

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告

業績摘要

截至二零二二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 1,128.2 億元；
- 於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司的權益土地儲備約 1.39 億平方米，權益土地儲備貨值預計約為人民幣 1.51 萬億；
- 本集團收入約為人民幣 485.4 億元，較去年同期下降約 49.3%；
- 本集團毛虧約為人民幣 60.6 億元，較去年同期下降約 130.3%；
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣 187.6 億元，較去年同期下降約 256.5%；及
- 核心淨虧損¹約為人民幣 110.6 億元，較去年同期下降約 184.1%。

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」)截至二零二二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

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	48,544,008	95,816,336
銷售成本	9	(54,605,939)	(75,840,639)
(毛虧)／毛利		(6,061,931)	19,975,697
其他收入及收益	10	3,111,624	4,051,131
銷售及市場推廣成本	9	(2,626,234)	(3,818,211)
行政開支	9	(3,809,778)	(3,749,034)
其他開支及虧損	11	(5,549,108)	(1,892,149)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(1,645,136)	(18,163)
經營(虧損)／溢利		(16,580,563)	14,549,271
財務收入	12	666,279	1,523,160
財務成本	12	(6,696,764)	(700,516)
財務(成本)／收入淨額		(6,030,485)	822,644
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		816,932	2,238,285
除所得稅前(虧損)／溢利		(21,794,116)	17,610,200
所得稅抵免／(開支)	13	1,443,057	(4,313,537)
期內(虧損)／溢利以及綜合(虧損)／收益總額		(20,351,059)	13,296,663

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
下列各項應佔的綜合(虧損)/溢利總額：			
— 本公司擁有人		(18,760,457)	11,989,112
— 其他非控股權益		<u>(1,590,602)</u>	<u>1,307,551</u>
		<u><u>(20,351,059)</u></u>	<u><u>13,296,663</u></u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
(以每股人民幣元列示)：			
— 基本	14	<u><u>(3.51)</u></u>	<u><u>2.62</u></u>
— 攤薄		<u><u>(3.51)</u></u>	<u><u>2.59</u></u>

中期簡明綜合資產負債表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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		85,385,023	87,221,505
投資物業		27,039,976	30,619,994
使用權資產		16,315,237	16,811,547
無形資產		4,610,701	4,704,255
遞延稅項資產		31,366,811	27,092,067
按權益法入賬的投資	4	75,293,434	79,555,170
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		13,703,377	13,546,259
其他應收款項	5	63,983	104,904
預付款	6	3,074,645	3,498,580
衍生金融工具		—	79,049
		<u>256,853,187</u>	<u>263,233,330</u>
流動資產			
發展中物業		611,546,449	619,172,767
持作出售的竣工物業		53,629,973	60,583,750
存貨		919,777	835,020
貿易及其他應收款項	5	66,665,732	67,477,719
合同成本		6,800,042	6,439,589
應收關聯公司款項		66,467,874	59,703,461
預付款	6	16,977,182	16,335,014
預付所得稅		13,864,459	12,556,005
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		447,190	1,015,444
受限制現金		35,633,406	54,858,788
現金及現金等價物		13,323,661	14,344,001
		<u>886,275,745</u>	<u>913,321,558</u>
資產總額		<u><u>1,143,128,932</u></u>	<u><u>1,176,554,888</u></u>

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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	429,113
其他儲備		29,543,959	25,977,044
保留盈餘		37,302,715	56,063,172
		<u>67,312,704</u>	<u>82,469,329</u>
其他非控股權益		38,719,163	42,204,917
權益總額		<u>106,031,867</u>	<u>124,674,246</u>
負債			
非流動負債			
借貸	8	36,466,866	86,557,898
衍生金融工具		–	182,008
租賃負債		527,326	535,311
遞延稅項負債		24,199,535	26,563,862
其他應付款項	7	65,270	129,906
		<u>61,258,997</u>	<u>113,968,985</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	7	269,278,085	269,323,553
合同負債		343,958,272	341,867,335
應付關聯公司款項		43,001,985	37,648,739
當期稅項負債		58,947,226	53,454,925
借貸	8	259,871,459	235,147,248
租賃負債		169,623	197,836
衍生金融工具		–	36,254
撥備		611,418	235,767
		<u>975,838,068</u>	<u>937,911,657</u>
負債總額		<u>1,037,097,065</u>	<u>1,051,880,642</u>
權益及負債總額		<u>1,143,128,932</u>	<u>1,176,554,888</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。

