

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 12 月 31 日止年度之經審核業績公告

業績摘要

截至 2024 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 471.4 億元；
- 於 2024 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 8,756.5 萬平方米，其中未售權益土地儲備約 6,301 萬平方米；
- 本集團收入約為人民幣 740.2 億元，較去年減少約 52%；
- 本集團毛利約為人民幣 28.9 億元，去年毛虧約為人民幣 25.0 億元；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 257.0 億元，去年本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 79.7 億元；本年度本公司擁有人應佔虧損較去年大幅增加主要是因為去年錄得境外債務重組收益，若本年度及去年均剔除債務重組收益的影響，本年度本公司擁有人應佔虧損較去年有所減少；
- 於 2024 年 12 月 31 日，本集團的現金餘額約為人民幣 197.5 億元，於去年底現金餘額約為人民幣 246.2 億元；
- 於 2024 年 12 月 31 日，本集團權益總額約為人民幣 551.5 億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣 405.2 億元；
- 於 2024 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額約為人民幣 2,596.7 億元，較去年底約人民幣 2,778.3 億元減少約人民幣 181.6 億元；及
- 董事會不建議就截至 2024 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2024年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3	74,019,193	154,230,892
銷售成本	9	(71,127,085)	(156,733,635)
毛利/(毛虧)		2,892,108	(2,502,743)
其他收入及收益	10	16,429,425	38,533,459
銷售及市場推廣成本	9	(2,145,136)	(4,871,869)
行政開支	9	(3,652,642)	(5,494,204)
其他開支及虧損	11	(21,132,520)	(25,073,652)
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	9	(3,327,283)	(2,524,972)
經營虧損		(10,936,048)	(1,933,981)
財務收入	12	149,978	239,153
財務成本	12	(11,831,772)	(6,299,861)
財務成本淨額		(11,681,794)	(6,060,708)
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	(1,631,036)	2,860,769
除所得稅前虧損		(24,248,878)	(5,133,920)
所得稅開支	13	(3,155,149)	(5,277,570)
年內虧損以及綜合虧損總額		<u>(27,404,027)</u>	<u>(10,411,490)</u>

	截至12月31日止年度	
附註	2024年	2023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	(25,695,200)	(7,968,963)
— 非控股權益	(1,708,827)	(2,442,527)
	<u>(27,404,027)</u>	<u>(10,411,490)</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>(3.00)</u>	<u>(1.43)</u>
— 攤薄	<u>(3.00)</u>	<u>(1.43)</u>

14

綜合資產負債表

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		52,861,880	65,613,235
投資物業		19,237,181	22,098,863
使用權資產		12,262,315	13,925,833
無形資產		3,084,591	2,949,617
遞延稅項資產		32,972,177	33,482,587
按權益法入賬的投資	4	62,848,123	69,251,089
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		10,068,514	11,397,419
其他應收款項	5	47,015	50,758
預付款	6	34,289	530,887
其他非流動資產		–	50,000
		193,416,085	219,350,288
流動資產			
發展中物業		407,393,056	477,359,149
持作出售的竣工物業		108,413,849	99,222,220
存貨		541,455	567,532
貿易及其他應收款項	5	52,171,432	52,818,525
合同成本		4,026,070	4,812,288
應收關聯公司款項		72,238,795	70,393,635
預付款	6	13,102,047	15,021,667
預付所得稅		11,177,420	13,057,567
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		642,711	628,210
受限制現金		12,014,562	17,566,748
現金及現金等價物		7,730,669	7,056,374
其他流動資產		15,000	–
		689,467,066	758,503,915
資產總額		882,883,151	977,854,203

		於12月31日	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		817,490	734,205
其他儲備		46,624,606	42,893,656
(累計虧損)／保留盈餘		(6,920,988)	18,801,056
		<u>40,521,108</u>	<u>62,428,917</u>
非控股權益		14,625,260	21,356,948
權益總額		<u>55,146,368</u>	<u>83,785,865</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	73,581,837	96,633,862
衍生金融工具		–	2,108,145
租賃負債		344,611	430,313
遞延稅項負債		10,773,159	15,594,359
其他應付款項	7	50,124	55,624
		<u>84,749,731</u>	<u>114,822,303</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	264,713,015	281,957,998
合同負債		157,208,070	194,809,944
應付關聯公司款項		51,028,240	46,758,490
當期所得稅負債		72,512,109	70,888,803
借貸	8	186,085,847	181,199,711
衍生金融工具		3,430,262	–
租賃負債		100,443	141,306
撥備		7,909,066	3,489,783
		<u>742,987,052</u>	<u>779,246,035</u>
負債總額		<u>827,736,783</u>	<u>894,068,338</u>
權益及負債總額		<u>882,883,151</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，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

本公司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) 持續經營基準

截至2024年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣274.0億元，於2024年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣535.2億元。

於2024年12月31日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,860.9億元和人民幣735.8億元，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197.5億元。於2024年12月31日，本集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,058.0億元，導致借貸總額本金約為人民幣645.7億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約為人民幣1,093.5億元，並導致借貸總額本金約人民幣564.4億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。

