

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分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。



Ronshine China Holdings Limited
融信中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3301)

截至二零二二年十二月三十一日止年度
年度業績公告

及

建議採納經修訂及重列組織章程大綱及細則

二零二二年財務摘要

- 合約銷售額約達人民幣57,872.96百萬元，較去年減少約62.79%。
- 收益約達人民幣30,059.30百萬元，較去年減少約9.69%。
- 毛虧約達人民幣6,119.57百萬元，較去年的毛利轉盈為虧，去年為毛利約人民幣3,628.24百萬元。
- 年內虧損約達人民幣12,439.95百萬元，較去年的年內溢利轉盈為虧，去年為溢利約人民幣1,726.73百萬元。
- 本公司擁有人應佔虧損約達人民幣11,234.84百萬元，較去年的本公司擁有人應佔溢利轉盈為虧，去年為溢利約人民幣1,295.05百萬元。
- 負債比率由二零二一年十二月三十一日之0.66上升至二零二二年十二月三十一日之1.07。

年度業績

融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之合併年度業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	30,059,292	33,284,014
銷售成本		(36,178,859)	(29,655,775)
(毛虧)／毛利		(6,119,567)	3,628,239
銷售及營銷成本		(971,652)	(1,289,729)
行政開支		(1,009,598)	(1,198,308)
金融資產減值(虧損)／收益淨額		(788,322)	4,600
投資物業公平值虧損		(739,009)	(32,252)
其他收入		164,249	450,284
其他收益或虧損		(1,151,352)	707,308
經營(虧損)／溢利		(10,615,251)	2,270,142
融資收入	4	278,389	736,492
融資成本	4	(2,089,479)	(636,274)
融資(成本)／收入－淨額	4	(1,811,090)	100,218
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額		514,223	102,240
除所得稅前(虧損)／溢利		(11,912,118)	2,472,600
所得稅開支	5	(527,832)	(745,868)
年內(虧損)／溢利		(12,439,950)	1,726,732
以下人士應佔年內(虧損)／溢利：			
－本公司擁有人		(11,234,836)	1,295,049
－非控股權益		(1,205,114)	431,683
		(12,439,950)	1,726,732
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利每股 (虧損)／盈利(以每股人民幣列示)			
－每股基本(虧損)／盈利	6	(6.67)	0.77
－每股攤薄(虧損)／盈利	6	(6.67)	0.77

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	(12,439,950)	1,726,732
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(12,439,950)</u>	<u>1,726,732</u>
以下人士應佔年內全面(虧損)/收益總額：		
—本公司擁有人	(11,234,836)	1,295,049
—非控股權益	<u>(1,205,114)</u>	<u>431,683</u>
	<u>(12,439,950)</u>	<u>1,726,732</u>

合併資產負債表

於十二月三十一日
附註 二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元

資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,106,781	1,189,219
投資物業	12,320,100	12,718,617
使用權資產	406,304	436,949
無形資產	1,774	3,154
以權益法入賬的投資	5,453,874	11,855,096
按公平值計入損益的金融資產	488,005	689,668
遞延稅項資產	698,415	679,527
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	20,475,253	27,572,230
流動資產		
開發中物業	94,305,792	127,448,610
持作出售已竣工物業	22,654,417	18,887,113
合約資產	1,321,926	1,227,244
貿易及其他應收款項及預付款項	27,465,765	32,650,953
應收關聯方款項	8,340,903	11,285,065
預付稅項	4,698,486	3,864,324
按公平值計入損益的金融資產	425,874	448,854
定期存款	781,000	3,852,874
受限制現金	3,974,507	6,482,827
現金及現金等價物	4,788,429	11,719,745
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	168,757,099	217,867,609
	<hr/>	<hr/>
資產總值	189,232,352	245,439,839
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	3,104,266	15,221,902
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	6,186,962	18,304,598
非控股權益	24,447,557	33,976,352
	<hr/>	<hr/>
權益總額	30,634,519	52,280,950

於十二月三十一日
 附註 二零二二年 二零二一年
 人民幣千元 人民幣千元

負債		
非流動負債		
借款	22,618,556	34,044,222
租賃負債	5,777	20,643
遞延稅項負債	<u>1,286,684</u>	<u>1,813,146</u>
非流動負債總額	<u>23,911,017</u>	<u>35,878,011</u>
流動負債		
借款	19,785,112	22,733,699
租賃負債	14,189	13,175
合約負債	80,638,097	90,094,226
貿易及其他應付款項	9 21,713,796	29,594,152
應付關聯方款項	7,075,544	9,087,530
即期稅項負債	<u>5,460,078</u>	<u>5,758,096</u>
流動負債總額	<u>134,686,816</u>	<u>157,280,878</u>
負債總額	<u>158,597,833</u>	<u>193,158,889</u>
權益及負債總額	<u>189,232,352</u>	<u>245,439,839</u>

1 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團之合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

- (b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產及投資物業按公平值計量除外。

- (c) 持續經營基準

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生年內虧損約人民幣12,439,950,000元。截至二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值人民幣34,070,283,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣19,785,112,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣5,569,429,000元。

自二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境在加速惡化，同時，COVID-19疫情在上海等地爆發，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間出售其物業以變現現金及/或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響、未來償債能力面臨較大的不確定性。

誠如本公司日期為二零二二年七月十日的公告所規定，於二零二三年六月到期的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」)項下一筆金額為12,798,000美元的利息及於二零二三年十二月到期的7.35%優先票據(「二零二三年十二月票據」)項下一筆金額為15,067,500美元的利息分別於二零二二年六月九日及二零二二年六月十五日到期。本公司有30天寬限期支付該等利息。截至該等綜合財務報表獲批准日期，本公司尚未支付有關款項。

