



融信中國控股有限公司

RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

融心砥礪 穩以踐行



2023 中期報告

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及展望	5
管理層討論及分析	11
企業管治及其他資料	29
簡明合併收益表	36
簡明合併全面收益表	37
簡明合併資產負債表	38
簡明合併權益變動表	40
簡明合併現金流量表	42
簡明合併財務報表附註	44

公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

吳建興先生

張立新先生(首席財務官)

(於二零二三年八月三十一日辭任)

非執行董事

李樹培先生

獨立非執行董事

任煜男先生

何嘉榮先生

阮偉鋒先生

審核委員會

何嘉榮先生(主席)

任煜男先生

阮偉鋒先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)

歐宗洪先生

何嘉榮先生

提名委員會

歐宗洪先生(主席)

何嘉榮先生

阮偉鋒先生

核數師

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港九龍

尖沙咀

天文台道8號10樓

法律顧問

香港法律：

盛德律師事務所

開曼群島法律：

康德明律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

公司資料

中國主要營業地點及總辦事處

中國
上海市閔行區
上坤路77弄
融信上坤中心T2

香港主要營業地點

香港
九龍
海港城
港威大廈
5座16樓

聯席公司秘書

余作億先生
李謝佩珊女士(HKACG, ACG)

授權代表

歐宗洪先生
李謝佩珊女士

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

股份

香港聯交所：3301

債券

688,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據

通用編號：197676078

國際證券編號(ISIN)：XS1976760782

413,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據

通用編號：203146973

國際證券編號(ISIN)：XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據

通用編號：209094916

國際證券編號(ISIN)：XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據

通用編號：218930387

國際證券編號(ISIN)：XS2189303873

166,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據

通用編號：221151488

國際證券編號(ISIN)：XS2211514885

244,900,000美元於二零二五年到期的7.1%優先票據

通用編號：229030884

國際證券編號(ISIN)：XS2290308845

財務摘要

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「融信中國」或「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「本期間」或「期內」)的未經審核中期簡明合併業績。

	截至六月三十日止六個月		變動 百分比
	二零二三年	二零二二年	
收益(人民幣千元)	13,329,117	14,251,647	-6.47%
銷售成本(人民幣千元)	(13,403,534)	(14,048,541)	-4.59%
(毛虧)/毛利(人民幣千元)	(74,417)	203,106	-136.64%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	38,156	(820,934)	-104.65%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	(2,053,918)	(4,210,928)	-51.22%
期內虧損(人民幣千元)	(2,466,807)	(4,570,465)	-46.03%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(1,992,410)	(4,429,232)	-55.02%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	(474,397)	(141,233)	235.90%

	於二零二三年	於二零二二年	變動百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
資產總值(人民幣千元)	176,287,543	189,232,352	-6.84%
負債總額(人民幣千元)	148,750,363	158,597,833	-6.21%
權益總額(人民幣千元)	27,537,180	30,634,519	-10.11%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	4,198,079	6,186,962	-32.15%

業務回顧及展望

主要物業概要

下表載列本集團於二零二三年六月三十日的物業開發項目詳情。

本集團開發的項目

於二零二三年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接239項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
1	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,674,327.62	1,091,517.29	1/12/2020
2	鄭州江灣城—德藍—1	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	1/4/2026
3	太原時光之城—3	太原	93,262.21	80.08%	住宅	409,319.16	409,319.16	1/8/2022
4	太原時光之城	太原	117,073.23	80.08%	住宅	553,989.00	389,403.90	1/8/2022
5	太原時光之城—2	太原	120,299.06	80.08%	住宅	478,356.06	384,224.35	1/8/2022
6	鄭州奧體世紀—2	鄭州	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	361,291.03	1/8/2021
7	鄭州江灣城—蘇派—1	鄭州	236,878.59	100.00%	住宅	472,656.50	342,104.86	18/8/2020
8	鄭州江灣城—中喬—1	鄭州	302,571.59	100.00%	住宅	469,891.19	341,563.29	1/10/2021
9	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	51.00%	住宅	781,537.88	338,750.58	1/11/2020
10	青島海月星灣	青島	100,705.00	51.00%	住宅	422,216.85	309,847.86	1/5/2021
11	鄭州奧體世紀—3	鄭州	61,392.03	52.21%	住宅	307,668.52	307,668.52	13/8/2025
12	鄭州江灣城—德藍—2	鄭州	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	1/4/2026
13	鄭州時光之城—2	鄭州	111,531.88	51.00%	住宅	307,668.52	300,191.98	1/5/2024
14	渭南文關臺	渭南	58,181.00	19.25%	住宅	301,968.75	280,482.44	1/8/2024
15	福州海月江潮，福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,102,802.59	264,428.30	31/12/2020
16	南京鉅岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	236,339.98	1/11/2020
17	紹興城南東光地塊	紹興	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	225,976.05	1/3/2023
18	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	100.00%	住宅	383,010.00	222,582.73	1/8/2022
19	福州國公館	福州	143,367.00	100.00%	住宅	232,480.75	211,107.75	1/4/2023
20	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	100.00%	住宅	252,987.87	192,987.04	30/11/2021
21	長樂瀾山	福州	125,737.00	34.00%	住宅	317,109.48	188,233.81	1/12/2021
22	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	184,080.81	1/6/2023