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3,000萬美元及應計利息。呈請可能導致本集團其他債權人要求加速償還所欠其相關債務或採取強制措施，包括優先票據、可轉換債券、強制可轉換債券及長期借款，本金金額總計約人民幣506.9億元。於2025年3月24日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至2025年4月28日。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮本集團自2024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「債券」）的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過，將對債券的本息償付安排進行調整，展期期限5至9.5年，歷史上應計未付利息及未來利息的年利率均降為1%；並提供包括債券購回（即現金要約收購）、股票及／或股票經濟收益權兌付以及以資抵債等重組方案選項（「境內債務重組計劃」）。融創房地產下一步將根據債券持有人會議議案相關條款的約定，協調債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配；
- 考慮到呈請給本公司造成的影響以及當前市況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，本公司尋求更加全面的境外債務綜合解決方案。截至本綜合財務報表獲批准日期，本公司已開展境外債務重組工作，並已委聘華利安諾基（中國）有限公司以及盛德律師事務所分別擔任本公司境外債務重組的財務顧問及法律顧問，以協助本公司制定全面的境外債務綜合重組方案（「建議境外重組計劃」）。本公司與財務顧問一起，始終與境外債權人保持積極溝通，努力盡快與相關債權人就建議境外重組計劃達成一致意見。董事及本公司管理層有信心取得相關債權人的支持並完成建議境外重組計劃；
- 本集團已與其他貸款人積極磋商借貸展期事宜，並直至本綜合財務報表獲批准日期已達成貸款展期約人民幣411.2億元；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；直至本綜合財務報表獲批准日期，本集團已致力達成若干業務合作，在以上方面均已有若干項目取得新增融資或額外資金流入。2024年9月24日，中國人民銀行、國家金融監督管理總局印發《關於延長部分房地產金融政策期限的通知》，將支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期政策的適用期限延長至2026年12月31日，同時延長《中國人民銀行辦公廳國家金融監督管理總局辦公廳關於做好經營性物業貸款管理的通知》中相關政策的適用期限至該時間，旨在滿足房地產行業合理融資需求，促進市場平穩健康發展；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；
- 本集團將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；及
- 本集團將始終積極承擔主體責任，響應政府保交付號召，繼續全力以赴完成保交付工作。政府持續調整優化房地產調控政策並推出支持性政策，致力於穩定市場預期和促進市場逐漸回暖。本集團將積極抓住當前政策窗口，充分利用行業支持政策，堅決完成保交付任務，積極有序化解債務風險。

董事認為，鑒於上述計劃和措施，本集團將可獲得於2024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財務責任。因此，董事認為按照持續經營基礎編製截至2024年12月31日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) 是否能夠制定和完成建議境外重組計劃；
- (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；
- (iv) 是否可就尚未達成明確結果且對經營有重大影響的訴訟達成友好解決方案；及
- (v) 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，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

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

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

(iv) 本集團採納新訂準則、修訂本及詮釋

本集團於2024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：

- 負債分類為流動或非流動 – 香港會計準則第1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；
- 售後租回的租賃負債 – 香港財務報告準則第16號修訂本；
- 借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類 – 香港詮釋第5號修訂本（經修訂）；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

部份已頒佈的新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至2024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。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本集團造成重大影響。

	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號及香港財務報告準則第1號修訂本	2025年1月1日
涉及依賴自然能源生產電力的合約 – 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
金融工具的分類及計量的修訂 – 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	2026年1月1日
香港財務報告準則之年度改進 – 第11卷	2026年1月1日
財務報表的呈列及披露 – 香港財務報告準則第18號	2027年1月1日
借款人對於載有按要求還款條款的有期貸款的分類 – 香港詮釋第5號修訂本	2027年1月1日
並無公眾問責性的附屬公司：披露 – 香港財務報告準則第19號	2027年1月1日
投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或投入資產 – 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	待定

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、辦公室樓宇租賃及其他業務。該等業務的業績計入「其他所有分部」一列。

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

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

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

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	407,224	3,068,516	1,582,611	292,944	5,351,295
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	(1,572,055)	(6,826)	(829)	(51,326)	(1,631,036)
分部業績	(10,462,387)	(5,841,647)	769,873	(442,645)	(15,976,806)
其他資料					
資本開支	2,207,058	853,309	63,579	128,027	3,251,973

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>

截至2023年12月31日止年度(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
分部收入總額	140,795,561	5,915,164	7,009,517	919,646	154,639,888
分部間收入	–	–	(408,996)	–	(408,996)
外部客戶收入	140,795,561	5,915,164	6,600,521	919,646	154,230,892
分部(毛虧)/毛利	<u>(4,350,910)</u>	<u>3,123,875</u>	<u>1,738,427</u>	<u>(186,726)</u>	<u>324,666</u>
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	(2,224,125)	–	(300,847)	–	(2,524,972)
投資物業的公允價值虧損淨額	–	(3,895,516)	(14,847)	(36,509)	(3,946,872)
利息收入	1,496,193	–	27,110	–	1,523,303
財務收入	176,874	–	62,279	–	239,153
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>2,918,596</u>	<u>(1,915)</u>	<u>5,319</u>	<u>(61,231)</u>	<u>2,860,769</u>
分部業績	<u>(12,036,409)</u>	<u>(14,753,345)</u>	<u>674,572</u>	<u>(543,404)</u>	<u>(26,658,586)</u>
其他資料					
資本開支	<u>884,379</u>	<u>3,521,583</u>	<u>114,007</u>	<u>22,157</u>	<u>4,542,126</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	804,604,846	93,350,588	12,998,348	8,334,638	919,288,420
按權益法入賬的投資	66,279,142	1,315,616	56,683	1,599,648	69,251,089
分部負債總額	771,747,108	23,866,852	4,904,335	4,958,736	805,477,031