倘持續未支付有關款項，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等綜合財務報表獲批准日期，本公司未收到任何關於二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人就加速還款發出的任何通知。

誠如本公司日期分別為二零二二年十月二十五日及二零二三年一月二十六日的公告所規定，本公司發行並在新加坡證券交易所有限公司上市的本金總額分別為688,000,000美元及413,000,000美元的二零二二年到期8.75%優先票據(「二零二二年十月票據」)及二零二三年到期8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」)，已分別於二零二二年十月二十五日及二零二三年一月二十二日到期。本金以及應付利息總計分別718,100,000美元及431,481,750美元已到期應付。截至該等綜合財務報表獲批准日期，本公司尚未支付有關款項。

如果本公司未能履行到期債務的還款義務，且無法及時與債權人達成解決相應債務的方案，可能導致相關債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。

此外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣6,248,911,000元的若干借款。因此，於二零二二年十二月三十一日，本金總額為人民幣10,655,067,000元的借款已構成違約。於二零二二年十二月三十一日後，本集團並無按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

上述事件或情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

鑒於上文，本公司董事（「董事」）於評估本集團是否有充足的財務資源維持持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構保持積極磋商，亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源；
- (ii) 本集團將積極與債權人接洽，並就相關債務向外部財務顧問尋求各種可行解決方案；
- (iii) 本集團將繼續採取措施以加快其開發中及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售所得款項及其他應收款項。近期放寬有關預售規定的政策，激發了買家興趣並刺激了需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售目標、預售數量及金額；及
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及不必要的資本開支，從而保持流動資金。

本公司董事已審閱本公司管理層編製、涵蓋期間為自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於自二零二二年十二月三十一日起十二個月內，將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納繼續採納持續經營會計基礎編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，由於中國房地產行業的波動性，及持續取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定性。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何其他負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

(d) 本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂本

於本年度，為編製合併財務報表，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日開始之年度期間強制生效的以下香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第3號 之修訂本	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號 之修訂本	二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免
香港會計準則第16號 之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號 之修訂本	有償合約—履行合約之成本
香港財務報告準則 之修訂本	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的 年度改進

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。

應用香港財務報告準則第3號之修訂本概念框架的提述的影響

本集團對收購日期為二零二二年一月一日或之後的業務合併採用了該等修訂本。該等修訂本更新了香港財務報告準則第3號企業合併中的參考，並引用二零一八年六月發佈之二零一八年年財務報告概念框架(「**概念框架**」)，取代財務報表的編製及呈報框架(由二零一零年年十月發佈之二零一零年財務報告概念框架取代)；添加一項要求，即對於香港會計準則第37號規定，或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋21徵費範圍內的交易及其他事件，收購方應採用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋21取代用概念框架來確定其在企業合併中承擔的負債；及添加明確的聲明，即收購方無需確認在企業合併中收購的或然資產。

本年度應用該等修訂本不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

應用香港財務報告準則第16號修訂本二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免的影響

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號修訂本二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免。該修訂本將香港財務報告準則第16號租賃(「**香港財務報告準則第16號**」)第46A段的可行權宜方法的可用性延長一年，以便就任何租賃付款減免應用於租金減免的可行權宜方法僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前到期支付款項，前提是須符合應用可行權宜方法的其他條件。

應用該修訂本不會對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現造成重大影響。

應用香港會計準則第16號修訂本物業、廠房及設備—擬定用途前所得款項的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該等修訂訂明，將物業、廠房及設備項目運至所需地點及條件以使其能以管理層預期的方式運作產生的任何項目的成本(例如測試有關物業、廠房及設備是否運作正常時產生的樣本)以及出售該等項目所得款項，應按照適用準則在損益中確認及計量。該等項目的成本按香港會計準則第2號存貨計量。

根據過渡條款，本集團已對二零二一年一月一日或之後開始可供使用的物業、廠房及設備追溯應用新會計政策。本年度應用該修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

(e) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二二年十月及 二零二二年二月之香港財務 報告準則第17號之修訂本)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或 合資企業間的資產出售或出資 ²
香港財務報告準則第16號之 修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋 第5號(二零二零年)之相關修訂本 ³
香港會計準則第1號之修訂本 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 ³ 會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事正評估新訂及經修訂之香港財務報告準則的潛在影響，但尚無法確定新訂及經修訂之香港財務報告準則是否會對本集團的表現及財務狀況以及披露產生重大影響。新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致本集團於未來編製及呈報本集團表現及財務狀況時的方式發生變化。

2 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二一年：相同)。

(a) 於二零二二年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產外，本集團的其他資產均位於中國(二零二一年：相同)。

(b) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(二零二一年：相同)。

3 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
—於某一時點確認	28,640,290	31,703,628
建築服務、酒店營運及其他收益：		
—物業銷售收益	596,845	481,507
—於一段時間內確認	646,434	934,577
其他來源收益—租金收入	175,723	164,302
	<u>30,059,292</u>	<u>33,284,014</u>

4 融資(成本)/收入—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	278,389	315,251
—外匯收益淨額	—	421,241
	<u>278,389</u>	<u>736,492</u>
融資成本		
—借款利息開支	(1,897,560)	(5,869,815)
—減：資本化利息	1,030,724	5,233,541
—外匯虧損淨額	(1,222,643)	—
	<u>(2,089,479)</u>	<u>(636,274)</u>
融資(成本)/收入—淨額	<u>(1,811,090)</u>	<u>100,218</u>