(i) 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及詮釋於二零二二年一月一日開始的年度報告期間生效，並由本集團於二零二二年中期報告首次採納：

- 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號修訂本；
- 虧損合同—履行合同的成本—香港會計準則第37號修訂本；
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進；
- 引用概念框架—香港財務報告準則第3號修訂本；及
- 共同控制合併的合併會計法—會計指引第5號修訂本。

以上所列修訂本及改進對先前期間確認的金額並無任何影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(ii) 並未採納的新訂準則及詮釋

部份已頒佈的新會計準則、會計準則修訂本及詮釋無須於截至二零二二年中期報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新準則、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產生重大影響。

	於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
保險合同—香港財務報告準則第17號	二零二三年 一月一日
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	二零二三年 一月一日
會計估計的定義—香港會計準則第8號修訂本	二零二三年 一月一日
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	二零二三年 一月一日
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
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

(iii) 持續經營基準

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團淨虧損約為人民幣203.5億元，於二零二二年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣895.6億元。

於二零二二年六月三十日，本集團流動和非流動借貸分別約為人民幣2,598.7億元和人民幣364.7億元，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489.6億元。於二零二二年六月三十日，本集團到期未償付借貸約為人民幣412.8億元，導致借貸約人民幣1,045.9億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1,005.2億元，並導致借貸本金約人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，本集團因多種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。

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，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團自二零二二年六月三十日起未來十八個月預計現金流量預測，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。本集團二零二二年度已針對各項因素持續實施各項措辭，包括：

- 本公司全資附屬公司融創房地產有限公司（「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。據此，本公司境內公開市場債券重組計劃已成功完成；
- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜，並於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181.7億元；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；董事相信，鑒於二零二二年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現有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入，包括但不限於：資產管理公司或金融機構新增融資、保交樓專項借款及配套借款、合作方業務合作、資產處置等；截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，在以上方面均已有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流入；
- 本集團積極與債權人溝通，解決未決訴訟，截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。

- 本集團已調整組織架構更扁平化，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。保證本集團的業務穩定及可持續運營。

同時，本集團將持續跟進尚未完全達成的境外債務重組，截至本簡明綜合中期財務資料獲批准日期，進展如下：

- 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」）；
- 於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」）。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將盡快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程；
- 重組方案包括：(1)降槓桿計劃：債權人合計將10億美元的現有債權轉換為合計10億美元的九年期可轉換債券（可於重組生效日期後的首12個月內轉換為本公司股份，此後不再附帶任何轉股權，並將於到期日被贖回）；債權人可自願選擇將現有債權轉換為本公司的零票息、五年期強制可轉換債券，總規模限額為17.5億美元（本公司可酌情提高限額）；及債權人可自願選擇將現有債權交換為現有融創服務控股有限公司的股份（「融創服務股份」），總規模上限為本簡明綜合中期財務資料獲批准日期已發行融創服務股份總數約14.7%；(2)債權人將剩餘債權交換為最多八個系列以美元計值的新優先票據（「新票據」）。新票據將於重組生效日期或二零二三年九月三十日（以較早者為準）後二至（最長）九年內到期；(3)提供部分資產處置淨收益作為償還新票據的額外資金來源；同時擬向於有關期限前支持重組方案的債權人提供同意費（「建議境外債務重組計劃」）；
- 本集團與財務顧問一起，始終與境外債權人保持積極溝通，努力盡快獲得足夠數量的相關債權人加入簽署重組支持協議，以盡快完成實施建議境外債務重組計劃的相關法律程序。董事有信心取得相關債權人的支持並完成建議境外債務重組計劃。

董事已審核管理層編製的本集團涵蓋自二零二二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於二零二二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二零二二年六月三十日的簡明綜合中期財務資料是適當的。

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)是否可成功完成建議境外債務重組計劃以及(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借貸。

倘本集團無法完成建議重組計劃，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。這些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及衍生金融工具的公允價值變動及處置收益或虧損。

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、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外的所有資產。分部負債主要包括除遞延稅項負債、當期稅項負債及衍生金融工具外的所有負債。

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：

	截至二零二二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	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>
金融資產及合同資產減值虧損淨額	(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>