可呈報分部業績與虧損總額之對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
分部業績總額	(15,976,806)	(26,658,586)
折舊及攤銷	(2,981,520)	(3,584,039)
財務成本	(11,831,772)	(6,299,861)
其他收入及收益	8,789,363	32,835,946
其他開支及虧損	(2,248,143)	(1,427,380)
所得稅開支	(3,155,149)	(5,277,570)
年內虧損	(27,404,027)	(10,411,490)

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 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
分部資產總額	828,022,329	919,288,420
遞延稅項資產	32,972,177	33,482,587
其他資產	21,888,645	25,083,196
資產總額	882,883,151	977,854,203
分部負債總額	741,021,253	805,477,031
遞延稅項負債	10,773,159	15,594,359
其他負債	75,942,371	72,996,948
負債總額	827,736,783	894,068,338

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合營公司	47,334,307	53,400,856
聯營公司	15,513,816	15,850,233
	<u>62,848,123</u>	<u>69,251,089</u>

於全面收益表內確認按權益法入賬的應佔投資(虧損)/溢利如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(805,127)	1,870,950
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(825,909)	989,819
	<u>(1,631,036)</u>	<u>2,860,769</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	53,400,856	58,327,840
增加：		
— 於合營公司新增投資	126,200	940,530
— 附屬公司轉變為合營公司	787,123	1,531,463
減少：		
— 合營公司的出售及減資	(4,385,154)	(6,917,869)
— 資產收購交易的影響	(1,170,142)	(372,935)
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(805,127)	1,870,950
來自合營公司的股息	(619,449)	(1,979,123)
年末	<u>47,334,307</u>	<u>53,400,856</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	15,850,233	17,375,156
增加：		
— 於聯營公司新增投資	206,000	—
— 附屬公司轉變為聯營公司	348,692	429,000
減少：		
— 聯營公司的出售及減資	(51,243)	(746,555)
— 資產收購交易的影響	—	(1,434,506)
應佔聯營公司(虧損)/溢利淨額	(825,909)	989,819
來自聯營公司的股息	(13,957)	(762,681)
年末	<u>15,513,816</u>	<u>15,850,233</u>

5 貿易及其他應收款項

於資產負債表確認的金額如下：

	2024年 12月31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)	48,461	53,223
減：虧損撥備	<u>(1,446)</u>	<u>(2,465)</u>
	<u>47,015</u>	<u>50,758</u>
即期 —		
客戶合同貿易應收款項(i)	4,645,881	4,179,618
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	23,006,992	25,821,874
應收票據	54,896	49,718
應收按金	5,129,301	6,105,497
其他應收款項(iii)	<u>27,686,456</u>	<u>22,292,493</u>
	<u>60,523,526</u>	<u>58,449,200</u>
減：虧損撥備	<u>(8,352,094)</u>	<u>(5,630,675)</u>
	<u>52,171,432</u>	<u>52,818,525</u>

於2024年12月31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 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,065,304	989,181
91至180天	525,135	411,680
181至365天	922,553	982,214
365天以上	2,132,889	1,796,543
	4,645,881	4,179,618

- (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 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非即期 —		
購置物業、廠房及設備的預付款	34,289	39,888
股權交易的預付款	—	490,999
	34,289	530,887
即期 —		
預付增值稅及其他徵稅	5,119,207	5,923,545
獲取土地使用權的預付款	5,080,217	6,032,386
建造成本預付款	1,353,509	1,489,733
其他	1,549,114	1,576,003
	13,102,047	15,021,667

7 貿易及其他應付款項

	2024年 12月31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)	<u>50,124</u>	<u>55,624</u>
即期 —		
貿易應付款項(i)	104,168,889	109,523,789
應付利息	39,217,760	23,278,904
應付票據(v)	22,985,100	25,791,750
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	17,437,088	24,505,637
其他應付稅項	10,321,444	11,378,425
收購權益投資的應付代價	4,506,566	11,325,663
工資及應付福利	911,121	1,218,486
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	218,296	1,354,701
其他應付款項(iv)	<u>64,946,751</u>	<u>73,580,643</u>
	<u>264,713,015</u>	<u>281,957,998</u>

附註：

- (i) 於2024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：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
90天以內	6,681,254	28,364,386
91至180天	5,200,003	8,137,013
181至365天	9,247,031	17,501,182
365天以上	<u>83,040,601</u>	<u>55,521,208</u>
	<u>104,168,889</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88.0億元（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12月31日，本集團已到期未支付的票據為人民幣229.9億元。

8 借貸

	2024年 12月31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	214,151,765	225,954,040
— 優先票據	29,894,385	25,626,047
— 公司債券	4,807,288	10,529,042
— 非公開發行境內公司債券	3,055,432	4,085,366
— 可轉換債券	500,812	1,348,366
	<u>252,409,682</u>	<u>267,542,861</u>
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	2,074,617	2,884,350
	<u>254,484,299</u>	<u>270,427,211</u>
減：非即期借貸的即期部分	<u>(180,902,462)</u>	<u>(173,793,349)</u>
	<u>73,581,837</u>	<u>96,633,862</u>
即期		
有抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	3,907,893	5,994,828
無抵押，		
— 銀行及其他機構借貸	1,275,492	1,411,534
	<u>5,183,385</u>	<u>7,406,362</u>
非即期借貸的即期部分	<u>180,902,462</u>	<u>173,793,349</u>
	<u>186,085,847</u>	<u>181,199,711</u>
借貸總額	<u>259,667,684</u>	<u>277,833,573</u>