5 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	571,934	738,717
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	102,175	120,859
	<u>674,109</u>	<u>859,576</u>
遞延所得稅：		
企業所得稅	(146,277)	(113,708)
所得稅開支	<u>527,832</u>	<u>745,868</u>

企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及於一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的實施企業所得稅法的實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則可能適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二二年十二月三十一日止年度為16.5%（二零二一年：16.5%）。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零二二年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備（二零二一年：零）。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法（第22章）在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

6 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	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>(11,234,836)</u>	<u>1,295,049</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,431,417</u>	<u>1,683,782,376</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(6.67)</u>	<u>0.77</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換按調整發行在外普通股加權平均數計算。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，計算乃本集團以未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準，釐定可按公平值(按本公司股份之年度平均市場股價釐定)購買之股份數目。

	截至十二月三十一日止年度	
	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>(11,234,836)</u>	<u>1,295,049</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,431,417</u>	<u>1,683,782,376</u>
調整—購股權及獎勵股份	<u>-</u>	<u>-</u>
每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>1,683,431,417</u>	<u>1,683,782,376</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(6.67)</u>	<u>0.77</u>

計算每股攤薄(虧損)/盈利並未假設行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於股份於二零二二年及二零二一年的平均市場價。

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度購回並註銷1,830,000股本公司本身的普通股(二零二二年：零)。

7 股息

董事會議決不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：零)。

8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>45,395</u>	<u>798,941</u>
其他應收款項：		
－應收非控股權益款項	11,198,314	8,594,504
－收購土地使用權及物業開發項目的按金	8,359,431	8,832,887
－應收第三方的其他款項	1,752,904	2,496,070
－建設合約按金	291,801	436,842
－其他	186,294	44,692
減：虧損撥備	<u>(813,601)</u>	<u>(25,279)</u>
	<u>20,975,143</u>	<u>20,379,716</u>
預付款項：		
－收購土地使用權的預付款項	1,230,590	6,897,082
－預付增值稅、營業稅及其他稅項	5,051,471	4,440,430
－其他	<u>163,166</u>	<u>134,784</u>
	<u>6,445,227</u>	<u>11,472,296</u>
	<u>27,465,765</u>	<u>32,650,953</u>

(a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
於一年內	9,333	798,941
超過一年	<u>36,062</u>	<u>-</u>
	<u>45,395</u>	<u>798,941</u>

9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>6,902,760</u>	<u>12,983,551</u>
應付票據	<u>485,721</u>	<u>491,684</u>
其他應付款項：		
－應付非控股權益款項	3,410,852	5,425,108
－銷售物業所得按金	572,118	204,726
－其他應付稅項	7,877,079	8,519,442
－應付利息	1,244,437	632,857
－自承包商及供應商收取的按金	960,423	916,770
－應計工資	125,152	175,986
－應付股息	42,288	4,724
－其他	92,966	239,304
	<u>21,713,796</u>	<u>29,594,152</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一年內	5,412,046	9,873,830
超過一年	<u>1,490,714</u>	<u>3,109,721</u>
	<u>6,902,760</u>	<u>12,983,551</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然呈報本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度（「年內」）業績。

市場回顧

二零二二年，中國面臨新冠疫情（「疫情」）反復，在第一季度經歷了平穩增長後，第二季度因疫情影響導致經濟活動有所減緩，在第三季度政策端持續釋放利好信號及防疫政策優化的帶動下，中國經濟總量加速回升，整體運行彰顯韌性。中國全年國內生產總值（「GDP」）同比增長3.0%，意味中國高效統籌疫情防控和經濟社會發展取得積極成效，穩住了經濟大盤，經濟總量持續擴大，發展質量穩步提高。

年內，為提振市場信心，各地方政府積極實行因城施策刺激購房需求，頻繁出台降低首付比例、降低房貸利率、取消限購等放鬆房地產調控政策，以及出台各項措施促復工、保交付、穩民生。同時多舉措從融資方面化解優質房企風險，包括「三支箭」從信貸、債券、股權全面支持優質房企融資。根據國家統計局數據，全年商品房銷售額於二零二二年達人民幣133,308億元，按年下降26.7%；銷售面積135,837萬平方米，同比下降24.3%。

業務回顧

回顧二零二二年，在疫情反復和房地產市場持續走弱的背景下，本集團繼續聚焦長三角、海峽西岸等重點區域，鞏固戰略性區域的佈局優勢，同時注重加強經營管理，全方位確保項目順利開發和交付。年內，本集團實現全年合約銷售金額約人民幣579億元，合約建築面積約為251萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣23,061元。年內，本集團推出多個項目，以優秀的產品與服務品質贏得市場良好口碑。

在土地儲備方面，本集團堅持穩健發展的基調，集中佈局在一二線城市為主。截至二零二二年十二月三十一日，本集團在全國共計242個項目，總土儲約2,492萬平方米。其中，一二線城市佔比達83%，本公司認為優秀的土地儲備結構將為公司發展提供堅實基礎。同時，本集團將繼續深耕已有的核心城市優質項目，提升營運效率，發揮協同效應，以加強本集團的品牌影響力。

年內，房地產債務風險尤為突出，給房地產企業經營帶來較大困難。在此背景下，本集團秉持穩健發展策略，有序降低財務槓桿，妥善進行現金流管理。截至二零二二年十二月三十一日，本集團有息負債餘額約為人民幣424億元。本集團主動進行債務管理，積極償還債務，多次通過二級市場回購優先票據，並按時償付多筆境內及境外公開債務。同時，本集團注重透明度管理，通過自願公告及投資者關係活動等形式積極與市場保持溝通。此外，本集團已採取多項措施保障平穩經營和提升流動性，包括但不限于加強銷售和回款力度、拓展多樣化的融資渠道、合理節約經營成本、對部分現有債務商討展期、出售若干資產等。