業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
23	蘭州榮瀾·時光印	蘭州	89,743.26	39.00%	住宅	206,931.00	178,400.32	1/10/2024
24	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	314,326.54	173,833.82	1/10/2022
25	南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	40.00%	住宅	172,992.10	169,612.41	1/5/2024
26	湖州西鳳漾項目	湖州	76,061.00	100.00%	住宅	180,359.21	164,624.36	1/7/2023
27	鄭州江灣城-蘇派-2	鄭州	110,754.43	100.00%	住宅	329,775.42	160,542.73	1/8/2020
28	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	154,469.59	1/5/2023
29	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	144,455.38	1/4/2023
30	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	144,262.09	30/6/2020
31	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,666.00	129,699.21	1/10/2023
32	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	128,801.50	1/12/2022
33	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	119,558.52	1/6/2023
34	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	45.00%	住宅	167,260.08	117,633.17	1/5/2023
35	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	100.00%	住宅	138,020.31	112,332.05	1/10/2023
36	杭州四堡七堡16地塊	杭州	45,439.00	5.00%	住宅	187,462.43	108,766.59	1/5/2024
37	嵊州創世紀·嵊州學院府	紹興	248,819.00	100.00%	住宅	932,088.73	103,963.03	10/5/2020
38	福州鶴上項目	福州	41,088.00	100.00%	住宅	125,294.80	101,973.61	1/1/2023
39	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	112,587.20	97,327.86	1/2/2024
40	平潭瀾宸	福州	66,431.00	100.00%	住宅	184,990.73	96,126.52	1/8/2021
41	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	163,750.61	94,783.97	1/12/2023
42	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	100.00%	住宅	99,242.78	93,662.20	1/9/2023
43	杭州玲瓏山18號地塊	杭州	30,894.00	34.00%	住宅	106,539.05	92,688.42	1/9/2023
44	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.00%	住宅	287,380.50	91,520.07	1/11/2021
45	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	溫州	42,663.00	100.00%	住宅	128,980.97	87,722.51	1/7/2023
46	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	50.00%	住宅	187,968.94	87,013.73	1/3/2022
47	天津西海岸	天津	106,043.80	100.00%	住宅	182,342.39	85,686.78	1/7/2022
48	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	49.50%	住宅	395,334.66	75,486.42	30/6/2020
49	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	74,501.59	1/10/2022

業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
50	青島科創中心項目	青島	76,170.00	15.00%	住宅	298,697.00	73,214.74	1/2/2023
51	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	100.00%	住宅	196,110.84	66,427.15	1/3/2024
52	南通瀾宸	南通	86,194.00	100.00%	住宅	159,574.78	64,015.01	1/4/2022
53	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	60,788.63	31/5/2021
54	蒙城城南新區地塊	蒙城	59,025.40	38.50%	住宅	146,327.00	59,009.70	1/12/2023
55	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	58,340.56	1/6/2022
56	溫州榮望	溫州	57,018.20	26.00%	住宅	203,717.00	57,418.11	1/12/2022
57	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	66.67%	住宅	131,789.89	56,314.49	1/4/2022
58	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	27.50%	住宅	235,106.78	51,891.03	1/11/2022
59	福州海納新湖潮悅	福州	19,930.00	40.00%	住宅	66,423.56	50,967.63	1/11/2022
60	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	46,066.95	31/3/2020
61	上海海納印象	上海	52,929.90	100.00%	住宅	175,969.12	44,763.52	1/5/2023
62	天津津南府	天津	68,970.00	100.00%	住宅	150,179.65	44,076.81	1/11/2022
63	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	205,106.45	42,912.29	1/12/2022
64	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	100.00%	住宅	93,152.02	41,106.80	1/10/2023
65	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,430.01	41,089.56	1/10/2021
66	莆田融信悅著	莆田	31,539.00	40.00%	住宅	71,421.03	40,905.18	1/1/2023
67	南京旭輝時代天樾	南京	54,173.00	10.00%	住宅	268,213.67	40,047.27	25/1/2021
68	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	49.00%	住宅	127,790.10	39,825.46	1/3/2023
69	成都青羊23畝	成都	15,265.00	100.00%	住宅	61,140.74	39,706.96	1/11/2022
70	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	成都	64,451.53	40.00%	住宅	203,897.46	38,975.66	1/3/2024
71	海甯瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	100.00%	住宅	149,663.86	38,260.82	1/6/2021
72	南京萬科都薈天地	南京	108,521.76	7.14%	住宅	581,169.72	37,608.92	20/1/2020
73	海亮·御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	92,011.48	37,113.55	1/12/2022
74	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	125,081.61	36,967.39	1/11/2022
75	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	50.00%	住宅	235,734.00	35,714.41	1/9/2023
76	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	34,959.87	1/1/2022