8.1 相關境內債務重組的債務變更

於2024年12月及2025年1月，境內債務重組計劃已經相關債券持有人會議通過，相關公司債券（「公司債券」）、非公開發行境內公司債券（「非公開發行債券」）及供應鏈資產支持專項計劃（「資產支持專項計劃」）的償付安排已進行調整，展期期限5至9.5年，年票息率改為1%，境內債務重組計劃提供包括債券購回（即現金要約收購）、股票及／或股票經濟收益權兌付及以資抵債等選項。

境內債務重組根據相關會計準則被視為實質性修改。由於其中7隻債券的境內債務重組計劃經相關債券持有人會議於2024年12月通過，相關公司債券、非公開發行債券及資產支持專項計劃賬面值分別為約人民幣77.0億元、人民幣16.4億元及人民幣1.5億元，及應計利息約人民幣12.5億元已全數終止確認。以下新金融負債於境內債務重組生效日期按公允價值確認：

- (1) 公司債券債務部分、衍生部分及權益部分的公允價值分別為人民幣1,982.79百萬元、人民幣11.37百萬元及人民幣75.14百萬元；
- (2) 非公開發行債券債務部分、衍生部分及權益部分的公允價值分別為人民幣610.82百萬元、人民幣3.41百萬元及人民幣22.56百萬元；及
- (3) 資產支持專項計劃債務部分、衍生部分及權益部分的公允價值分別為人民幣64.28百萬元、人民幣0.37百萬元及人民幣2.42百萬元。

由於上文所述，於截至2024年12月31日止年度，境內債務重組產生的收益人民幣79.7億元已確認並計入綜合全面收益表中的「其他收入及收益」，而權益部分人民幣1.0億元於綜合權益變動表中的「其他儲備」內確認。

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

9 按性質分析的開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售物業成本	55,804,342	132,544,336
增值稅相關徵費	367,292	288,291
人工成本	4,935,744	5,917,553
發展中物業和持作出售的竣工物業減值	4,700,694	11,519,476
折舊及攤銷*	2,981,520	3,584,039
廣告及推廣成本	1,342,955	3,340,940
預期信貸虧損模型下減值虧損淨額	3,327,283	2,524,972
專業服務開支	250,319	371,976
核數師酬金		
— 審核服務	21,690	21,690
— 非審核服務	160	160
	<u>21,690</u>	<u>21,690</u>
	<u>160</u>	<u>160</u>

* 折舊及攤銷開支人民幣24.6億元已計入銷售成本(2023年：人民幣28.3億元)。

10 其他收入及收益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
債務重組收益	9,889,504	31,511,766
出售附屬公司的收益	4,072,171	1,605,570
利息收入	1,268,011	1,523,303
出售合營公司及聯營公司的收益	97,426	617,249
衍生金融工具公允價值收益淨額	-	1,299,322
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	-	24,858
其他	1,102,313	1,951,391
	<u>16,429,425</u>	<u>38,533,459</u>

11 其他開支及虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業、廠房及設備減值撥備	5,860,756	11,602,617
訴訟及其他或有負債撥備	4,744,919	2,314,810
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	2,200,825	929,341
出售附屬公司的虧損	2,080,210	1,220,115
衍生金融工具公允價值虧損淨額	1,680,509	–
投資物業公允價值虧損淨額	1,574,509	3,946,872
項目拆除損失	790,127	–
出售合營公司及聯營公司的虧損	595,141	2,058,293
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	502,133	1,427,380
商譽及其他無形資產減值撥備	471,829	779,052
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	566,061	795,172
	<u>21,132,520</u>	<u>25,073,652</u>

12 財務收入及成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	29,731,408	25,890,731
租賃負債利息開支	39,579	50,896
減：資本化財務成本	(18,464,276)	(20,993,805)
	<u>11,306,711</u>	<u>4,947,822</u>
匯兌虧損淨額	525,061	1,352,039
	<u>11,831,772</u>	<u>6,299,861</u>
財務收入：		
銀行存款利息收入	(149,978)	(239,153)
	<u>11,681,794</u>	<u>6,060,708</u>

13 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	1,268,204	5,899,927
— 遞延所得稅	(3,021,967)	(5,317,565)
	<u>(1,753,763)</u>	<u>582,362</u>
土地增值稅	4,908,912	4,695,208
	<u>3,155,149</u>	<u>5,277,570</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。

	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損 (人民幣千元)	<u>25,695,200</u>	<u>7,968,963</u>
已發行普通股的加權平均數 (千股)	8,640,287	5,651,547
就股份激勵計劃回購股份調整 (千股)	(76,325)	(76,325)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>8,563,962</u>	<u>5,575,222</u>

(b) 攤薄

截至2024年及2023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2024年概無派付股息(2023年：無)。截至2024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) 重慶灣項目公司現有債務重組交易

於2025年1月23日，本集團與若干獨立投資方簽訂有限合夥協議等協議。據此，本集團以其對重慶陽光壹佰房地產開發有限公司(「重慶灣項目公司」，一間本集團持有70%權益的附屬公司)的債權及持有的重慶灣項目公司部分股權認購蕪湖長真投資中心(有限合夥)(「蕪湖長真」)的劣后級有限合夥份額。蕪湖長真為一間擁有優先級、中間級及劣后級有限合夥份額的有限合夥公司。