雖然行業面對諸多困難，但本集團繼續堅持做好產品品質和服務質量，並獲得業界的廣泛認可。年內，本集團獲得多個殊榮，包括：「2022中國房地產開發企業綜合實力21強」、「2022中國房地產開發企業綜合發展第3名」、「2022年中國房地產企業產品力TOP100第34名」等彰顯本集團獲業界和市場認可。此外，本集團高質量項目亦於期內斬獲多個設計大獎：杭州江河盛會獲「2022美國TITAN地產大獎」；福州國公館獲「2022城市最具典藏價值文化豪宅獎項」；成都世紀縵雲獲「2022年度美國IDA設計大獎」，贏得國內外業界的高度關注。

本集團堅守深耕戰略之外，致力於環境、社會、管治(ESG)領域的全面發展，並積極踐行企業社會責任。年內疫情反復，融信公益基金主動為受影響地區提供生活物資及防疫物品等支援，開展公益理髮、公益助農等行動。此外，本集團堅守承諾，通過一站式窗口簡化交付流程、陪驗師全程陪同驗收等方式提高用戶體驗。年內，本集團榮獲智通財經頒發「最佳ESG獎」，表彰本集團在踐行社會責任上所做出的努力。

展望

二零二三年，中國正式步入後疫情時代，中國經濟在寬鬆刺激政策下將會溫和復蘇。然而，國際形勢依然複雜嚴峻，全球普遍採取加息政策的情況下多國面臨經濟衰退風險，同時地緣政治的衝突也會對全球經濟的發展構成一定的風險。房地產市場方面，預計在「房住不炒」和穩地價、穩房價、穩預期的政策基調保持不變的情況下，各地方政府將會繼續積極出台支持房地產發展的各類政策和措施，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

展望未來，本集團將繼續深耕長三角、海峽西岸等地區，在深度佈局中強化優勢，憑著對產品及服務質量的堅持，積極應對市場機遇及挑戰，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東(「股東」)、客戶及合作夥伴一直以來對融信的支持和信任表達誠懇謝意，同時衷心致謝各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出和奉獻。二零二三年，本集團將堅守「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，兼以用心和創新，撰築城市未來，創造更大的價值回報廣大股東和投資者。

主席

歐宗洪

香港，二零二三年三月三十一日

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日 止年度		變動 百分比
	二零二二年	二零二一年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	57,872,962	155,520,220	-62.79%
合約建築面積(平方米)	2,509,511	7,336,614	-65.79%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	23,061	21,198	8.79%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	28,640,290	31,703,628	-9.66%
已交付建築面積(平方米)	1,312,231	2,284,714	-42.56%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	23,236	13,876	67.45%
收益(人民幣千元)			
銷售成本(人民幣千元)	36,178,859	29,655,776	22.00%
(毛虧)/毛利(人民幣千元)	(6,119,567)	3,628,238	-268.66%
其他收入及其他(虧損)/收益—淨額 (人民幣千元)	(987,103)	1,157,592	-185.27%
除所得稅前(虧損)/溢利(人民幣千元)	(11,912,118)	2,472,599	-581.77%
年內(虧損)/溢利(人民幣千元)	(12,439,950)	1,726,731	-820.43%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(11,234,836)	1,295,048	-967.52%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	(1,205,114)	431,683	-379.17%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	—	—	—
(毛虧率)/毛利率 ⁽²⁾	(20.36)%	10.90%	-286.79%
(淨虧率)/純利率 ⁽³⁾	(41.38)%	5.19%	-897.72%
資產總值(人民幣千元)	189,232,352	245,439,839	-13.45%
負債總額(人民幣千元)	158,597,833	193,158,889	-10.37%
權益總額(人民幣千元)	30,634,519	52,280,950	-41.40%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	6,186,962	18,304,598	-66.20%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.25倍	1.39倍	-9.55%
負債比率 ⁽⁵⁾	1.07	0.66	61.50%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的合約銷售額。
- (2) 毛虧率按毛虧除以收益再乘以100%計算及毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 淨虧率按虧損除以收益再乘以100%計算及純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

物業開發

合約銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣57,872.96百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣155,520.22百萬元下跌約62.79%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積（「建築面積」）由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約7,336,614平方米減少約65.79%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2,509,511平方米。

本集團在上海、杭州、福州、南京、蘇州、青島、重慶、成都及阜陽的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合約銷售總額約81.94%，及(ii)本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約65.77%。下表載列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	20,951.31	36.20	236,724.73	9.43	8.85
杭州	8,298.88	14.34	279,488.83	11.14	2.97
福州	6,010.19	10.39	346,396.84	13.80	1.75
南京	2,999.14	5.18	158,979.49	6.34	1.89
蘇州	2,414.82	4.17	117,444.21	4.68	2.06
青島	1,795.66	3.10	118,211.90	4.71	1.52
重慶	1,816.80	3.14	144,613.33	5.76	1.26
成都	1,540.60	2.66	87,601.18	3.49	1.76
阜陽	1,590.97	2.75	161,150.03	6.42	0.99
其他	10,454.61	18.06	858,900.47	34.23	1.22
總計	57,872.96	100	2,509,511	100	2.31

已竣工項目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司合共有65個項目或項目階段已竣工，總建築面積為7,957,107.60平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為4,133,640.86平方米)。