業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計		竣工時間/ 估計竣工時間	
					總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	剩餘未出售 可售建築面積 (平方米)		
77	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	34,352.03	1/1/2023
78	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	33,622.79	1/1/2023
79	上海世紀古美	上海	37,509.00	51.00%	住宅	122,140.16	33,286.01	1/10/2022
80	蒙城君樾府	蒙城	52,666.00	32.73%	住宅	132,204.00	32,346.56	1/12/2022
81	鄭州江灣城-蘇派-3	鄭州	11,666.39	100.00%	住宅	31,262.35	30,433.32	1/8/2020
82	樾臻府	杭州	25,998.00	24.90%	住宅	85,201.60	30,244.79	1/6/2023
83	天譽達州蓮花湖51畝	達州	34,250.00	47.50%	住宅	85,661.37	29,984.81	1/10/2022
84	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	100.00%	住宅	95,045.18	26,629.15	1/3/2021
85	漳州壹號府	漳州	52,438.88	100.00%	住宅	193,925.15	26,272.82	2/3/2021
86	鄭州江灣城-蘇派-4	鄭州	8,659.82	100.00%	住宅	134,858.09	25,979.46	1/8/2020
87	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	211,105.37	25,084.13	1/9/2021
88	福州瀾灣	福州	26,312.00	100.00%	住宅	57,327.16	23,466.60	1/12/2022
89	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	26.40%	住宅	180,133.00	23,368.46	1/6/2020
90	上海市寶山區美羅家園大型居住社區	上海	41,076.70	30.00%	住宅	116,693.84	22,813.93	1/11/2023
91	嵊州創世紀品閣	紹興	19,403.00	100.00%	住宅	51,471.16	22,764.84	1/8/2021
92	成都交通巷9.5畝	成都	6,364.00	100.00%	住宅	33,717.07	22,181.74	1/10/2023
93	常熟項目	蘇州	37,132.00	60.00%	住宅	97,367.29	21,322.97	1/5/2023
94	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	100.00%	住宅	111,050.66	21,109.86	1/12/2020
95	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	44.55%	住宅	161,075.00	20,092.46	30/6/2020
96	南京2019G94	南京	53,456.21	100.00%	住宅	99,146.42	19,993.72	1/5/2022
97	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	63,615.24	17,934.20	1/11/2022
98	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	12.50%	住宅	165,609.00	17,583.52	1/11/2022
99	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	100.00%	住宅	81,453.33	17,234.28	1/8/2022
100	仙遊建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	85,493.50	17,180.57	1/11/2022
101-239			8,741,455.82			26,135,216.64	303,284.80	
總計			17,174,863.62			50,906,712.98	12,831,664.76	
應佔總計			10,197,513.69			30,040,909.19	8,300,411.60	

業務回顧及展望

概覽及展望

市場回顧

二零二三年上半年，國民經濟持續恢復、總體回升向好，上半年的國內生產總值（「GDP」）同比增長約5.5%。同時，存在國內需求不足的問題。一方面有疫情後經濟恢復「波浪式發展、曲折式前進」的客觀規律，另一方面也要求加大宏觀政策調控力度，加強逆周期調節和政策儲備。

期內，房地產市場延續弱復蘇、強分化的走勢，一二線城市表現優於三四線城市，國有房地產企業表現優於民營房地產企業。上半年銷售呈現先增後降態勢，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。為刺激房地產市場需求，央行下調LPR利率以降低按揭貸款利率、各城市政府不同程度降低首付比例、放鬆限購政策，同時持續實施「保交樓」和「三支箭」政策。根據國家統計局數據，期內，商品房銷售額為約人民幣63,092億元，同比增長約1.1%；商品房總建築面積59,515萬平方米，同比下降約5.3%。

業務回顧

本集團繼續聚焦長三角和海峽西岸，鞏固戰略性區域佈局優勢，同時注重加強經營管理，全方位確保項目順利開發和交付。期內，本集團合約銷售額為約人民幣98億元，總合約建築面積約68萬平方米，平均合約售價為每平方米約人民幣14,372元。期內，本集團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發展基調，集中佈局在一二線城市。截至二零二三年六月三十日，本集團全國共計239個項目，總土儲約23.74百萬平方米；當中，一二線城市的土儲佔比達約83.79%。本集團將持續深耕已有的核心城市優質項目，提高營運效率，不斷加強本集團的品牌影響力。