於二零二二年六月三十日

	於二零二二年六月三十日				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	
分部資產總額	<u>905,047,899</u>	<u>108,694,159</u>	<u>12,837,969</u>	<u>57,167,068</u>	<u>1,083,747,095</u>
按權益法入賬的投資	<u>74,547,837</u>	<u>21,178</u>	<u>83,480</u>	<u>640,939</u>	<u>75,293,434</u>
分部負債總額	<u>894,039,393</u>	<u>26,140,222</u>	<u>3,924,552</u>	<u>29,846,137</u>	<u>953,950,304</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月					
	於二零二一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	87,503,605	2,608,912	3,319,248	14,132,323	107,564,088
於某個時間點確認	65,773,086	1,130,729	276,473	285,959	67,466,247
隨著時間確認	21,730,519	1,478,183	3,042,775	13,846,364	40,097,841
分部間收入	–	–	(898,503)	(10,849,249)	(11,747,752)
外部客戶收入	<u>87,503,605</u>	<u>2,608,912</u>	<u>2,420,745</u>	<u>3,283,074</u>	<u>95,816,336</u>
金融資產及合同資產減值虧損淨額	–	–	(18,163)	–	(18,163)
投資物業的公允價值收益淨額	–	812,176	–	6,000	818,176
利息收入	1,741,853	–	7,080	–	1,748,933
財務收入	1,427,483	–	95,677	–	1,523,160
按權益法入賬的應佔聯營公司及 合營公司的除稅後溢利淨額	2,207,634	14,668	6,494	9,489	2,238,285
分部業績	<u>18,345,684</u>	<u>1,289,634</u>	<u>558,320</u>	<u>1,071,506</u>	<u>21,265,144</u>
其他資料					
資本開支	<u>1,584,906</u>	<u>8,128,305</u>	<u>36,664</u>	<u>597,107</u>	<u>10,346,982</u>

於二零二一年十二月三十一日

	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>937,633,192</u>	<u>114,325,193</u>	<u>10,394,377</u>	<u>59,913,302</u>	<u>1,122,266,064</u>
按權益法入賬的投資	<u>78,780,367</u>	<u>88,275</u>	<u>77,601</u>	<u>608,927</u>	<u>79,555,170</u>
分部負債總額	<u>903,054,954</u>	<u>27,612,092</u>	<u>4,180,710</u>	<u>36,795,837</u>	<u>971,643,593</u>

可呈報分部業績與(虧損)/溢利總額之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分部業績總額	(13,369,002)	21,265,144
折舊及攤銷	(1,887,488)	(1,659,249)
財務開支	(6,696,764)	(700,516)
其他收入及收益	349,686	28,423
其他開支及虧損	(190,548)	(1,323,602)
所得稅抵免/(支出)	1,443,057	(4,313,537)
期內(虧損)/溢利	<u>(20,351,059)</u>	<u>13,296,663</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：

	二零二二年 六月 三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
分部資產總額	1,083,747,095	1,122,266,064
遞延稅項資產	31,366,811	27,092,067
其他資產	28,015,026	27,196,757
資產總額	<u>1,143,128,932</u>	<u>1,176,554,888</u>
分部負債總額	953,950,304	971,643,593
遞延稅項負債	24,199,535	26,563,862
其他負債	58,947,226	53,673,187
負債總額	<u>1,037,097,065</u>	<u>1,051,880,642</u>

4 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	59,150,588	61,603,834
聯營公司	16,142,846	17,951,336
	<u>75,293,434</u>	<u>79,555,170</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期初	61,603,834	64,478,669
增加：		
－於合營公司新增投資	820,636	9,961,620
減少：		
－合營公司的出售及減資	(2,165,766)	(290,645)
－資產收購交易的影響	(1,292,570)	(370,740)
應佔合營公司溢利淨額	951,454	1,822,206
來自合營公司的股息	(767,000)	(2,499,329)
期末	<u>59,150,588</u>	<u>73,101,781</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期初	17,951,336	22,064,466
增加：		
－於合營公司新增投資	561,000	4,231,738
－附屬公司轉變為合營公司	166,272	–
減少：		
－合營公司的出售及減資	(1,516,662)	(23,776)
－資產收購交易的影響	–	(51,765)
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(134,522)	416,079
來自合營公司的股息	(884,578)	(800,020)
期末	<u>16,142,846</u>	<u>25,836,722</u>

5 貿易及其他應收款項

於資產負債表確認的金額如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
租賃應收款項	61,983	54,904
其他應收款項(iii)	2,000	2,000
應收建築客戶款項	—	48,000
	63,983	104,904
即期—		
客戶合同貿易應收款項(i)	4,568,697	3,355,269
應收非控股權益及其關聯方款項(ii)	32,543,739	33,957,944
應收票據	55,536	64,163
應收按金	8,285,875	9,944,787
其他應收款項(iii)	25,559,292	25,279,593
	71,013,139	72,601,756
減：虧損撥備	(4,347,407)	(5,124,037)
	66,665,732	67,477,719

