易完成後，本集團將不再控制望金沙酒店項目，且臻華府項目公司及安徽融源泰將不再為本集團附屬公司，其業績亦將不再併入本集團綜合財務報表。詳情請參閱本公司日期為二零二三年八月十七日的公告。

董事遵守進行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」)附錄十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」)，作為董事進行本公司證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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十四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，並於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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，並與本公司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，潘先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會檢討及監察本公司財務匯報程序、內部監控及風險管理系統，審閱企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部監控及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間的未經審核中期業績。

審閱中期業績

截至二零二三年六月三十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)。本公司截至二零二三年六月三十日止六個月中期報告將於適當時候寄交本公司股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、田強先生、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。