

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)

截至二零二三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
及
恢復買賣

二零二三年財務摘要

- 合約銷售額約達人民幣16,385.50百萬元，較去年減少約71.69%。
- 收益約達人民幣44,285.27百萬元，較去年增加約47.33%。
- 毛利約達人民幣1,587.42百萬元，而去年為毛虧約人民幣6,119.57百萬元。
- 年內虧損約達人民幣6,847.25百萬元，較去年的年內虧損約人民幣12,439.95百萬元減少約44.96%。
- 本公司擁有人應佔虧損約達人民幣5,919.67百萬元，較去年的本公司擁有人應佔虧損約人民幣11,234.84百萬元減少約47.31%。
- 負債比率由二零二二年十二月三十一日之1.07上升至二零二三年十二月三十一日之1.52。

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」或「我們」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之合併年度業績，連同截至二零二二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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	44,285,273	30,059,292
銷售成本		(42,697,850)	(36,178,859)
毛利/(毛虧)		1,587,423	(6,119,567)
銷售及營銷成本		(577,150)	(971,652)
行政開支		(670,051)	(1,009,598)
金融資產減值虧損淨額		(2,629,907)	(788,322)
投資物業公平值收益/虧損		96,657	(739,009)
其他收入		143,944	164,249
其他虧損淨額		(964,233)	(1,151,352)
經營虧損		(3,013,317)	(10,615,251)
融資收入	4	76,480	278,389
融資成本	4	(2,761,620)	(2,089,479)
融資成本—淨額	4	(2,685,140)	(1,811,090)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額		625,820	514,223
除所得稅前虧損		(5,072,637)	(11,912,118)
所得稅開支	5	(1,774,611)	(527,832)
年內虧損		(6,847,248)	(12,439,950)
以下人士應佔年內虧損：			
—本公司擁有人		(5,919,667)	(11,234,836)
—非控股權益		(927,581)	(1,205,114)
		(6,847,248)	(12,439,950)
本公司擁有人應佔虧損每股			
虧損(以每股人民幣列示)			
—每股基本虧損	6	(3.52)	(6.67)
—每股攤薄虧損	6	(3.52)	(6.67)

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損	(6,847,248)	(12,439,950)
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額	<u>(6,847,248)</u>	<u>(12,439,950)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(5,919,667)	(11,234,836)
— 非控股權益	<u>(927,581)</u>	<u>(1,205,114)</u>
	<u>(6,847,248)</u>	<u>(12,439,950)</u>

合併資產負債表

於十二月三十一日
附註 二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,068,809	1,106,781
投資物業	12,298,500	12,320,100
使用權資產	386,083	406,304
無形資產	1,521	1,774
以權益法入賬的投資	7,246,602	5,453,874
按公平值計入損益的金融資產	421,241	488,005
遞延稅項資產	699,050	698,415
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	22,121,806	20,475,253
流動資產		
開發中物業	48,795,300	94,305,792
持作出售已竣工物業	31,372,319	22,654,417
合約資產	1,184,926	1,321,926
貿易及其他應收款項及預付款項	27,521,862	27,465,765
應收關聯方款項	5,031,805	8,340,903
預付稅項	4,780,513	4,698,486
按公平值計入損益的金融資產	285,414	425,874
定期存款	152,700	781,000
受限制現金	2,672,612	3,974,507
現金及現金等價物	3,392,420	4,788,429
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	125,189,871	168,757,099
	<hr/>	<hr/>
資產總值	147,311,677	189,232,352
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	(2,834,162)	3,104,266
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	248,534	6,186,962
非控股權益	22,539,493	24,447,557
	<hr/>	<hr/>
權益總額	22,788,027	30,634,519
	<hr/>	<hr/>