交易事項完成后，重慶灣項目公司不再為本集團的附屬公司，其財務業績不再併入本集團之綜合財務報表。本集團持有蕪湖長真的劣后級有限合夥份額確認為按權益法入賬的投資。

(b) 清盤呈請及最新進展

呈請及最新進展的詳細信息已在綜合財務報表附註2.1(iii)披露。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

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2024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2024年12月31日止年度， 貴集團淨虧損約為人民幣274.0億元，於2024年12月31日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣535.2億元。於2024年12月31日， 貴集團流動和非流動借貸分別約為人民幣1,860.9億元和人民幣735.8億元，而 貴集團的現金餘額（包括現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣197.5億元。於2024年12月31日， 貴集團到期未償付借貸本金約為人民幣1,058.0億元，導致借貸總額本金約為人民幣645.7億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約為人民幣1,093.5億元，並導致借貸總額本金約人民幣564.4億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， 貴集團因各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)是否能夠制定和完成建議境外重組計劃（定義見綜合財務報表附註2.1(iii)）；(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；(iv)是否可就尚未達成明確結果且對經營有重大影響的訴訟達成友好解決方案；及(v)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。由於該等多項不確定因素、該等不確定因素的潛在相互影響以及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

如果 貴集團未能達到綜合財務報表附註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綜合財務報表中。

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日的結餘及截至該日止年度金額列於截至2024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2024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2024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2024年12月31日止年度，本集團的收入總額約為人民幣740.2億元，較截至2023年12月31日止年度的收入總額約人民幣1,542.3億元減少約人民幣802.1億元(約52.0%)。截至2024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1,770.6億元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,293.8億元減少約人民幣1,523.2億元(約46.2%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣1,033.6億元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣2,066.1億元減少約人民幣1,032.5億元(約50.0%)。

收入的減少主要由於物業銷售收入下降所致。近年來房地產行業持續下行，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。本集團現處於集中資源解決保交付工作及債務問題的階段，在新增銷售規模收縮及外部融資渠道收窄等情況帶來的流動性壓力下，對已售物業項目的交付進度及新項目的開發及推售節奏產生階段性的制約，2024年度交付面積較上年減少，導致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以落實保交付主體責任，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。

- (1) 本集團積極通過申請保交樓專項借款、配套融資、申報「白名單」等融資資源支持物業項目的開發建設及順利竣工交付。
- (2) 本集團積極推動債務風險化解工作，其中對於境內外公開債務，探索通過債轉股等綜合重組方案，大幅降低了本集團債務壓力且優化了本集團資本結構。對於項目層面的部分債務，本集團持續逐筆與金融機構積極溝通推動解決方案，包括本息償付展期、減免本息、降低存量融資利率等，及利用項目自身資源化解項目層面債務風險。
- (3) 對於本集團的核心項目，本集團積極引入資產管理公司等金融機構的資金對項目層面的債務進行重組，優化債務結構、盤活項目。
- (4) 本集團通過優化管控體系、調整組織架構、減少管理層級、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。
- (5) 本集團持續關注產品政策變化，通過提級重要產品設計、營銷、營造和交付等環節，推動產品力提升，搶佔存量市場稀缺需求。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	612.3	82.8%	1,408.0	91.3%
文旅城建設及運營收入	52.1	7.0%	59.1	3.8%
物業管理收入	68.8	9.3%	66.0	4.3%
其他業務收入	7.0	0.9%	9.2	0.6%
合計	740.2	100.0%	1,542.3	100.0%
年內已交付總建築面積 (萬平方米)	462.4		1,278.2	

本集團的收入大部分來源於物業銷售收入，其佔總收入的比例達約82.8%。於截至2024年12月31日止年度，物業銷售收入較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣795.7億元(約56.5%)，物業交付總面積較截至2023年12月31日止年度減少815.8萬平方米(約63.8%)，物業銷售收入減少與交付面積減少趨勢基本一致。如上文所述，房地產市場持續下行、新增銷售規模收縮及本集團面臨的流動性壓力，導致本集團本年度物業交付面積較上年有所下降，物業銷售收入相應降低。

2 銷售成本

銷售成本主要包括本集團已售物業在物業開發過程中直接發生的成本。

於截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣711.3億元，較截至2023年12月31日止年度的銷售成本約人民幣1,567.3億元減少約人民幣856.0億元（約54.6%）。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 毛利／(毛虧)

於截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣28.9億元，較截至2023年12月31日止年度的毛虧約人民幣25.0億元增加約人民幣53.9億元。毛利的增加主要由於本集團於本年度物業銷售收入結轉的高毛利項目佔比較上年提高，同時本集團本年度計提的物業減值撥備較上年有所減少所致。

於截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利率約為3.9%，較截至2023年12月31日止年度的毛利率約-1.6%有所上升。

於截至2024年12月31日止年度，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14.9億元。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12月31日止年度的毛利約為人民幣58.1億元，毛利率約為7.8%。

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12月31日止年度的約人民幣48.7億元減少約55.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣21.5億元。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至2024年12月31日止年度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12月31日止年度的約人民幣54.9億元減少約人民幣18.4億元至截至2024年12月31日止年度的約人民幣36.5億元。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、減少人員編制、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2024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164.3億元，主要包括債務重組收益約人民幣98.9億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣41.7億元及向合營及聯營公司等收取的利息收入約人民幣12.7億元，較截至2023年12月31日止年度的其他收入及收益約人民幣385.3億元減少約人民幣221.0億元，主要由於上年度境外債務的重組收益較高所致。