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,386,933	1,866,228
91至180天	383,539	168,035
181至365天	392,891	422,643
365天以上	1,405,334	898,363
	4,568,697	3,355,269

- (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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
股權交易的預付款	3,002,899	3,466,015
購置物業、廠房及設備的預付款	71,746	32,565
	<u>3,074,645</u>	<u>3,498,580</u>
即期—		
獲取土地使用權的預付款	7,058,692	7,331,929
預付增值稅及其他徵稅	7,051,001	6,045,159
建造成本預付款	1,173,762	1,371,507
其他	1,693,727	1,586,419
	<u>16,977,182</u>	<u>16,335,014</u>

7 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期—		
其他應付款項(iii)	65,270	129,906
即期—		
貿易應付款項(i)	98,428,283	95,951,743
應付票據	36,869,444	39,271,758
應付非控股權益及其關聯方款項(ii)	30,539,226	36,269,544
收購權益投資的未付代價	11,704,490	11,689,193
應付利息	8,672,259	5,174,922
其他應付稅項	6,810,786	6,166,548
工資及應付福利	1,353,728	1,556,368
非控股股東的認沽期權產生的應付代價(iii)	1,305,001	1,305,001
其他應付款項(iv)	73,594,868	71,938,476
	<u>269,278,085</u>	<u>269,323,553</u>

附註：

- (i) 於二零二二年六月三十日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	37,308,648	35,886,336
91至180天	9,200,470	8,953,762
181至365天	23,762,937	22,649,962
365天以上	28,156,228	28,461,683
	98,428,283	95,951,743

- (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) 於二零二二年六月三十日，其他應付款項主要包括物業預售相關的增值稅人民幣194.6億元（於二零二一年十二月三十一日：人民幣175.6億元）。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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	201,307,358	224,968,774
— 優先票據	51,506,577	49,081,294
	252,813,935	274,050,068
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	14,226,736	14,079,985
— 公司債券	10,920,962	11,620,725
— 非公開發行境內公司債券	3,956,373	7,094,232
	29,104,071	32,794,942
	281,918,006	306,845,010
減：非即期借貸的即期部分	(245,451,140)	(220,287,112)
	36,466,866	86,557,898

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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	13,081,428	14,149,304
無抵押		
— 銀行及其他機構借貸	1,338,891	710,832
	14,420,319	14,860,136
非即期借貸的即期部分	245,451,140	220,287,112
	259,871,459	235,147,248
借貸總額	296,338,325	321,705,146

9 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	36,427,375	68,827,048
增值稅相關徵費	559,017	855,035
人工成本	3,372,306	2,729,567
物業減值虧損淨額	11,282,630	88,242
廣告及推廣成本	1,360,671	2,359,416
折舊及攤銷*	1,887,488	1,659,249

* 於二零二二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（於二零二一年六月三十日止六個月期間：人民幣9.7億元）。

10 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	1,457,709	1,748,933
出售附屬公司的收益	482,712	—
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	—
出售合營公司及聯營公司收益	248,564	5,816
投資物業公允價值收益淨額	—	818,176
衍生金融工具公允價值收益	—	28,423
其他	572,953	1,449,783
	3,111,624	4,051,131

11 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售附屬公司的虧損	1,801,293	—
出售合營公司及聯營公司的虧損	1,382,334	—
出售物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權的虧損	611,216	—
投資物業公允價值虧損淨額	585,611	—
訴訟撥備	351,564	—
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	118,873	—
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	—	1,222,268
其他	698,217	669,881
	5,549,108	1,892,149

12 財務收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務成本：		
利息開支	13,495,532	13,055,553
租賃負債利息開支	29,686	29,507
減：資本化財務成本	(10,618,500)	(12,384,544)
	2,906,718	700,516
匯兌虧損淨額	3,790,046	—
	6,696,764	700,516
財務收入：		
銀行存款利息收入	(666,279)	(826,532)
匯兌收益淨額	—	(696,628)
	(666,279)	(1,523,160)
	6,030,485	(822,644)