於十二月三十一日
附註 二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

負債		
非流動負債		
借款	12,376,157	22,618,556
租賃負債	4,233	5,777
遞延稅項負債	<u>1,292,097</u>	<u>1,286,684</u>
非流動負債總額	<u>13,672,487</u>	<u>23,911,017</u>
流動負債		
借款	28,452,800	19,785,112
租賃負債	10,283	14,189
合約負債	48,589,873	80,638,097
貿易及其他應付款項	21,109,920	21,713,796
應付關聯方款項	5,626,049	7,075,544
即期稅項負債	<u>7,062,238</u>	<u>5,460,078</u>
流動負債總額	<u>110,851,163</u>	<u>134,686,816</u>
負債總額	<u>124,523,650</u>	<u>158,597,833</u>
權益及負債總額	<u>147,311,677</u>	<u>189,232,352</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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團產生年內虧損約人民幣6,847,248,000元。截至二零二三年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值人民幣14,338,708,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣28,452,800,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣3,545,120,000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。

截至二零二三年十二月三十一日，本公司未支付二零二二年十月二十五日到期的二零二二年十月票據(ISIN: XS1976760782及通用代碼: 197676078)、二零二三年一月二十二日到期的二零二三年一月票據(ISIN: XS2031469732及通用代碼: 203146973)、二零二三年六月九日到期的二零二三年六月票據(ISIN: XS2090949160及通用代碼: 209094916)、二零二三年十二月二十五日到期的二零二三年十二月票據(ISIN: XS2189303873及通用代碼: 218930387)、二零二四年八月五日到期的二零二四年八月票據(ISIN: XS2211514885及通用代碼: 221151488)以及二零二五年一月二十五日到期的二零二五年一月票據(ISIN: XS2290308845及通用代碼: 229030884)的本息，上述未支付導致本公司人民幣本金為15,850,374,330元的優先票據逾期。

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。截至該等合併財務報表獲批准日期，本公司並無接獲相關受託人或二零二三年一月票據、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。

此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣18,249,179,000元的若干借款。因此，於二零二三年十二月三十一日，本金總額為人民幣22,026,857,000元的借款已構成違約。於二零二三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借款或其他借款。

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。

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) 本集團將與債權人積極接洽，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、涵蓋期間為自二零二三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，本集團於自二零二三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合併財務報表乃屬恰當。

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合併財務報表中。

(d) 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，其與本集團業務相關並就二零二三年一月一日開始的年度期間的合併財務報表生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月的香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合同
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	產生自單一交易的負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及/或該等合併財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於合併財務報表附註中披露，以免模糊合併財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

(e) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於合併財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之經修訂準則如下：

		於以下日期或 以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	將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)的有關修訂	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。經修訂香港財務報告準則及解釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二二年：相同)。

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：相同)。
- (b) 截至二零二三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(二零二二年：相同)。

3 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	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	42,695,264	28,640,290
建築服務、酒店營運及其他收益：		
—於某一時點確認	336,764	596,845
—於一段時間內確認	1,074,244	646,434
其他來源收益—租金收入	179,001	175,723
	<u>44,285,273</u>	<u>30,059,292</u>

4 融資(成本)/收入—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	76,480	278,389
	<u>76,480</u>	<u>278,389</u>
融資成本		
—借款利息開支	(2,949,077)	(1,897,560)
—減：資本化利息	512,330	1,030,724
—外匯虧損淨額	(324,873)	(1,222,643)
	<u>(2,761,620)</u>	<u>(2,089,479)</u>
融資成本—淨額	<u>(2,685,140)</u>	<u>(1,811,090)</u>

5 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	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」)	1,368,275	571,934
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	378,606	102,175
	<u>1,746,881</u>	<u>674,109</u>
遞延所得稅：		
企業所得稅	27,730	(146,277)
所得稅開支	<u>1,774,611</u>	<u>527,832</u>

企業所得稅

本集團就中國內地業務計提的所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二三年及二零二二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且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計提任何預扣所得稅。

香港利得稅

截至二零二三年十二月三十一日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5%(二零二二年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納截至二零二三年十二月三十一日止年度的香港利得稅，故概無計提香港利得稅撥備(二零二二年：無)。

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

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損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	
	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(5,919,667)</u>	<u>(11,234,836)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,431,417</u>	<u>1,683,431,417</u>
每股基本虧損(每股人民幣元)	<u>(3.52)</u>	<u>(6.67)</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司購股權，因為彼等之假設行使將減少每股虧損。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無已發行潛在普通股。因此，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無購回並註銷其本身的普通股(二零二二年：無)。