6. 其他開支及虧損

於截至2024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211.3億元，主要包括對長期資產計提減值撥備約人民幣63.3億元，計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣47.4億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣26.8億元，出售各類資產的虧損約人民幣22.7億元，衍生金融工具公允價值虧損淨額約人民幣16.8億元，投資性房地產公允價值變動損失約人民幣15.7億元，項目拆除損失約人民幣7.9億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虧損淨額約人民幣5.0億元。

於截至2023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250.7億元，主要包括對長期資產計提減值撥備約人民幣123.8億元，投資性房地產公允價值虧損淨額約人民幣39.5億元，出售附屬公司、合營公司及聯營公司虧損約人民幣32.8億元，計提訴訟及其他或有負債撥備約人民幣23.1億元，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虧損淨額約人民幣14.3億元及各類資產的出售虧損約人民幣9.3億元。

7. 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額

於截至2024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用損失撥備約人民幣33.3億元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣25.2億元增加約人民幣8.1億元。

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12月31日止年度的約人民幣19.3億元增加約人民幣90.1億元至截至2024年12月31日止年度的經營虧損約人民幣109.4億元，此乃主要由於以下各項的綜合影響：

- (i) 毛利增加約人民幣53.9億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣45.6億元；
- (iii) 預期信貸虧損模型下減值虧損淨額增加約人民幣8.1億元；及
- (iv) 其他收入及收益減少約人民幣221.0億元以及其他開支及虧損減少約人民幣39.4億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣63.0億元增加約人民幣55.3億元至截至2024年12月31日止年度的約人民幣118.3億元，同時財務收入由截至2023年12月31日止年度的約人民幣2.4億元減少約人民幣0.9億元至截至2024年12月31日止年度的約人民幣1.5億元，此乃主要由於：(i)相比截至2023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成本的比例有所下降，因此費用化利息由截至2023年12月31日止年度的約人民幣49.5億元增加約人民幣63.6億元至截至2024年12月31日止年度的約人民幣113.1億元；及(ii)由於匯率波動的趨勢變化，本集團的匯兌損益由截至2023年12月31日止年度的匯兌淨損失約人民幣13.5億元減少約人民幣8.2億元至截至2024年12月31日止年度的匯兌淨損失約人民幣5.3億元。

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人民幣16.3億元，較截至2023年12月31日止年度確認的應佔按權益法入賬的投資的除稅後溢利淨額約人民幣28.6億元減少約人民幣44.9億元，主要由於本集團合營公司及聯營公司於本年度錄得的銷售收入及經營利潤有所減少，同時本集團本年度計提應佔按權益法入賬的投資的減值撥備較上年增長所致。

11 虧損

本公司擁有人應佔本集團的虧損由截至2023年12月31日止年度的約人民幣79.7億元增加約人民幣177.3億元至截至2024年12月31日止年度的虧損約人民幣257.0億元。

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	
	2024年 人民幣億元	2023年 人民幣億元
年內虧損	<u>274.0</u>	<u>104.1</u>
應佔：		
本公司擁有人	257.0	79.7
非控股權益	<u>17.0</u>	<u>24.4</u>
	<u>274.0</u>	<u>104.1</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246.2億元減少至2024年12月31日的約人民幣197.5億元，其中非受限制現金由2023年12月31日的約人民幣70.6億元增加至2024年12月31日的約人民幣77.3億元。

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。2024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218億元，獲得銀行配套融資審批金額合計約人民幣104億元及獲得「白名單項目」融資審批金額約人民幣23億元。此外，本集團於2024年度通過引入資產管理公司合作開發項目獲得資金審批金額約人民幣61億元。另外，2024年度本集團通過境外資本市場配售股份募集資金淨額約11.92億港元，該資金主要用於支持境內公司債的長期解決方案落地及一般營運資金。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等方式獲得營運資金。

13 借貸及抵押品

於2024年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣2,596.7億元，較2023年12月31日的約人民幣2,778.3億元減少約人民幣181.6億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,563.2億元(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3,738.5億元(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。

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2024年12月31日，本集團的資本負債比率約為81.3%，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，同時計提資產減值撥備及或有負債撥備所致。

15 利率風險

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

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

下表載列本集團承受的利率風險。表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	於2024年 12月31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	481.0	462.7
1年至5年	54.1	123.5
5年以上	3.6	26.1
小計	<u>538.7</u>	<u>612.3</u>
定息		
不足12個月	1,379.9	1,349.3
1年至5年	569.1	707.5
5年以上	109.0	109.2
小計	<u>2,058.0</u>	<u>2,166.0</u>
合計	<u><u>2,596.7</u></u>	<u><u>2,778.3</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。

16 外匯風險

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

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

於截至2024年12月31日止年度，隨著市場匯率波動，本集團錄得匯兌虧損約人民幣5.3億元，本集團的營運現金流及流動資金並未受到匯率波動的重大影響。

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

17 財務擔保及訴訟

(a) 財務擔保

本集團就物業的若干買家的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保該等買家履行償還按揭貸款的責任。於2024年12月31日，該等擔保金額約為人民幣610.8億元，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414宗，起訴金額合計約人民幣1,650.8億元，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2024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。

主席報告

尊敬的各位股東及投資者：

2024年，房地產市場繼續面臨挑戰，中共中央政治局會議提出促進房地產市場「止跌回穩」，政府相關部門密集推出一系列措施，核心城市房地產市場情緒和信心有所恢復。本集團繼續全力以赴落實保交付、盤活資產及化解債務風險等各項工作，並取得了積極進展。