13 所得稅(抵免)/開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
企業所得稅		
— 當期所得稅	3,131,725	6,005,328
— 遞延所得稅	(5,828,252)	(3,864,497)
	<u>(2,696,527)</u>	<u>2,140,831</u>
土地增值稅	1,253,470	2,172,706
	<u>(1,443,057)</u>	<u>4,313,537</u>

14 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利，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	
	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(18,760,457)</u>	<u>11,989,112</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	5,418,917	4,664,970
就股份激勵計劃回購股份調整(千股)	<u>(76,325)</u>	<u>(82,453)</u>
計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>5,342,592</u>	<u>4,582,517</u>

(b) 攤薄

截至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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。

	截至二零二一年 六月三十日止六個月
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	11,989,112
已發行普通股的加權平均數(千股)	4,664,970
就購買股份激勵計劃股份調整(千股)	(82,453)
就購股權及激勵股份調整(千股)	37,843
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>4,620,360</u>

15 股息

董事會於截至二零二二年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

16 結算日後事項

(a) 清盤呈請及其最新進展

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。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。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。本公司預期該呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

(b) 境外債務重組計劃及最新進展

關於建議境外債務重組計劃及最新進展的詳細信息，請參照本公告附註2(iii)。

中期財務資料的審閱報告摘錄

本公司獨立核數師於其中期財務資料的審閱報告對於本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期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

誠如中期財務資料附註2(i)所述，截至二零二二年六月三十日止六個月，貴集團淨虧損約人民幣203.5億元，於二零二二年六月三十日，貴集團的流動負債淨額為約人民幣895.6億元。於二零二二年六月三十日，貴集團流動和非流動借貸分別為約人民幣2,598.7億元和約人民幣364.7億元，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489.6億元。於二零二二年六月三十日，貴集團到期未償付借貸為約人民幣412.8億元，導致借貸約人民幣1,045.9億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1,005.2億元，並導致借貸本金約人民幣835.5億元可能被要求提前還款。此外，如中期財務資料附註29(B)所述，貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件。這些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。

然而，中期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，載於中期財務資料附註2(i)。中期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)成功完成建議境外債務重組計劃(定義於中期財務資料附註2(i))；及(ii)成功與貸款人就展期進行磋商或延期償還貴集團借貸。

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財務資料中。

我們對於截至二零二一年十二月三十一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。二零二一年十二月三十一日的結餘金額列於二零二二年六月三十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財務報表所產生累積影響，我們不對貴集團的中期財務資料發表結論。

其他事項

截至二零二二年六月三十日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表的對比數，以及相關附註解釋，已由另一名核數師審閱，該核數師於二零二一年八月三十日對該等報表發表無保留結論。

管理層討論與分析

財務回顧

1 收入

截至二零二二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。

於二零二二年六月三十日，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、中部和西部地區核心城市，並劃分為九大區域進行管理，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、深圳及三亞等城市)、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(含昆明及貴陽等城市)。

截至二零二二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485.4億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的收入總額約人民幣958.2億元減少49.3%。

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收入合計約為人民幣1,144.8億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,833.7億元減少約人民幣688.9億元(約37.6%)，其中本公司擁有人應佔約人民幣731.1億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣1,244.9億元減少約人民幣513.8億元(約41.3%)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止期間			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣億元	%	人民幣億元	%
物業銷售收入	414.4	85.4%	875.0	91.3%
文旅城建設及運營收入	21.7	4.5%	26.1	2.7%
物業管理收入	32.2	6.6%	24.2	2.5%
其他業務收入	17.1	3.5%	32.9	3.5%
合計	<u>485.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>958.2</u>	<u>100.0%</u>

期內已交付總建築面積
(萬平方米)

372.6

782.1

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，物業銷售收入較截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少約人民幣460.6億元(約52.6%)，物業交付總面積較截至二零二一年六月三十日止六個月期間減少409.5萬平方米(約52.4%)，此乃主要由於受二零二二年上半年房地產行業下行和新冠肺炎疫情疊加的嚴峻環境影響，本集團於部分地區的已售物業項目於截至二零二二年六月三十日止六個月期間的交付面積和平均售價較截至二零二一年六月三十日止六個月期間均有所下降所致。

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產生的成本。

於截至二零二二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546.1億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的銷售成本約人民幣758.4億元減少約人民幣212.3億元(約28.0%)。銷售成本的減少主要由於物業交付面積減少所致。

3 (毛虧)／毛利

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的毛虧約為人民幣60.6億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利約人民幣199.8億元減少約人民幣260.4億元。毛利的減少主要由於本集團本期間錄得的銷售收入有所降低、毛利率下降及計提物業減值撥備等綜合因素所致。