7 股息

董事會議決不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。

8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>70,338</u>	<u>45,395</u>
其他應收款項：		
－應收非控股權益款項	14,457,242	11,198,314
－收購土地使用權及物業開發項目的按金	8,053,768	8,359,431
－應收第三方的其他款項	1,761,061	1,884,781
－建設合約按金	186,169	291,801
－其他	75,331	54,417
減：虧損撥備	<u>(3,342,643)</u>	<u>(813,601)</u>
	<u>21,190,928</u>	<u>20,975,143</u>
預付款項：		
－收購土地使用權的預付款項	-	1,230,590
－預付增值稅、營業稅及其他稅項	5,964,736	5,051,471
－其他	<u>295,860</u>	<u>163,166</u>
	<u>6,260,596</u>	<u>6,445,227</u>
	<u>27,521,862</u>	<u>27,465,765</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內	31,448	9,333
超過一年	<u>38,890</u>	<u>36,062</u>
	<u>70,338</u>	<u>45,395</u>

9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>6,277,650</u>	<u>6,902,760</u>
應付票據	<u>271,153</u>	<u>485,721</u>
其他應付款項：		
– 應付非控股權益款項	2,266,686	3,410,852
– 銷售物業所得按金	527,424	572,118
– 其他應付稅項	6,324,816	7,877,079
– 應付利息	4,470,355	1,244,437
– 自承包商及供應商收取的按金	740,077	960,423
– 應計工資	116,136	125,152
– 應付股息	5,243	42,288
– 撥備(附註(b))	74,608	–
– 其他	35,772	92,966
	<u>21,109,920</u>	<u>21,713,796</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一年內	3,021,008	5,412,046
超過一年	<u>3,256,642</u>	<u>1,490,714</u>
	<u>6,277,650</u>	<u>6,902,760</u>

(b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，本集團已收到多份因未能履行供應商合約項下義務而導致供應商提起的法庭命令。據本集團內部法律顧問所悉，本公司董事預計本集團可能因此需要承擔的應付款項、利息及違約金約為人民幣74,608,000元(二零二二年：無)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度「(年內)」業績。

市場回顧

二零二三年，是結束新冠疫情防控後經濟恢復發展的一年，面對複雜的國際環境和艱巨繁重的國內經濟發展任務，中國加大宏觀調整力度，著力擴大內需、優化結構、提振信心並防範及化解風險，國民經濟有所回升向好。中國全年國內生產總值(「GDP」)為人民幣1,260,582億元，同比增長5.2%。

年內，房地產行業規模持續下滑，市場整體處於底部盤整格局。上半年，中央政府繼續規範市場秩序，不斷優化調整現行制度。下半年，政策支持力度明顯加強，於供給端，延期「金融16條」適用期限、一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求、提出「三個不低於」等措施，以緩解房地產企業資金壓力；於需求端，出台降低首付比例、降低房貸利率、認房不認貸、支持居民按揭購房等放鬆政策。銷售方面，上半年呈現先增後降態勢，受疫情管控影響所積壓的需求集中在一季度釋放，二季度銷售則明顯回落；本年下半年隨著一系列利好政策出台，銷售略有改善。根據國家統計局數據，中國全年商品房銷售額達人民幣116,622億元，按年下降6.5%；銷售總建築面積(「總建築面積」)111,735萬平方米，同比下降8.5%。

業務回顧

本集團繼續聚焦長三角、台灣海峽西岸，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為人民幣164億元，合約總建築面積約為108萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣15,160元。年內，本集團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。截至二零二三年十二月三十一日，本集團在全國擁有共計238個項目，總土儲約2,075萬平方米。其中，一二線城市佔比達87%。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，不斷加強本集團的品牌影響力。