在建項目

於二零二二年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有74個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為17,030,961.67平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,590,654.05平方米)。

土地儲備

截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團未有新購入地塊。

於二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為24.9百萬平方米，其中約9.3百萬平方米為持作出售已竣工物業，約14.7百萬平方米在建及約0.9百萬平方米持作未來開發。

於二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣8,202元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣8,022元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團的銷售及現金流提供了有效支持。

下表載列本公司擁有人於二零二二年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備	每平方米
			總建築面積 (萬平方米)	平均成本 (人民幣/ 平方米)
福州	福州融匯溫泉城	681	64.44	1,610
福州	福州有墅	15	4.47	486
廈門	廈門鉑悅灣	395	2.78	23,207
上海	上海鉑爵	140	1.47	15,409
上海	上海中興路	3,413	4.98	100,091
南京	南京鉑岸中心	435	28.42	2,515

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
蘇州	昆山玉蘭公館	378	3.80	13,576
漳州	漳州壹號府	336	3.97	10,897
南京	南京中駿雍景台	566	5.92	12,842
天津	天津西海岸	1,049	15.85	8,238
天津	天津津南府	1,073	12.49	12,959
莆田	莆田融信府	290	3.85	10,032
廣州	廣州天樾府	835	8.07	14,999
廈門	廈門世紀	284	1.54	31,520
重慶	重慶瀾灣	422	9.59	6,189
杭州	杭州瀾天(空港)	307	8.00	5,101
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	589	30.58	2,577
杭州	杭州世紀	1,859	8.95	30,816
鄭州	鄭州城市之窗	153	20.63	912
南京	南京萬科都薈天地	351	4.11	12,130
南京	南京旭輝時代天樾	170	2.67	9,464
金華	金華悅江府	68	1.10	8,467
杭州	杭州古翠隱秀	2,113	7.46	40,542
杭州	杭州萬科中城匯	642	3.76	24,704
福州	福州萬科臻麓園	198	3.61	7,340
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-1	190	34.42	470
福州	福州瀾天	353	2.13	21,973
舟山	舟山創世紀	306	5.92	4,324
杭州	杭州保利和光塵樾	308	2.94	16,005
福州	長樂禦景灣	18	1.04	2,137
銅陵	銅陵瀾山府	11	2.04	714
六安	六安江灣城	41	2.61	1,984
阜陽	幸福里·東郡	108	9.44	2,235
西安	長安熙悅	8	2.11	446
鎮江	句容天悅府	94	2.58	4,837
杭州	杭州厘望NEO1	408	1.90	31,551
嘉興	海寧瀾庭	154	2.98	7,200
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	186	4.56	5,599
杭州	杭州湘湖悅章	3,245	27.06	17,134
湖州	安吉悅江府	236	11.09	2,986

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
鄭州	鄭州江灣城-中喬-1	240	45.52	722
成都	成都瀾天	57	1.97	4,200
蒙城	蒙城時代幸福里	17	1.03	2,102
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-2	122	32.98	550
青島	青島海月星灣	337	16.02	3,504
福州	福州公園左岸	143	0.87	21,731
海寧	海寧瀾庭啟杭	102	3.44	3,939
上海	上海楊浦平涼地塊	413	2.67	25,397
福州	福州碧桂園悅玲瓏	22	0.40	7,687
西安	海亮·御宸	23	0.57	4,821
鄭州	鄭州江灣城-德藍-1	230	57.66	520
鄭州	鄭州奧體世紀-1	185	13.55	2,264
蘇州	蘇州海月平江	623	4.35	19,235
杭州	杭州沁瀾	340	2.49	21,211
溫州	溫州樂清柏悅灣	172	2.81	8,216
福州	長樂瀾山	290	7.66	5,005
重慶	重慶海月平湖	632	9.50	11,149
江門	江門國樾府	146	3.37	5,847
杭州	杭州天瑯府	664	5.14	19,433
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	386	9.40	6,095
溫州	溫州金麟府	39	0.60	8,500
湖州	湖州融璟園	225	7.17	5,457
金華	天陽雲棲江境	275	3.81	10,562
天津	天津瀾悅3號	92	1.03	13,001
天津	天津瀾悅4號	300	3.58	11,742
常州	常州瀾悅	395	5.58	9,313
漳州	長泰鷺西郡	45	4.97	1,127
杭州	寶龍臨安項目	280	6.75	6,128
福州	平潭瀾宸	527	12.02	5,549
九江	江西碧桂園九棠	331	8.65	5,167
阜陽	阜陽臨泉項目	18	1.10	2,115
杭州	美好寶龍瀾天	255	5.05	5,546
紹興	嵊州創世紀品閣	24	0.93	3,492

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
鄭州	鄭州時光之城	928	39.86	3,167
江門	江門學院府	332	9.28	4,800
溫州	溫州甌海熙悅里	300	3.44	13,004
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	285	5.40	6,843
成都	水碾河	35	0.36	13,500
成都	成都瑞聯	185	2.05	14,300
重慶	重慶海月渝州	374	5.78	9,600
重慶	灘子口	38	0.59	9,255
南通	南通瀾宸	258	4.63	8,537
福州	福州CBD49地塊	482	4.59	14,497
紹興	紹興職業學院南側地塊	174	3.08	7,943
溫州	溫州新聯村地塊	260	4.37	8,510
青島	青島縵山蘭亭	75	4.64	2,386
成都	成都金牛16畝	183	1.80	14,200
南京	南京2019G87	766	6.46	16,628
南京	南京2019G94	415	3.37	19,019
蘇州	昆山巴城地塊	168	4.11	5,582
杭州	蕭山科技城地塊	446	4.34	14,578
鄭州	鄭州奧體世紀-2	596	25.60	3,134
太原	太原時光之城-1	483	44.36	1,355
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	18	2.85	790
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	18	3.13	751
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	154	30.65	717
杭州	杭州展望	1,702	9.75	25,116
衢州	衢州中梁拾光里	178	4.67	5,383
重慶	重慶開州項目	490	17.91	3,901
溫州	溫州榮望	282	5.30	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	427	18.13	2,961
連雲港	連雲港學院府	437	14.90	3,999
南通	南通崇川時代悅城南地塊	937	9.23	14,197
太原	太原時光之城-2	383	38.31	1,222
杭州	杭州朝陽工業園項目	1,690	13.39	17,388
衢州	衢州信安中路5號	133	2.25	8,634
杭州	杭州三墩北項目	665	5.82	16,088
杭州	杭州運河新城項目	1,804	10.05	23,558