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團的毛利率約為-12.5%，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的毛利率約20.8%明顯下降。

於截至二零二二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20.8億元。剔除該等公允價值調整以及物業減值撥備對毛利的影響，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月期間的毛利約為人民幣43.1億元，毛利率約為8.9%。

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。於截至二零二一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360.2億元，毛利率約為19.6%，其中本公司擁有人應佔約人民幣234.6億元。

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二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣38.2億元減少約31.2%至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。銷售及市場推廣成本減少與本集團截至二零二二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二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣37.5億元增加約人民幣0.6億元至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，變動不大。

5 其他收入及收益

於截至二零二二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31.1億元，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14.6億元，及出售附屬公司、合營公司及聯營公司收益約人民幣7.3億元。於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團的其他收入及收益約為人民幣40.5億元，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17.5億元、投資物業公允價值收益淨額約人民幣8.2億元。

6 其他開支及虧損

於截至二零二二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55.5億元，主要包括對附屬公司、合營公司及聯營公司、各類資產的出售虧損約人民幣39.1億元及投資物業公允價值虧損淨額約人民幣5.9億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣18.9億元增加約人民幣36.6億元，主要由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月期間處置物業項目及其他若干資產錄得虧損所致。

7 金融資產及合同資產減值虧損淨額

受宏觀經濟環境、行業環境、融資環境等多重不利因素疊加影響，於截至二零二二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16.5億元。

8 經營(虧損)/溢利

鑒於上文所分析部分，本集團的經營溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣145.5億元減少約人民幣311.3億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的經營虧損約人民幣165.8億元，主要由於：

- (i) 毛利減少約人民幣260.4億元；
- (ii) 銷售及市場推廣成本及行政開支減少約人民幣11.3億元；
- (iii) 金融資產及合同資產減值損失撥備增加約人民幣16.3億元；及
- (iv) 其他收入及收益減少約人民幣9.4億元以及其他開支及虧損增加約人民幣36.6億元。

9 財務收入及成本

本集團的財務成本由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元增加約人民幣60.0億元至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，同時財務收入由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣15.2億元減少約人民幣8.5億元至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，主要由於：

- (i) 相比截至二零二一年六月三十日止六個月期間，受房地產行業下行和新冠肺炎疫情影響，本集團本期間工程進度減緩，物業項目交付面積減少，導致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二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣7.0億元增加約人民幣22.1億元至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；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二零二一年六月三十日止六個月期間的匯兌淨收益約人民幣7.0億元變為截至二零二二年六月三十日止六個月期間的匯兌淨虧損約人民幣37.9億元。

10 按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額

本集團確認的按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣22.4億元減少約人民幣14.2億元至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，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毛利率有所降低所致。

11 (虧損)／溢利

本公司擁有人應佔本集團的溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的約人民幣119.9億元減少約人民幣307.5億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的虧損約人民幣187.6億元。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溢利(「(核心淨虧損)／核心淨利潤」，非公認會計原則財務指標)，由截至二零二一年六月三十日止六個月期間的核心淨利潤約人民幣131.5億元減少約人民幣242.1億元至截至二零二二年六月三十日止六個月期間的核心淨虧損約人民幣110.6億元。

下表列示本公司擁有人及其他非控股權益分別於所示日期的應佔（虧損）／溢利：

	截至六月三十日止期間	
	二零二二年 人民幣億元	二零二一年 人民幣億元
期內（虧損）／溢利	(203.5)	133.0
應佔：		
本公司擁有人	(187.6)	119.9
其他非控股權益	(15.9)	13.1
	(203.5)	133.0

12 現金狀況

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

本集團的現金餘額（包括受限制現金）由二零二一年十二月三十一日的約人民幣692.0億元減少至二零二二年六月三十日的約人民幣489.6億元，其中非受限制現金由二零二一年十二月三十一日的約人民幣143.4億元減少至二零二二年六月三十日的約人民幣133.2億元。

非受限制現金的減少乃主要由於：

- (i) 經營業務的現金流入淨額約人民幣202.7億元；
- (ii) 投資業務的現金流入淨額約人民幣49.1億元；及
- (iii) 融資業務的現金流出淨額約人民幣262.9億元。