業務回顧及展望

期內，民營房地產企業債務風險持續釋放，受此影響下銷售恢復較慢，現金流整體壓力較大。在此背景下，本集團繼續秉承穩健發展的策略，妥善進行現金流管理。截至二零二三年六月三十日，本集團有息負債餘額為約人民幣420億元。本集團主動進行債務管理，注重透明度管理，通過自願公告、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，努力兌現對業主的品質交付。期內，多個項目迎來盛大交付，包括福州海納新潮、蘇州河岸花園、南京秦尚棲庭、連雲港學院府等等。此外，本集團致力於環境、社會及管治(ESG)領域的全面發展，積極踐行企業社會責任。期內，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作出的努力。

展望

下半年開始，房地產支持政策正在加速推出。二零二三年七月十日，「金融十六條」得到續期。二零二三年七月二十四日，中央政治局會議指出為適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，要適時調整優化房地產政策，更好滿足居民剛性和改善性住房需求。二零二三年七月二十七日，住房和城鄉建設部積極響應和落實會議精神，提出進一步落實好降低購買首套住房首付比例和貸款利率、改善性住房換購稅費減免、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施。預計政府將持續加大對房地產市場的支持力度，提振市場信心，有利於加快整個行業的恢復速度。

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，憑著對強化產品及服務品質的堅持，全力確保各項目開工與交付，積極應對市場機遇及挑戰。本集團將以長期穩定發展為目標，實現「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，並創造更多價值以答謝所有股東一直以來對本集團的支持及信任。

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至六月三十日止六個月		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⁾	9,788,845	38,737,406	-74.73%
合約建築面積(平方米)	681,126	1,733,013	-60.70%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	14,372	22,353	-35.70%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	13,038,417	13,102,795	-0.49%
已交付建築面積(平方米)	763,879	908,040	-15.88%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	17,068	14,430	18.28%
收益(人民幣千元)	13,329,117	14,251,647	-6.47%
銷售成本(人民幣千元)	(13,403,534)	(14,048,541)	-4.59%
(毛虧)/毛利(人民幣千元)	(74,417)	203,106	-136.64%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	38,156	(820,934)	-104.65%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	(2,053,918)	(4,210,928)	-51.22%
期內虧損(人民幣千元)	(2,466,807)	(4,570,465)	-46.03%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(1,992,410)	(4,429,232)	-55.02%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	(474,397)	(141,233)	235.90%
(毛虧率)/毛利率 ⁽²⁾	-0.56%	1.43%	-139.18%
淨虧率 ⁽³⁾	-18.51%	-32.07%	-42.29%
資產總值(人民幣千元)	176,287,543	189,232,352	-6.84%
負債總額(人民幣千元)	148,750,363	158,597,833	-6.21%
權益總額(人民幣千元)	27,537,180	30,634,519	-10.11%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	4,198,079	6,186,962	-32.15%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.13倍	1.25倍	-9.98%
負債比率 ⁽⁵⁾	1.23	1.07	14.27%

管理層討論及分析

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。
- (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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團及其合營企業及聯營公司實現合約銷售約人民幣9,788.85百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣38,737.41百萬元下跌約74.73%。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六月三十日止年度的約1,733,013平方米減少約60.70%至截至二零二三年六月三十日止年度的約681,126平方米。

下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二三年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

	金額	百分比	總建築面積	百分比	平均售價
	人民幣百萬元	%	平方米	%	人民幣/平方米
上海	1,821.97	18.61	24,580.91	3.61	74,121.40
蘇州	1,551.04	15.84	72,067.91	10.58	21,521.93
杭州	952.79	9.73	44,395.18	6.52	21,461.66
南京	602.07	6.15	33,696.24	4.95	17,867.44
阜陽	576.14	5.89	79,534.71	11.68	7,243.88
福州	418.93	4.28	35,840.10	5.26	11,688.95
青島	364.25	3.72	22,240.13	3.27	16,378.02
麗水	337.53	3.45	18,513.09	2.72	18,231.96
其他	3,164.12	32.33	350,257.57	51.41	9,033.70
總計	9,788.85	100.00	681,125.83	100.00	14,371.57

管理層討論及分析

已竣工項目

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有12個項目或項目階段已竣工，總建築面積為1,427,028.24平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為733,201.15平方米)。

在建項目

於二零二三年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有66個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為16,729,112.35平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為10,127,746.08平方米)。

土地儲備

於二零二三年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積為23.74百萬平方米，其中9.60百萬平方米為持作出售已竣工物業，13.24百萬平方米在建及0.90百萬平方米持作未來開發。