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
福州	福州帝封江項目	368	5.95	7,932
福州	福州鼓山大橋項目	4,132	38.19	13,521
青島	青島科創中心項目	110	4.48	3,578
南京	南京青瀾	780	6.36	17,439
紹興	紹興城南東光地塊	467	4.76	12,263
保定	保定金悅城	131	5.09	3,979
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	941	7.53	16,811
上海	上海世紀古美	2,307	6.23	54,814
上海	上海海月四季	532	3.71	22,578
重慶	重慶開州豐太107畝項目	166	8.06	2,855
上海	上海海納印象	4,871	17.60	38,763
蘭州	蘭州公園學府	76	10.29	897
阜陽	臨泉君樾府	134	6.71	2,592
福州	福州永泰項目	55	2.53	2,811
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	202	2.07	13,169
蒙城	蒙城君樾府	57	4.33	1,662
福州	福州鶴上項目	486	12.53	5,121
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	149	2.48	8,281
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5.00	3,903
達州	天譽達州蓮花湖51畝	107	4.07	3,650
杭州	運河商業43號地塊	274	2.23	14,075
杭州	運河商業44號地塊	224	2.00	12,859
上海	上海靜安中興社區	1,772	3.73	72,000
瀘州	天譽瀘州城西46畝	103	4.36	3,343
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-4	16	16.08	716
鄭州	鄭州江灣城-德藍-3	8	1.29	751
太原	太原時光之城-3	371	32.78	1,294
蘇州	常熟項目	275	5.74	6,662
杭州	杭州興耀市北西項目	148	0.80	25,962
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	348	8.07	5,718
成都	成都青白江項目	116	8.01	2,048
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	256	11.55	2,932
莆田	仙遊建發合作項目	42	1.65	2,784
杭州	樾臻府	62	1.86	4,375
鄭州	鄭州時光之城-2	469	15.31	2,501

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備 總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣/ 平方米)
鄭州	鄭州奧體世紀-3	402	15.83	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	784	7.12	14,784
湖州	湖州西鳳漾項目	690	16.46	5,794
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	612	13.65	6,475
連雲港	連雲港海納春江東區	623	9.80	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	597	0.69	6,518
杭州	杭州科技城11號地塊	2,481	17.20	19,474
杭州	杭州傲世邸	1,482	6.55	27,253
杭州	杭州四堡七堡16地塊	242	0.79	44,364
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	306	3.28	13,890
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2.34	12,278
福州	福州瀾灣	377	5.67	8,955
福州	福州海納新潮潮悅	136	2.61	7,087
福州	福州國公館	1,420	21.11	9,921
西安	西安三迪115畝項目	378	7.05	7,397
西安	西安三迪86畝項目	301	5.54	7,653
溫州	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	714	12.66	7,607
莆田	莆田融信悅著	97	2.82	4,796
成都	成都青羊23畝	385	5.42	10,498
成都	成都交通巷9.5畝	357	2.91	18,699
徐州	徐州新沂項目	372	13.64	3,360
蘇州	蘇州科技城項目	416	3.76	15,647
上海	上海寶山羅店項目	551	3.50	22,340
南通	南通崇川園林路地塊	667	6.92	13,340
渭南	蘭州樂瀾·時光印	62	8.07	709
蘭州	渭南文闕台	78	5.81	2,393
蒙城	蒙城城南新區地塊	81	5.63	1,752
		<u>81,948</u>	<u>1,503</u>	<u>8,022</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣33,284.01百萬元，減少約9.69%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣30,059.29百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務；及(iii)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日		變動 百分比
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	28,640,290	31,703,628	-9.66%
建設服務	646,434	934,577	-30.83%
租金收入、酒店營運及其他	772,568	645,809	19.63%
總計	<u>30,059,292</u>	<u>33,284,014</u>	-9.69%

本集團的收益減少主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認建築面積由截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,284,714平方米，減少約42.56%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的1,312,231平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣934.58百萬元，減少約30.83%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣646.43百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣164.30百萬元，增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣175.72百萬元。其他主要包括酒店營運及提供諮詢服務的收益。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自酒店營運的收益約為人民幣116.55百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣28,640.29百萬元。下表載列截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

截至十二月三十一日止年度

	二零二二年			二零二一年		
	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	7,614	95,592	79,656	25	365	68,163
杭州	5,740	117,693	48,772	5,548	288,349	19,242
福州	3,122	195,327	15,986	2,441	131,786	18,519
南京	2,186	91,584	23,869	961	52,889	18,172
漳州	1,835	180,874	10,145	178	40,800	4,373
其他	8,142	631,162	12,901	22,551	1,770,525	12,737
總計	28,640	1,312,231	21,826	31,704	2,284,714	13,876