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

於二零二二年六月三十日，本集團的借貸總額約為人民幣2,963.4億元。本集團的借貸總額中約人民幣2,659.0億元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,882.0億元）由本集團的受限制現金、發展中物業、持作出售的竣工物業等（合計約為人民幣2,424.2億元（於二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,543.0億元））及本集團若干附屬公司的股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。於二零二二年六月三十日，本集團的資本負債比率約為70.1%，較於二零二一年十二月三十一日的約67.0%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。

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。

	於二零二二年 六月三十日 人民幣億元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣億元
浮息		
不足12個月	499.1	452.2
1至5年	99.7	184.4
5年以上	8.2	33.1
小計	607.0	669.7
定息		
不足12個月	2,099.6	1,899.3
1至5年	232.1	594.8
5年以上	24.7	53.3
小計	2,356.4	2,547.4
合計	2,963.4	3,217.1

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及優先票據以美元或港元計值，故本集團面臨外匯風險。於截至二零二二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37.9億元，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) 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。於二零二二年六月三十日，該等擔保金額約為人民幣988.8億元，而於二零二一年十二月三十一日的金額約為人民幣1,567.2億元。該等擔保按下列較早時間終止：(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二零二二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：

二零二一年第四季度開始，行業環境持續發生變化，多種情況超出了本集團的預判。本集團雖然積極採取了一切必要措施以確保現金流的穩定，但二零二二年三月份以來銷售斷崖式下滑，同時為應對二零二二年第二季度流動性需求所全力推動的資產處置、專項融資等多種資金方案亦沒能落地，使得本集團出現了流動性困難，最近一年來面臨了前所未有的經營壓力。本人代表董事會就此給利益相關各方帶來的困擾表示誠摯的歉意，同時，也非常感謝各方給予本集團的耐心理解、信任和支持。

本集團一方面深刻持續反思和總結自身的問題，另一方面也上下團結一心積極應對當下的情況，努力走出困境。二零二二年上半年至今，本集團風險化解的主要工作均取得了積極的進展。

本集團積極推動公開市場債務重組工作，在各方支持下已於二零二二年底完成境內公開市場債務重組，境外債務重組工作也取得了重大進展。於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，本集團將力爭在二零二三年內完成境外債務重組的必要法律程序。本集團相信公開市場債務重組的成功，以及二零二二年中期及二零二二年度業績公告的發佈，是本集團恢復正常經營的重要里程碑，也是支持本集團業務持續恢復的堅實基礎。

本集團積極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。受益於本集團良好的資產質量和市場口碑，本集團與各大資產管理公司的合作推進順利。目前，已成功落地了包括上海董家渡、武漢桃花源等項目，合作規模超過人民幣200億元，目前仍有諸多項目在持續推進當中。本集團希望通過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。

本集團境內大部分項目層面的貸款仍然保持正常，尤其是核心城市或與實力合作夥伴合作的項目。對於部分由於市場下滑造成貸款需要展期的項目，本集團一直在積極爭取金融機構的支持，對於銀行類貸款通過總對總的推動等方式進行合理的展期；對於部分信託等展期難度較大的融資，本集團也在積極推動和金融機構溝通制定整體解決方案，比如通過引入資產管理公司等第三方資金等方式去解決。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，後續本集團將繼續與金融機構積極溝通持續化解項目層面融資問題。

本集團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，以確保物業項目的開發建設及順利竣工交付。本集團第一批次的保交樓資金已經落地約人民幣110億元；第二批次的申請也取得了重大進展，目前已經有幾十個項目獲相關政府部門批准，資金已有實質落地。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。二零二二年上半年，本集團在59個城市完成約9萬戶房屋交付，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。

二零二二年上半年，本集團連同合營及聯營公司的合同銷售金額約為人民幣1,128.2億元，較上年度同期大幅降低。目前，房地產銷售市場在密集支持性政策下正處於緩慢復甦的過程中，隨著整體經濟形勢的不斷向好、市場信心的恢復，本集團相信二零二三年下半年銷售市場會逐步好轉。本集團將抓住市場窗口，加大供貨力度，力爭在二零二三年下半年實現較好的銷售恢復，從而也進一步支持各方信心的提升、更好的支持整體經營恢復穩定。

二零二二年上半年，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）核心業務穩定增長，業務結構持續改善，管理規模保持上升趨勢，市場拓展取得了高質量發展。二零二二年上半年，本集團的冰雪板塊持續發展，新雪場佈局穩步推進，順利完成第三方委託管理項目蘇州南大雪世界的簽約，冰雪板塊在管的已開業的雪場數量達到9個（包括6個室內雪場及3個室外雪場）。二零二二年上半年，北京冬奧會的成功舉辦極大激發了全國人民的滑雪熱情，在此背景下，冰雪板塊「熱雪奇蹟APP」成功上綫運營，迅速積累私域流量，助力冰雪板塊的運營發展。