於二零二三年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的每平方米成本為約人民幣8,077.02元。

下表載列本公司擁有人於二零二三年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總	每平方米
		人民幣百萬元	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	廈門鉅悅灣	395	2.78	23,207
上海	上海鉅爵	140	1.47	15,409
上海	上海中興路	3,413	4.98	100,091
南京	南京鉅岸中心	435	28.42	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	203	2.03	13,576
漳州	漳州壹號府	336	3.97	10,897
南京	南京中駿雍景台	480	5.03	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

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總 建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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	573	34.01	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	1,341	4.74	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	長樂御景灣	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	148	2.87	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
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

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總 建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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	328	15.59	3,504
福州	福州公園左岸	143	0.87	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
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	218	1.52	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	259	3.90	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	85	0.95	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	487	11.10	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

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總	每平方米
		人民幣百萬元	建築面積 萬平方米	平均成本 人民幣/平方米
紹興	嵊州創世紀品閣	24	0.93	3,492
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	114	1.31	13,004
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	285	7.47	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	109	1.68	9,600
重慶	灘子口	32	0.49	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	112	1.88	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	403	3.27	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	1,447	8.54	25,116
衢州	衢州中梁拾光里	178	4.67	5,383
溫州	溫州榮望	282	5.30	7,203
阜陽	阜陽潁州項目	227	9.61	2,961
連雲港	連雲港學院府	341	11.62	3,999

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總	每平方米
		人民幣百萬元	建築面積 萬平方米	平均成本 人民幣/平方米
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
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	10.05	23,558
福州	福州帝封江項目	368	6.15	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

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總 建築面積	每平方米 平均成本
		人民幣百萬元	萬平方米	人民幣/平方米
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
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	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	仙游建發合作項目	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
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

管理層討論及分析

城市	項目名稱	土地總值 ⁽¹⁾	儲備總	每平方米
		人民幣百萬元	建築面積 萬平方米	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	上海市寶山區美羅家園大型居住社區	551	3.50	22,340
南通	南通崇州園林路地塊	667	6.92	13,340
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	62	8.07	709
渭南	渭南文關台	78	5.81	2,393
蒙城	蒙城城南新區地塊	81	5.63	1,752
		78,158	1,444.35	8,077

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二三年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值下降。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)中華人民共和國(「中國」)物業銷售；(ii)就建設安置房向中國地方政府提供建設服務；及(iii)租金收入及其他。下表載列分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月本集團所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日止六個月		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	13,038,417	13,102,795	-0.49%
建設服務	105,683	552,119	-80.86%
租金收入及其他	185,017	596,733	-69.00%
總計	13,329,117	14,251,647	-6.47%

本集團的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣14,251.65百萬元，減少約6.47%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣13,329.12百萬元。該減少主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零二二年六月三十日止六個月的908,040平方米，減少約15.88%至截至二零二三年六月三十日止六個月的763,879平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣552.12百萬元，減少約80.86%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣105.68百萬元；
- (iii) 租金收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣83.19百萬元，減少約3.15%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣80.56百萬元。其他主要包括諮詢服務、銷售佣金及酒店營運的收益。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團來自諮詢服務的收益為約人民幣42.16百萬元、銷售佣金為約人民幣8.12百萬元及來自酒店營運的收益為約人民幣74.83百萬元。

管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月，物業銷售所得收益為約人民幣13,038百萬元。下表載列分別截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	本集團 所交付			本集團 所交付		
收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	
人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	
杭州	3,457	83,237	41,535	600	22,828	26,276
溫州	3,156	150,973	20,902	-	-	-
蘇州	1,649	59,094	27,904	2,649	126,506	20,939
重慶	1,504	99,342	15,139	777	74,684	10,410
阜陽	1,076	153,512	7,007	-	-	-
其他	2,197	217,721	10,091	9,077	684,021	13,269
	13,038	763,879	17,069	13,103	908,039	14,430

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣14,048.54百萬元，減少約4.59%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣13,403.53百萬元。該減少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。

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，截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利約人民幣203.11百萬元轉盈為虧至截至二零二三年六月三十日止六個月的毛虧約人民幣74.42百萬元。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得毛利率約1.43%，並於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得毛虧率約0.56%，主要是由於本集團所交付項目的平均毛利率下降。

管理層討論及分析

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入；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六月三十日止六個月的約人民幣198.28百萬元減少約27.25%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣144.24百萬元。

其他收益或虧損－淨額

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收益或虧損；(ii)來自購回債券的收益或虧損；(iii)來自出售附屬公司的收益或虧損；及(iv)來自出售聯營公司及合營企業的收益或虧損。本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月產生其他虧損淨額約人民幣106.09百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得其他虧損淨額約人民幣1,019.22百萬元。有關變動主要是由於去年同期本集團處置若干項目導致的處置損失，而今年本集團大幅減少了項目處置。