銷售成本

本集團的銷售成本主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費的成本。本集團的銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣29,655.78百萬元，增加約22%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣36,178.86百萬元。

毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

毛虧／毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣3,628.24百萬元轉盈為虧至截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛虧約人民幣6,119.57百萬元。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得毛利率約10.90%，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得毛虧率約20.36%，主要是由於相較二零二一年，本集團於二零二二年交付不同物業組合及計提存貨跌價準備大幅增加。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及辦公開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,289.73百萬元，減少約24.66%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣971.65百萬元，主要是由於廣告開支及物業管理服務費減少。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)諮詢費；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)其他稅項；(vi)辦公室租賃開支；及(vii)其他。

本集團的行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,198.31百萬元，減少約15.75%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,009.60百萬元，主要是由於本集團往來款項減值虧損增加。

投資物業公平值虧損

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣32.25百萬元及於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣739.01百萬元，乃由於其投資物業市價下降。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣450.28百萬元減少約63.52%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣164.25百萬元。

其他收益或虧損

本集團的其他收益或虧損主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的虧損／收益；(ii)來自購回債券的虧損／收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的虧損／收益。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得其他收益淨額約人民幣707.31百萬元，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣1,151.35百萬元。轉盈為虧主要由於集團處置若干項目導致的處置損失。

經營虧損／溢利

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得經營溢利約人民幣2,270.14百萬元而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣10,615.25百萬元。轉盈為虧主要由於本年度結轉項目毛利普遍較低以及對可售及自持性物業項目計提的減值增加。

融資收入／成本－淨額

融資收入主要包括外匯收益及銀行存款的利息收入。融資成本主要包括借款的利息開支及外匯虧損淨額。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得融資收入淨額約人民幣100.22百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額約人民幣1,811.09百萬元，該轉變主要是由於外匯收益淨額減少約人民幣1,222.64百萬元及銀行存款利息收入減少約人民幣36.86百萬元。

除所得稅前虧損／溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，截至二零二一年十二月三十一日止年度的除所得稅前溢利約人民幣2,472.60百萬元轉盈為虧至截至二零二二年十二月三十一日止年度的除所得稅前虧損約人民幣11,912.12百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(包括遞延所得稅)及土地增值稅作出的撥備。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣745.87百萬元，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣527.83百萬元。具體而言，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣425.66百萬元，相較於截至二零二一年十二月三十一日止年度的企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣625.01百萬元，而本集團的土地增值稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣120.86百萬元，減少約15.46%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣102.18百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損／溢利

由於上述因素，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣1,295.05百萬元，並轉盈為虧至截至二零二二年十二月三十一日止年度的本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣11,234.84百萬元。

非控股權益應佔年內虧損／溢利

非控股權益應佔年內溢利於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得約人民幣431.68百萬元，並轉盈為虧至截至二零二二年十二月三十一日止年度的非控股權益應佔年內虧損約人民幣1,205.11百萬元。該減少乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二二年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

融資活動

償還票據及資產支持證券

於二零二二年二月二十四日，本公司已完成註銷所購回合計本金額193,900,000美元的於二零二二年到期之10.5%未償還優先票據(「票據」)，佔已發行票據本金總額的約38.78%。票據於二零二二年三月一日到期且已獲本公司悉數償還。

於二零二二年二月二十五日，本公司宣佈，其已安排由中國境內銀行賬戶匯出全部所需資金至其境外還款賬戶，用於償還存續的於二零二二年三月一日到期的票據(ISIN: XS1957481440)的本金額262,590,000美元及已累計未付利息金額23,965,725美元，合計286,555,725美元。

於二零二二年四月二十七日，本公司宣佈，其已安排資金人民幣726,878,000元匯入專項計劃託管專戶，用於償還二零二二年四月二十九日到期的本公司境內資產支持證券(「資產支持證券」)(全稱「中山證券-融信集團3期資產支持專項計劃」)優先級本金人民幣716,835,000元、優先級利息人民幣9,385,520.66元以及支付專項計劃其他相關稅費。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年二月二十日、二零二二年二月二十二日、二零二二年二月二十四日、二零二二年二月二十五日及二零二二年四月二十七日的公告。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣34,070.28百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣60,586.73百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二一年十二月三十一日的約人民幣217,867.61百萬元減少約22.54%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣168,757.10百萬元。本集團的流動負債總額由二零二一年十二月三十一日的約人民幣157,280.88百萬元減少約14.37%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣134,686.82百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二一年十二月三十一日的約人民幣127,448.61百萬元減少約26.00%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣94,305.79百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣9,543.94百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣22,055.45百萬元)，借款總額約人民幣42,403.69百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣56,777.92百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.86%(二零二一年十二月三十一日：約6.36%)。

於二零二二年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣24,162.61百萬元，佔本集團借款總額約56.98%。

二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境加速惡化，同時COVID-19疫情在上海等地爆發，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

誠如日期為二零二二年七月十日的公告所載，於二零二三年六月到期的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」)項下一筆金額為12,798,000美元的利息及於二零二三年十二月到期的7.35%優先票據(「二零二三年十二月票據」)項下一筆金額為15,067,500美元的利息分別於二零二二年六月九日及二零二二年六月十五日到期。本公司有30天寬限期支付該利息。截至本公告日期，本公司仍未支付上述利息且未收到任何關於二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人就加速還款發出的任何通知。