展望未來，本人相信本集團業務將逐步恢復正常，此基於一方面各級政府正在陸續推出諸多支持整體經濟發展和支持房地產行業穩定的政策，外部環境將持續改善；另一方面也是基於本集團自身的資產質量和品牌，以及堅韌和努力的團隊。相信在各方的幫助和支持下，本集團能夠有序解決各種問題，克服困難，逐步恢復正常經營。

土地儲備概覽

於二零二二年六月三十日，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2.33億平方米，權益土地儲備面積約為1.39億平方米，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	342.85	693.54
	溫州	275.22	353.51
	無錫	199.38	338.32
	紹興	154.94	300.09
	上海	149.87	351.36
	嘉興	148.97	177.95
	徐州	144.68	193.39
	寧波	105.47	188.75
	蘇州	97.64	200.47
	南通	89.08	156.47
	南京	84.01	202.49
	合肥	69.63	82.73
	常州	60.29	97.52
	其他	290.16	714.31
		小計	2,212.19

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	910.83	1,314.35
	天津	679.40	792.94
	濟南	410.23	641.89
	太原	238.27	375.03
	大連	204.39	212.59
	哈爾濱	195.57	345.64
	石家莊	126.72	217.79
	北京	121.41	203.79
	瀋陽	117.03	259.67
	煙台	101.34	172.80
	唐山	87.74	107.51
	廊坊	84.08	152.34
	其他	263.16	334.19
		小計	3,540.17
華南	江門	345.42	425.59
	清遠	164.51	177.97
	海南省	156.52	263.66
	廣州	150.55	295.64
	珠海	77.43	82.47
	中山	73.56	86.04
	福州	71.48	158.41
	惠州	70.64	74.07
	肇慶	67.23	80.21
	深圳	66.51	127.80
	佛山	62.54	111.39
其他	213.42	441.31	
	小計	1,519.81	2,324.56

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	1,161.78	1,753.07
	眉山	627.94	1,206.97
	昆明	354.23	691.97
	西安	343.65	579.85
	成都	276.67	671.37
	咸陽	261.50	523.00
	西雙版納	252.36	318.14
	貴陽	250.80	466.07
	桂林	206.99	390.33
	南寧	189.98	383.20
	大理	123.52	205.87
	銀川	121.55	140.23
	柳州	99.21	227.82
	北海	70.96	173.00
	其他	521.73	1,159.36
	小計	4,862.87	8,890.25
中部核心城市	武漢	728.36	1,298.86
	鄭州	495.94	656.59
	長沙	211.59	273.80
	南昌	72.18	111.16
	岳陽	65.60	133.88
	鄂州	58.32	126.42
	咸寧	56.93	81.33
	其他	116.66	223.44
	小計	1,805.58	2,905.48
	合計	13,940.62	23,301.72

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

本期間內配售現有股份及認購新股

於二零二二年一月十二日，本公司、融創國際投資控股有限公司(「賣方」)及Morgan Stanley & Co. International plc(「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按悉數包銷基準以每股10港元配售4.52億股本公司股份，及賣方有條件同意以配售價每股10港元認購4.52億股本公司股份(「認購事項」)。認購事項所得款項總額為45.20億港元(折合約5.80億美元)及所得款項淨額44.84億港元(折合約5.75億美元)。認購事項所得款項淨額已按計劃使用，其中(1)約50%用於本公司一般運營資金；及(2)約50%用於償還貸款。配售現有股份及認購新股詳情請參閱本公司日期為二零二二年一月十三日的公告。

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。截至二零二二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。截至二零二二年六月三十日，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，截至二零二二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。

期後事項

清盤呈請及其最新進展

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。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。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。本公司預期該呈請將不會對本集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

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」）。

於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」）。重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(ii)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(iii)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。重組預期將通過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將儘快按照重組支持協議所載條款開始實施重組的流程。

遵守董事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，於截至二零二二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，並於截至二零二二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二零二二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

截至二零二二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)。本公司截至二零二二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。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十八日及二零二二年四月一日的公告。應本公司的要求，本公司之股份已自二零二二年四月一日上午9時正起於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

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，二零二三年三月三十一日

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、孫喆一先生、遲迅先生及商羽先生；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。