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)營銷、廣告及佣金成本；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及其他雜項費用及開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣732.91百萬元，減少約51.89%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣352.61百萬元，主要是由於銷售佣金減少。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)諮詢費；(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六月三十日止六個月的約人民幣751.47百萬元，減少約52.03%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣360.49百萬元，主要是由於員工數量減少導致的工資開支減少。

管理層討論及分析

投資物業公平值虧損

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得公平值虧損約人民幣1,429.88百萬元及於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得公平值收益約人民幣60.53百萬元，主要是由於期內在建項目正常建造，成本投入逐步增加，導致估值增加。

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。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得融資成本淨額約人民幣1,061.16百萬元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月則錄得融資成本淨額約人民幣1,383.34百萬元，該波動主要是由於美元兌人民幣匯率升值造成匯兌虧損。

分佔以權益法入賬的投資純利

本集團分佔以權益法入賬的投資純利由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣382.32百萬元減少約95.23%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣18.25百萬元，主要是由於合營企業物業交付減少所致。

除所得稅前虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損約人民幣2,053.92百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損約人民幣4,210.93百萬元。

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)(「**企業所得稅**」)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣359.54百萬元，增加約14.84%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣412.89百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣250.60百萬元，增加約31.25%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣328.91百萬元，而土地增值稅由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣108.93百萬元，減少約22.91%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣83.98百萬元。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔期內虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣1,992.41百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣4,429.23百萬元。

非控股權益應佔期內虧損

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內虧損約人民幣47,440百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內虧損約人民幣14,123百萬元，主要由於各項目（乃與非控股權益共同開發）於截至二零二三年六月三十日止六個月確認出售物業的收益減少。

流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣17,590.71百萬元（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8.06%至二零二三年六月三十日的約人民幣155,154.63百萬元。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134,686.82百萬元增加約2.14%至二零二三年六月三十日的約人民幣137,563.92百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於持作出售已竣工物業由二零二二年十二月三十一日的人民幣22,654.42百萬元減少30.24%至二零二三年六月三十日的人民幣15,804.34百萬元。

於二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣8,258.30百萬元（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42,009.72百萬元（二零二二年十二月三十一日：約人民幣42,403.69百萬元）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6.85%（二零二二年十二月三十一日：約6.86%）。

於二零二三年六月三十日，已發行境內公司債券總額為約人民幣8,601.37百萬元，佔本集團借款總額約20.47%。

管理層討論及分析

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。

此外，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。

截至本報告日期，本公司尚未支付上述款項且並無接獲二零二三年一月票據持有人及二零二三年六月票據持有人的任何加快還款通知。

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，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，詳情載於本報告中摘錄的中期簡明合併財務報表附註2。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

於二零二三年六月三十日，本集團的借款以本集團資產約人民幣49,783.58百萬元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣50,386.29百萬元)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本公司若干附屬公司股權作抵押。

管理層討論及分析

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。於二零二三年六月三十日，本集團所提供的未償還擔保總額為約人民幣20,809.28百萬元(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

於二零二三年六月三十日，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開發中物業及持作出售已竣工物業減少所致。

負債比率

於二零二三年六月三十日，本集團的負債比率為1.23(二零二二年十二月三十一日：1.07)，主要是由於權益總額以及現金及銀行結餘減少。該比率乃按照借款淨額除以中期簡明合併資產負債表中所示的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括中期簡明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。

管理層討論及分析

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。然而，鑒於當前市場情況，本集團將在中國收購地塊時保持審慎態度。於本報告日期，本集團概無任何重大投資或資本資產方面的具體計劃。

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。於二零二三年六月三十日，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42,009.72百萬元。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、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告期後事項

於資產負債表日後及截至本報告日期，本集團並無重大事項。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員973名(二零二二年六月三十日：1,786名全職僱員)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為約人民幣124.40百萬元。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

董事資料變更

於報告期內，概無董事資料變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料

企業管治

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

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」)附錄十四所載企業管治守則(「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六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則第二部分所載所有適用守則條文，惟下文所闡釋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，歐先生於股份於聯交所主板上市日期後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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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，彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載規定準則。

股份計劃

購股權計劃

本公司於二零一五年十二月二十八日批准及採納購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃須遵守上市規則第十七章的規定。

購股權計劃詳情

(1) 目的

購股權計劃旨在使本集團能夠向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將使本集團能夠獎勵該等對本集團有所貢獻的僱員、董事及其他選定參與人士。預期購股權承授人將會努力對本集團的發展作出貢獻，致使本公司股份(「**股份**」)市價上升，從而透過獲授購股權獲利。

(2) 參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為彼已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱為「**合資格參與人士**」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