誠如日期為分別二零二二年十月二十五日及二零二三年一月二十六日的公告所載，本公司發行的本金總額分別為688,000,000美元及413,000,000美元的二零二二年到期8.75%優先票據(「二零二二年十月票據」)及二零二三年到期8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」)，已分別於二零二二年十月二十五日及二零二三年一月二十二日到期。本金以及應計未付利息總計分別718,100,000美元及431,481,750美元已到期應付。截至本公告日期，本公司尚未支付有關款項。

雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響、未來償債能力面臨較大的不確定性。

鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本公告中摘錄的合併財務報表附註1(c)。本集團將密切關注其流動資金狀況，並就任何資本結構解決方案的進展或重大業務更新發佈進一步公告。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣50,386.29百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣28,956.42百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國的銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日的借款所提供擔保的最大風險承擔。於二零二二年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣24,879.64百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣28,956.42百萬元)。

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關承建商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

流動比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.25倍(二零二一年十二月三十一日：1.39倍)。本集團的流動比率減少主要是由於計入流動資產的開發中物業及持作出售已竣工物業減少。

負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率為1.07(二零二一年十二月三十一日：0.66)，主要是由於總資產的減少。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線及二線城市收購優質地塊。於本公告日期，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。於二零二二年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣1,884.44百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

所持重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，除本公告所披露者外，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

出售附屬公司

於二零二二年二月十八日，上海愷胤實業有限公司(「上海愷胤」)(本公司的間接全資附屬公司)與浙江貝澤集團有限公司(「浙江貝澤」)訂立股權轉讓協議，據此，上海愷胤已同意出售而浙江貝澤已同意購買寧波海亮房地產投資有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司及其投資實體統稱「目標集團」)的55%股權，代價為人民幣421,239,530.34元(「出售事項」)。

出售事項已於二零二二年二月十八日完成。於出售事項完成後，本集團不再持有目標公司的任何股權，而目標公司及目標集團的其他成員公司不再作為本集團的附屬公司入賬。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

除上文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員1,215名(二零二一年十二月三十一日：2,449名全職僱員)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本約為人民幣293.17百萬元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣883.49百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在向僱員提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為本集團的中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

股東週年大會

本公司將於二零二三年六月十三日(星期二)召開及舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

末期股息

董事會議決不派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年十二月三十一日：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年六月八日(星期四)至二零二三年六月十三日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年六月七日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售及贖回本公司證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司概無購回其股份，惟於公開市場部分回購其優先票據，詳情如下：

單位：美元

優先票據名稱	ISIN	本年度回購 優先票據 本金額	累計回購 優先票據 本金額	原已發行的 優先票據 本金總額	累計回購 票據佔原 已發行的 優先票據 百分比
於二零二二年到期之 10.5%優先票據	XS1957481440	200,273,000	243,783,000	500,000,000	48.76%
於二零二三年到期之 8.95%優先票據	XS2031469732	2,000,000	7,000,000	420,000,000	1.67%
於二零二五年到期之 7.1%優先票據	XS2290308845	5,600,000	55,100,000	300,000,000	18.37%
總計		<u>207,873,000</u>	<u>305,883,000</u>	<u>1,220,000,000</u>	

本集團亦於票據及資產支持證券到期時償還其尚未償還部分。進一步詳情請參閱本公告「管理層討論及分析－融資活動」一節。

除上文所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

報告期後重大事項

誠如日期為二零二三年一月二十六日的公告所載，本公司發行的本金總額為413,000,000美元的二零二三年一月票據，已於二零二三年一月二十二日到期。本金以及應計未付利息總計431,481,750美元已到期應付。截至本公告日期，本公司尚未支付有關款項。

除上文所披露者外，於本公告日期，本集團於二零二二年十二月三十一日之後並無任何重大事項。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則所載規定準則。

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股份持有人權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與本公司行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生(「歐先生」)擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

審核委員會

董事會已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會現時包括三名成員，即何嘉榮先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的何嘉榮先生。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師所發布的獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二二年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性

我們謹請注意合併財務報表附註2.1，當中指出截至二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損人民幣12,439,950,000元，且本集團截至該日的流動資產淨值為人民幣34,070,283,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣19,785,112,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)之即期部分為人民幣5,569,429,000元。此外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無按合併財務報表附註所載的預定還款日期償還若干借款的本金總額。該等情況連同附註2.1所載現況，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。惟此事項並不影響我們發表無保留意見。

核數師之退任及續聘

開元信德將於股東週年大會上退任，惟其合資格並願意獲續聘連任。本公司將於股東週年大會上提呈決議案以續聘開元信德為本公司核數師。

刊登年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時候寄發予股東以及於聯交所及本公司網站內刊載。

建議採納經修訂及重列組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現有組織章程大綱及組織章程細則(「現有大綱及細則」)以(i)令現有大綱及細則與上市規則之最新規定相符，當中包括已於二零二二年一月一日生效的對上市規則附錄三之修訂；(ii)為本公司於本公司股東大會上行事及議事提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律的現行要求；及(iv)併入若干相關及內部的修訂(「建議修訂」)。

董事會建議通過採納經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則(「經修訂及重列大綱及細則」)，令建議修訂生效，以取代及摒除現有大綱及細則。

建議採納經修訂及重列大綱及細則須以特別決議案方式於應屆股東週年大會上提呈以供股東批准，並將由股東於股東週年大會上批准後生效。於股東週年大會上通過相關特別決議案前，現有大綱及細則維持有效。

一份載有(其中包括)建議採納經修訂及重列大綱及細則之詳情，連同召開股東週年大會之通告將適時寄發予股東。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士、張立新先生及吳建興先生為執行董事；李樹培先生為非執行董事；任煜男先生、阮偉鋒先生及何嘉榮先生為獨立非執行董事。