本集團始終將保交付作為運營的首要目標，積極響應政府保交付要求，主動落實好主體責任，積極利用保交樓專項借款、配套融資、申報「白名單」等融資資源，以支持物業項目的開發建設及順利竣工交付。2024年，本集團通過不懈的努力，在84個城市完成了約17萬套房屋交付任務，在行業中排名前列。近三年，本集團累計交付達約66.8萬套，2025年將繼續全力以赴交付6萬套房屋，基本完成全部保交付工作。

2024年，本集團繼續積極化解債務風險，並取得顯著進展。鑒於市場恢復情況遠不及預期，針對境內公開市場債務，本集團結合自身情況在各方支持下形成了比較徹底的市場化重組方案，截至目前，境內公開市場債務重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過，2025年將全力完成方案落地和執行。在妥善化解境內公開市場債務風險的同時，針對境外債務，本集團已委任財務顧問及法律顧問，在顧問的協助下進一步尋求更加全面的境外債務綜合解決方案，爭取在下一個階段徹底化解境外債務風險。

對於項目層面融資，部分由於市場下滑造成還款有困難的，本集團持續與金融機構積極溝通推動展期方案，同時也積極推進和資產管理公司等金融機構的合作，推動形成更加完整和綜合的項目盤活、債務重組方案。自2024年至今，本集團已成功為重慶灣、北京融創壹號院、天津梅江壹號院二期、武漢桃花源等項目引入新增資金，化解存量債務風險的同時盤活優質資產。2024年，本集團的上海壹號院項目開盤即售罄及上海外灘壹號院項目三次開盤均即售罄，成為本集團與資產管理公司合作盤活優質項目的典型案例，也體現了本集團領先的產品競爭力和良好的市場口碑。2025年，本集團將繼續加大力度推動與資產管理公司等能提供增量資金的金融機構的合作，進一步化解項目債務風險和盤活優質項目，從而支持本集團運營的逐步恢復。

2024年，本集團收入約為人民幣740.2億元，較去年減少約52.0%；毛利約為人民幣28.9億元，去年毛虧約為人民幣25.0億元；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣257.0億元。2024年底，本集團權益總額約為人民幣551.5億元，其中本公司擁有人應佔權益約為人民幣405.2億元，資產基本盤穩固。

2024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12,776萬平方米（權益土地儲備約為8,756.5萬平方米），其中未售土地儲備約為9,342萬平方米（權益土地儲備約為6,301萬平方米），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，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）發展穩健，業務結構持續優化。融創服務實現收入約人民幣69.70億元，其中，來自第三方的收入約為人民幣68.02億元，同比增長約5.6%，佔總收入比例約為98%。融創服務在管規模穩步增長，在管建築面積約為2.9億平方米，同比增長約7%。

2024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52.1億元，經營業績穩健，並不斷尋求新的突破和增長點。樂園業態持續推動從設備型樂園向內容共建、體驗驅動的生態平台轉型，新打造演藝內容獲得良好市場反饋；商業業態以銷售額持續增長作為長期經營策略，2024年客流量與銷售數據均實現同比上漲；冰雪板塊繼續鞏固行業領導者地位，其管理的第九個室內滑雪場（武漢城建項目）成功開業，蘇州、正定及深圳項目正式進入開業籌備期，預計將於2025年正式投入運營。

展望未來，本集團預期在政府對整體經濟和房地產行業的支持性政策持續出台的大環境下，核心城市、核心地段將逐步企穩，但是房地產市場整體的恢復可能還需要一個過程和較長的時間。本集團將繼續堅定長期信心，2025年將全力以赴在各方支持下完成交付任務和境內公開市場債務風險的化解，爭取境外債務風險化解取得實質性關鍵進展，同時以每一個項目權益淨資產的提升為日常管理基本目標，穩步推進項目債務風險化解和資產盤活，為本集團未來逐步回到健康發展的軌道上奠定基礎。

土地儲備概覽

於2024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12,776萬平方米，權益土地儲備面積約為8,756.5萬平方米，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	189.3	227.2
	上海	157.2	216.3
	杭州	136.4	241.2
	徐州	118.2	132.8
	無錫	114.3	181.6
	紹興	92.6	174.5
	海鹽	65.3	67.5
	常州	63.5	90.1
	南通	63.3	91.7
	寧波	50.2	75.6
	蘇州	49.4	84.8
	合肥	42.0	50.2
	其他	215.6	494.1
	小計	<u>1,357.3</u>	<u>2,127.6</u>

城市圈	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	578.3	723.9
	天津	502.4	548.7
	太原	178.6	262.8
	哈爾濱	156.1	171.8
	大連	143.7	144.1
	濟南	130.0	176.7
	瀋陽	91.8	164.1
	唐山	87.4	107.1
	北京	83.4	108.3
	廊坊	77.7	90.0
	煙台	60.3	101.7
	張家口	49.5	62.1
	威海	42.8	42.8
	其他	68.0	88.0
		小計	2,250.0
華南	江門	183.0	197.2
	清遠	126.8	135.9
	海南省	112.1	131.5
	惠州	68.1	71.6
	中山	60.9	61.5
	肇慶	59.4	59.4
	廣州	43.5	143.0
	珠海	41.6	41.6
	其他	126.9	188.6
	小計	822.3	1,030.3