(3) 可發行股份數目上限

因根據購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於135,000,000股股份(佔於二零二三年六月三十日已發行股份總數的約8.02%)。

(4) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何十二個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本的1%。

企業管治及其他資料

(5) 接納及行使購股權期限

接獲要約的參與人士可自要約函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於授出購股權之要約日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。

除非董事另行決定或在授出購股權之要約時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於可行使前須持有的最短期限。

(6) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事釐定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：

- (i) 股份於授出要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價(倘於股份首次在聯交所開始買賣後不足五個營業日期間建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前任何營業日的收市價)；及
- (iii) 股份於授出日期的面值。

接納獲授每份購股權時應付1港元的象徵式代價。

(7) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃將自其獲採納之日(即二零一五年十二月二十八日)起生效，為期十年。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月三十一日的招股章程附錄五「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」一節。

企業管治及其他資料

購股權授出詳情

於二零一七年一月五日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出81,140,880份購股權，行使價為每股5.96港元，可於二零一八年一月五日至二零二二年一月四日分三批行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為5.98港元。

於二零一九年四月三十日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出合共26,571,973份購股權，行使價為每股股份10.80港元，可於二零二零年一月五日至二零二二年一月四日行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為10.82港元。

於二零二三年六月三十日，本公司於購股權計劃項下並無尚未行使的購股權，且報告期內，概無根據購股權計劃授出或同意授出、行使、註銷或失效的購股權。

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，購股權計劃之計劃授權項下可予授出的購股權數目均為112,260,583份，且並無設定服務供應商分項限額。

股份獎勵計劃

本公司現時並無採納任何股份獎勵計劃。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事及本公司最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註2)
歐宗洪先生 ^(附註3)	信託受益人	1,097,137,411 (L)	65.17%
余麗娟女士	實益擁有人	169,418 (L)	0.01%

附註：

- (1) 字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 於二零二三年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。
- (3) 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人，及TMF (Cayman) Ltd. 為受託人。於二零二三年六月三十日，TMF (Cayman) Ltd. 持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而HonestyGlobal Holdings Limited持有Dingxin Company Limited的全部已發行股份，而Dingxin Company Limited持有1,097,137,411股股份。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二三年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 ^(附註1)	股權概約 百分比 ^(附註2)
Dingxin Company Limited ^(附註3)	實益擁有人	1,097,137,411 (L)	65.17%
Honesty Global Holdings Limited ^(附註3)	受控制法團權益	1,097,137,411 (L)	65.17%
TMF (Cayman) Ltd. ^(附註3)	信託受託人	1,097,137,411 (L)	65.17%
歐國飛先生 ^(附註3、4)	信託財產授予人	1,097,137,411 (L)	65.17%
許麗香女士 ^(附註5)	信託受益人／配偶權益	1,097,137,411 (L)	65.17%

附註：

- (1) 字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 於二零二三年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。
- (3) Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (4) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (5) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，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。

企業管治及其他資料

審核委員會及審閱中期業績

董事會已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，其書面職權範圍符合上市規則的規定。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。審核委員會已審閱截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，但已由本公司核數師開元信德會計師事務所有限公司(「**開元信德**」)根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

基於開元信德的審閱，確認並無任何事項致使彼等相信簡明合併財務報表於各重大方面並非根據香港會計準則第34號而編製。

開元信德謹請注意簡明合併財務報表附註2，當中指出截至二零二三年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值人民幣17,591百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣32,161百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣5,209百萬元。根據本公司日期為二零二三年七月十日的公告，本公司面臨流動資金壓力。因此，本公司預計其現有的內部資源可能不足以解決其即將到期的債務。該等事件或情況連同其他事項(如簡明合併財務報表附註2所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。彼等的結論未有就此事項作出修訂。

審核委員會已就按持續經營基準編製本中期報告內本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表與本公司管理層及開元信德進行討論。審核委員會就本公司所採納的會計處理方法並無分歧。

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二三年八月三十一日

簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	13,329,117	14,251,647
銷售成本		(13,403,534)	(14,048,541)
(毛虧)／毛利		(74,417)	203,106
銷售及營銷成本		(352,607)	(732,905)
行政開支		(360,493)	(751,476)
投資物業公平值收益／(虧損)	13	60,533	(1,429,882)
其他收入	9	144,243	198,283
其他收益或虧損	9	(106,087)	(1,019,217)
經營虧損		(688,828)	(3,532,091)
融資收入	10	50,514	172,031
融資成本	10	(1,433,858)	(1,233,188)
融資成本－淨額	10	(1,383,344)	(1,061,157)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額	14	18,254	382,320
除所得稅前虧損		(2,053,918)	(4,210,928)
所得稅開支	11	(412,889)	(359,537)
期內虧損		(2,466,807)	(4,570,465)
以下人士應佔期內虧損：			
－本公司擁有人		(1,992,410)	(4,429,232)
－非控股權益		(474,397)	(141,233)
		(2,466,807)	(4,570,465)
本公司擁有人應佔虧損每股虧損(以每股人民幣列示)			
－基本	12	(1.18)	(2.63)
－攤薄	12	(1.18)	(2.63)