年內，雖然政府陸續針對房地產行業推出多項支持政策，但實施細則需進一步明確、落地執行也需時間，目前房地產市場銷售下滑及房地產企業資金壓力的困境尚未得到根本緩解。在此背景下，本集團繼續秉持穩健發展策略，妥善進行現金流管理。截至二零二三年十二月三十一日，本集團有息借款餘額為人民幣408.29億元。本集團主動進行債務管理，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。截至目前，本集團已完成境內公司債券重組。此外，本集團已採取多項措施保障平穩經營和提升流動性，包括但不限於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。

即使面對諸多挑戰，本集團繼續堅持做好產品品質與服務。在「保交付、穩民生」的號召下，本集團始終懷揣初心，全力以赴兌現對業主的品質交付。年內，本集團已完成交付近4萬套住房，涉及全國多個項目，包括但不限於福州海納新潮、蘇州海岸花園、南京秦尚栖庭、連雲港學院府等等。此外，本集團致力於環境、社會和管治(ESG)領域的全面發展，積極踐行企業社會責任。年內，本集團榮獲智通財經及同花順財經頒發「最佳ESG獎」，彰顯本集團在可持續發展上所做出的努力。

展望

二零二四年，房地產市場銷售仍將受到居民收入預期尚未恢復、城鎮化速度放緩及人口老齡化的影響，市場於短期內的主旋律依舊是觸底和盤整。中國政府將持續推動房地產行業恢復活力，預計「三個不低於」等政策支持房地產企業的金融需求將得到進一步落實，解除限制性購房政策、降低購房成本來穩定購房需求，推動「三大工程」（保障性住房、城中村改造、平急兩用基礎設施）建設及構建房地產發展新模式。

展望未來，本集團將繼續深耕長三角、台灣海峽西岸等地區，在深度布局中強化優勢，憑著對產品及服務質量的堅持，積極應對市場機遇及挑戰，堅決做好保交付工作，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。二零二四年，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，二零二四年四月二十五日

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
	二零二三年	二零二二年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	16,385,503	57,872,962	-71.69%
合約總建築面積(平方米)	1,080,846	2,509,511	-56.93%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	15,160	23,061	-34.26%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	42,695,264	28,640,290	49.07%
已交付總建築面積(平方米)	2,840,529	1,312,231	116.47%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	15,030	23,236	-35.31%
收益(人民幣千元)	44,285,273	30,059,292	47.33%
銷售成本(人民幣千元)	42,697,850	36,178,859	18.02%
毛利/(毛虧)(人民幣千元)	1,587,423	(6,119,567)	-125.94%
其他收入及其他虧損—淨額 (人民幣千元)	(820,289)	(987,103)	-16.90%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	(5,072,637)	(11,912,118)	-57.42%
年內虧損(人民幣千元)	(6,847,248)	(12,439,950)	-44.96%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(5,919,667)	(11,234,836)	-47.31%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	(927,581)	(1,205,114)	-23.03%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	—	—	—
毛利率/(毛虧率) ⁽²⁾	3.58%	(20.36)%	-117.58%
淨虧率 ⁽³⁾	(15.46)%	(41.38)%	-62.64%
資產總值(人民幣千元)	147,311,677	189,232,352	-22.15%
負債總額(人民幣千元)	124,523,650	158,597,833	-21.48%
權益總額(人民幣千元)	22,788,027	30,634,519	-25.61%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	248,534	6,186,962	-95.98%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.13倍	1.25倍	-9.6%
負債比率 ⁽⁵⁾	1.52	1.07	41.12%

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) 淨虧率按淨虧損除以收益再乘以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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣16,385.50百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣57,872.96百萬元下跌約71.69%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2,509,511平方米減少約56.93%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1,080,846平方米。

本集團在上海、杭州、蘇州、南京、福州、鄭州、青島、阜陽及成都的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合約銷售總額約74.31%，及(ii)本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約59.63%。下表載列本集團截至二零二三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 (%)	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	2,886.87	17.62	35,824.26	3.31	80,584.34
杭州	2,677.36	16.34	86,990.13	8.05	30,777.80
蘇州	1,560.67	9.52	81,012.56	7.50	19,264.49
南京	1,048.12	6.40	66,211.28	6.13	15,829.94
福州	998.18	6.09	84,136.48	7.78	11,863.78
鄭州	917.06	5.60	103,762.97	9.60	8,838.00
青島	776.26	4.74	51,429.65	4.76	15,093.62
阜陽	692.70	4.23	93,470.86	8.65	7,410.84
成都	619.20	3.78	41,621.65	3.85	14,876.94
其他	4,209.08	25.69	436,386.16	40.37	9,645.32
總計	16,385.50	100.00	1,080,846.00	100.00	15,159.89