城市圈	城市	權益土地儲備 萬平方米	總土地儲備 萬平方米	
西部地區	眉山	735.8	1,069.6	
	重慶	731.9	1,162.4	
	西雙版納	213.7	254.0	
	貴陽	197.3	275.9	
	昆明	176.4	319.6	
	西安	147.9	248.9	
	成都	132.4	193.5	
	大理	101.2	168.7	
	桂林	99.9	105.8	
	南寧	93.9	136.3	
	銀川	82.2	92.5	
	其他	368.3	793.5	
		小計	3,080.9	4,820.7
	中部地區	武漢	571.2	997.5
鄭州		177.6	263.0	
長沙		166.9	221.6	
新鄉		121.3	121.3	
鄂州		43.7	99.9	
咸寧		42.0	81.3	
其他		123.3	220.7	
		小計	1,246.0	2,005.3
	合計	8,756.5	12,776.0	

其他資料

末期股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何末期股息(2023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2024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2024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2024年12月31日，本公司未持有任何庫存股。

本年度配售現有股份及認購新股

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，配售代理同意代表賣方盡最大努力以每股2.465港元配售不多於489,000,000股現有股份，賣方有條件同意以配售價每股2.465港元認購不多於489,000,000股新股份(「認購事項」)。認購事項所得款項總額約為12.05億港元及所得款項淨額約11.92億港元。認購事項所得款項淨額將按計劃使用，本公司擬將認購事項所得款項淨額主要用於支持境內公司債的長期解決方案落地，及一般營運資金。配售現有股份及認購新股詳情請參閱本公司日期為2024年10月17日的公告。

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」)及若干其他方訂立協議，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」)，持有若干房地產開發項目(含住宅、商業等)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(本公司的全資附屬公司)、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(持有房地產開發項目)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(均為本公司的附屬公司)、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。

4. 與彰泰集團分拆項目

於2024年11月1日，融創西南房地產開發(集團)有限公司(「融創西南」，本公司的全資附屬公司)、南寧融瑞房地產開發有限公司(「南寧融瑞」，本公司的附屬公司)與桂林彰泰實業集團有限公司(「彰泰集團」)就52個房地產開發項目(「重組目標項目」)的重組安排訂立正式協議的補充協議(「補充協議」)，據此，(i)彰泰集團將以人民幣32億元的代價受讓南寧融瑞持有的合資公司(「合資公司」，作為合作開發房地產項目的平台公司)80%股權，受讓完成後，彰泰集團及其關聯方將持有合資公司100%股權；(ii)南寧融瑞將以人民幣28.54億元的總代價自行或通過其指定全資附屬公司持有12個重組目標項目及其對應目標股權、股東債權及相關權益；及(iii)彰泰集團將自行或通過合資公司持有40個重組目標項目及對應目標股權、股東債權及相關權益。根據補充協議約定的相關代價結算及付款機制，本集團毋須撥付任何財務資源支付補充協議項下的任何款項，補充協議項下的交易完成後，本集團亦將不會獲得任何淨款項。緊隨合資公司轉讓完成後，本集團不再擁有合資公司的任何權益，且合資公司及其附屬公司不再為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2021年4月16日、2021年5月7日及2024年11月1日的公告。

5. 冰雪大世界股權出售事項

於2024年11月29日，哈爾濱融創文旅產業有限公司(「哈爾濱融創文旅」，本公司的全資附屬公司)、哈爾濱太陽島集團有限公司(「太陽島集團」)及哈爾濱冰雪大世界股份有限公司(「冰雪大世界」)訂立協議，據此，太陽島集團同意受讓哈爾濱融創文旅持有的冰雪大世界46.67%股權(「目標股權」)，代價約為人民幣10.21億元。代價中約人民幣2.026億元用於償還本集團欠付冰雪大世界的款項，約人民幣4.14億元用於償還有關目標股權的質押貸款，剩餘約人民幣4.046億元支付至政府監管專戶，用於本集團在哈爾濱地產開發項目的保交樓。交易完成後，本集團已不再持有冰雪大世界的股權。詳情請參閱本公司日期為2024年11月29日的公告。

報告期後重大事項

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。

2. 清盤呈請及最新進展

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。

於2025年3月24日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至2025年4月28日。自收到呈請以來，本公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。

3. 境內債務重組進展

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「債券」)進行重組(「境內債務重組」)，且該十筆債券的重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過。融創房地產將對十筆債券的本息償付安排進行調整，並提供包括債券購回(即現金要約收購)、股票及/或股票經濟收益權兌付及以資抵債等重組方案選項。截至本公告日期，融創房地產正在根據債券持有人會議議案相關條款的約定，安排債券持有人就其持有的債券在重組方案選項中進行選擇及分配。有關境內債務重組的進一步信息可於上海證券交易所網站(<http://www.sse.com.cn>)及深圳證券交易所網站(<https://www.szse.cn>)獲得。

4. 境外債務重組

由於呈請給本公司造成的影響，同時考慮當前市況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，本公司將進一步結合現實情況，尋求更加全面的境外債務綜合解決方案。本公司致力於公平對待所有債權人，將尊重債權人現有法律地位及債權人之間的法律償付順序。本公司已開展境外債務重組工作，並已委聘華利安諾基(中國)有限公司以及盛德律師事務所分別擔任本公司境外債務重組的財務顧問及法律顧問，以協助本公司制定全面的境外債務綜合方案來解決本公司當前境外債務風險。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有36,364名僱員(於2023年12月31日：39,228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2024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 2024 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 2024 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 2024 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計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2024年度報告、股東週年大會(「股東週年大會」)通函、股東週年大會通告、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

香港，2025年3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、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。