已竣工項目

截至二零二三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24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3,086,645.67平方米)。

在建項目

於二零二三年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有65個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為16,201,440.21平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,689,334.98平方米)。

土地儲備

年內，本集團未有新購入地塊。

於二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為20.75百萬平方米，其中約6.26百萬平方米為持作出售已竣工物業，約14.18百萬平方米在建及約0.31百萬平方米持作未來開發。

於二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣8,022元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣7,930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二零二三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 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	福州後海	222	5.13	7,406
福州	福州融匯溫泉城	681	64.44	1,610
福州	福州有墅	15	4.41	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	338	22.11	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	378	3.80	13,576
漳州	漳州壹號府	224	2.65	10,897
南京	南京中駿雍景台	360	3.77	12,842
天津	天津西海岸	1,049	15.85	8,238
天津	天津津南府	858	18.09	12,959
莆田	莆田融信府	224	2.98	10,032
廣州	廣州天樾府	835	8.07	14,999

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)
廈門	廈門世紀	173	0.94	31,520
重慶	重慶瀾灣	393	8.93	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	480	28.50	2,577
杭州	杭州世紀	1,859	19.00	30,816
鄭州	鄭州城市之窗	150	20.13	912
南京	南京萬科都薈天地	49	0.64	12,130
南京	南京旭輝時代天樾	36	0.56	9,464
金華	金華悅江府	68	1.10	8,467
杭州	杭州古翠隱秀	1,259	4.45	40,542
鄭州	鄭州江灣城—蘇派—1	187	33.96	470
福州	福州瀾天	240	1.45	21,973
杭州	杭州保利和光塵樾	308	2.94	16,005
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
嘉興	海寧瀾庭	154	2.98	7,200
湖州	安吉悅江府	236	11.09	2,986
鄭州	鄭州江灣城—中喬—1	154	31.15	722
成都	成都瀾天	53	1.81	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	301	14.31	3,504
福州	福州公園左岸	33	0.20	21,731
海寧	海寧瀾庭啟杭	97	3.29	3,939
上海	上海楊浦平涼地塊	413	2.67	25,397
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	151	17.96	2,264

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	蘇州海月平江	218	1.52	19,235
福州	長樂瀾山	290	7.66	5,005
重慶	重慶海月平湖	265	3.99	11,149
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	181	4.42	6,095
湖州	湖州融璟園	34	1.07	5,457
天津	天津瀾悅4號	300	7.16	11,742
常州	常州瀾悅	395	5.58	9,313
漳州	長泰鷺西郡	39	4.40	1,127
福州	平潭瀾宸	438	9.99	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
鄭州	鄭州時光之城	714	30.69	3,167
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	165	5.27	6,843
成都	水碾河	35	0.36	13,500
成都	成都瑞聯	26	0.29	14,300
重慶	重慶海月渝州	112	1.73	9,600
重慶	灘子口	31	0.48	9,255
南通	南通瀾宸	276	5.07	8,537
福州	福州CBD49地塊	67	0.64	14,497
紹興	紹興職業學院南側地塊	169	2.99	7,943
溫州	溫州新聯村地塊	260	4.37	8,510
青島	青島縵山蘭亭	9	0.56	2,386
南京	南京2019G87	766	6.46	16,628
南京	南京2019G94	403	3.27	19,019
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

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—德藍—2	154	30.65	717
杭州	杭州展望	477	2.81	25,116
衢州	衢州中梁拾光里	37	0.98	5,383
溫州	溫州榮望	68	1.27	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	171	7.25	2,961
連雲港	連雲港學院府	218	7.45	3,999
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	14.05	17,388
杭州	杭州三墩北項目	665	6.12	16,088
杭州	杭州運河新城項目	1,804	10.31	23,558
福州	福州鼓山大橋項目	4,132	39.05	13,521
青島	青島科創中心項目	110	4.48	3,578
南京	南京青瀾	523	8.54	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	1,407	7.66	54,814
上海	上海海月四季	373	5.20	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	17.95	38,763
蘭州	蘭州公園學府	58	7.82	897
阜陽	臨泉君樾府	30	1.48	2,592
福州	福州永泰項目	55	2.53	2,811
蒙城	蒙城君樾府	14	1.04	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	2.68	8,281
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5.00	3,903

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)
達州	天譽達州蓮花湖51畝	50	1.91	3,650
杭州	運河商業43號地塊	170	1.72	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
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－4	16	13.49	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	11.59	5,718
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	3.33	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
鄭州	鄭州奧體世紀－3	402	16.06	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	連雲港海納春江西區	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

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)
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2.34	12,278
福州	福州海納新潮潮悅	136	2.61	7,087
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
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	62	8.07	709
渭南	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>60,933</u>	<u>1,234</u>	<u>7,930</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由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，增加約47.33%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣44,285.27百萬元。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
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	42,695,264	28,640,290	49.07%
建設服務	1,074,244	646,434	66.18%
租金收入、酒店營運及其他	515,765	772,568	-33.24%
總計	<u>44,285,273</u>	<u>30,059,292</u>	47.33%

本集團的收益增加主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認總建築面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的1,312,231平方米，增加約116.47%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的2,840,529平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由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，增加約66.18%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1,074.24百萬元；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由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，增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣179.00百萬元。其他主要包括酒店營運及提供諮詢服務的收益。與截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣116.55百萬元相比，截至二零二三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159.17百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣42,695百萬元。下表載列截至二零二三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					
	二零二三年			二零二二年		
	本集團 所交付 總建築 面積	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	本集團 所交付 總建築 面積	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)
上海	191,039	45,084	8,613	95,592	79,656	7,614
杭州	203,344	34,018	6,917	117,693	48,772	5,740
福州	508,492	8,918	4,535	61,467	8,443	519
南京	200,808	22,579	4,534	195,327	15,986	3,122
漳州	206,788	18,564	3,839	31,153	20,798	648
其他	1,530,058	9,318	14,257	811,000	13,559	10,997
總計	2,840,529	15,031	42,695	1,312,232	21,826	28,640

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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣36,178.86百萬元，增加約18.02%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣42,697.85百萬元。

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6,119.57百萬元扭虧為盈至截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣1,587.42百萬元。

本集團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%，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得毛利率約3.58%，主要是由於相較二零二二年，本集團於二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣971.65百萬元，減少約40.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣577.15百萬元，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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,009.60百萬元減少約33.63%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣670.05百萬元，主要是由員工成本及物業管理服務費減少。

投資物業公平值虧損／收益

本集團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739.01百萬元及於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得公平值收益約人民幣96.66百萬元，該增加乃由於其投資物業市價回升。

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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣164.25百萬元減少約12.37%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣143.94百萬元。

其他虧損淨額

本集團的其他虧損淨額主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的虧損；(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。本集團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，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣964.23百萬元。其他虧損的減少主要由於本集團處置若干項目有所放緩。

經營虧損

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣10,615.25百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣3,013.32百萬元。經營虧損有所改善主要由於年內對可售及自持性物業項目計提的減值減少。

融資成本－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。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額約人民幣1,811.09百萬元，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額約人民幣2,685.14百萬元，該融資成本的增加主要是由於借款利息開支增加約人民幣1,051.93百萬元。

除所得稅前虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，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11,912.12百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣5,072.64百萬元。

所得稅開支

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

本集團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，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣1,774.61百萬元。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，相較於截至二零二三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1,396.01百萬元，而本集團的土地增值稅開支由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，增加約270.53%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣378.61百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損

由於上述因素，本公司擁有人應佔年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣11,234.84百萬元，減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣5,919.67百萬元。

非控股權益應佔年內虧損

非控股權益應佔年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,205.11百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣927.58百萬元。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)於截至二零二三年十二月三十一日止年度的物業銷售收益以及年內對可售及自持性物業項目計提的減值減少。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣14,338.71百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣34,070.28百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣168,757.10百萬元減少約25.82%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣125,189.87百萬元。本集團的流動負債總額由二零二二年十二月三十一日的約人民幣134,686.82百萬元減少約17.70%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣110,851.16百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二二年十二月三十一日的約人民幣94,305.79百萬元減少約48.26%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣48,795.30百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣6,217.73百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣9,543.94百萬元)，借款總額約人民幣40,828.96百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣42,403.67百萬元)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6.55%(二零二二年十二月三十一日：約6.86%)。

於二零二三年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,548.40百萬元，佔本集團借款總額約20.94%。

誠如本公司日期為二零二三年一月二十六日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為413,000,000美元的二零二三年到期的8.95%優先票據(「二零二三年一月票據」) (ISIN: XS2031469732及通用代碼：203146973)已於二零二三年一月二十二日到期。本金以及應計及未付利息總計431,481,750美元已到期應付。

誠如本公司日期為二零二三年六月九日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為316,000,000美元的二零二三年到期的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」) (ISIN: XS2090949160及通用代碼：209094916)已於二零二三年六月九日到期。本金以及應計及未付利息總計328,798,000美元已到期應付。

誠如本公司日期為二零二三年十二月十五日的公告所載，本公司發行並在新交所上市的本金總額為410,000,000美元的二零二三年到期的7.35%優先票據(「二零二三年十二月票據」) (ISIN: XS2189303873及通用代碼：218930387)已於二零二三年十二月十五日到期。本金以及應計及未付利息總計425,067,500美元已到期應付。

截至本公告日期，本公司尚未支付上述款項且並無接獲相關受託人或二零二三年一月票據、二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人的任何加快還款通知。

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，行業經營環境加速惡化，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。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣36,222.63百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣52,799.47百萬元)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。於二零二三年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣20,806.15百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣24,879.64百萬元)。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.13倍(二零二二年十二月三十一日：1.25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減少。

負債比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團的負債比率為1.52(二零二二年十二月三十一日：1.07)，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列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。於二零二三年十二月三十一日，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18,307.13百萬元。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

截至二零二三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

截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員814名(二零二二年十二月三十一日：1,215名全職僱員)。截至二零二三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201.33百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣293.17百萬元)。

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。於截至二零二三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

本公司將於二零二四年六月十三日(星期四)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

董事會議決不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年十二月三十一日：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，本公司將於二零二四年六月七日(星期五)至二零二四年六月十三日(星期四)(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，必須於二零二四年六月六日(星期四)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

截至二零二三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

截至本公告日期，本集團於二零二三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(已重新編號為附錄C3，自二零二三年十二月三十一日起生效)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，彼等於截至二零二三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(已重新編號為附錄C1，自二零二三年十二月三十一日起生效)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，本公司於截至二零二三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。審核委員會主席為何嘉榮先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二三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 貴集團於二零二三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，當中指出截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團產生虧損約人民幣6,847.2百萬元，且 貴集團截至該日的流動資產淨值約為人民幣14,338.7百萬元，及 貴集團借款之即期部分約為人民幣28,452.8百萬元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)之即期部分約為人民幣3,545.1百萬元。此外，於二零二三年十二月三十一日，貴集團並無按預定還款日期償還約人民幣18,249.2百萬元之若干借款及合併財務報表附註所示人民幣22,026.9百萬元之借款。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)。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告將適時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，當中包括自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則第2.07A條就以電子方式傳閱公司通訊之修訂；及(ii)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本公司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。

建議修訂以及經修訂及重列大綱及細則以英文編製，其中文翻譯僅供參考。倘中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零二四年四月二日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告，內容有關(其中包括)本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績。

本公司已向聯交所申請自二零二四年四月二十六日(星期五)上午九時正起恢復本公司股份的買賣。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二四年四月二十五日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士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。