上述簡明合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(2,466,807)	(4,570,465)
其他全面收益	—	—
期內全面虧損總額	(2,466,807)	(4,570,465)
以下人士應佔期內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(1,992,410)	(4,429,232)
— 非控股權益	(474,397)	(141,233)
	(2,466,807)	(4,570,465)

上述簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併資產負債表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1,091,647	1,106,781
投資物業	13	12,429,500	12,320,100
使用權資產	13	401,160	406,304
無形資產		1,554	1,774
以權益法入賬的投資	14	6,049,611	5,453,874
按公平值計入損益的金融資產	5.4	457,569	488,005
遞延稅項資產		701,874	698,415
非流動資產總值		21,132,915	20,475,253
流動資產			
開發中物業	15	91,641,636	94,305,792
持作出售已竣工物業	15	15,804,342	22,654,417
合約資產		1,180,871	1,321,926
貿易及其他應收款項及預付款項	16	27,658,076	27,465,765
應收關聯方款項	27(d)	5,411,956	8,340,903
預付稅項		5,064,029	4,698,486
按公平值計入損益的金融資產	5.4	135,414	425,874
定期存款	17	—	781,000
受限制現金	17	3,049,185	3,974,507
現金及現金等價物	17	5,209,119	4,788,429
流動資產總值		155,154,628	168,757,099
資產總值		176,287,543	189,232,352
權益			
股本	18	15	15
股份溢價	18	3,082,681	3,082,681
其他儲備	19	1,115,383	3,104,266
本公司擁有人應佔權益		4,198,079	6,186,962
非控股權益		23,339,101	24,447,557
權益總額		27,537,180	30,634,519

簡明合併資產負債表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	21	9,848,703	22,618,556
租賃負債		8,225	5,777
遞延稅項負債		1,329,515	1,286,684
非流動負債總額		11,186,443	23,911,017
流動負債			
借款	21	32,161,017	19,785,112
租賃負債		14,143	14,189
合約負債	22	73,529,308	80,638,097
貿易及其他應付款項	23	20,662,836	21,713,796
應付關聯方款項	27(d)	5,448,233	7,075,544
即期稅項負債		5,748,383	5,460,078
流動負債總額		137,563,920	134,686,816
負債總額		148,750,363	158,597,833
權益及負債總額		176,287,543	189,232,352

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計			
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零二三年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零二三年一月一日的結餘	15	3,082,681	97,113	1,965,515	—	1,041,638	6,186,962	24,447,557	30,634,519	
全面開支										
— 期內虧損	—	—	—	—	—	(1,992,410)	(1,992,410)	(474,397)	(2,466,807)	
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
全面開支總額	—	—	—	—	—	(1,992,410)	(1,992,410)	(474,397)	(2,466,807)	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(119)	(119)	
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	101,700	101,700	
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(57,960)	(57,960)	
向非控股權益收購附屬公司 之額外權益	—	—	3,527	—	—	—	3,527	(5,087)	(1,560)	
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(672,593)	(672,593)	
於二零二三年六月三十日的結餘	15	3,082,681	100,640	1,965,515	—	(950,772)	4,198,079	23,339,101	27,537,180	

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔								權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計	非控股權益	
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)									
於二零二二年一月一日的結餘	15	3,082,681	851,583	2,026,441	82,076	12,261,802	18,304,598	33,976,352	52,280,950
全面開支									
— 期內虧損	—	—	—	—	—	(4,429,232)	(4,429,232)	(141,233)	(4,570,465)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面開支總額	—	—	—	—	—	(4,429,232)	(4,429,232)	(141,233)	(4,570,465)
出售附屬公司	—	—	13,231	(128,326)	—	—	(115,095)	(1,874,271)	(1,989,366)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	547,612	547,612
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(3,591,393)	(3,591,393)
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(986,325)	(986,325)
於二零二二年六月三十日的結餘	15	3,082,681	864,814	1,898,115	82,076	7,832,570	13,760,271	27,930,742	41,691,013

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營所得現金	1,209,524	14,645,081
已付中國企業所得稅	(68,761)	(614,960)
已付中國土地增值稅	(42,585)	(273,361)
經營活動所得現金淨額	1,098,178	13,756,760
投資活動現金流量		
就購買物業及設備及投資物業付款	(48,992)	(462,155)
就購買無形資產付款	(57)	(165)
出售無形資產所得款項	—	171
出售物業、廠房及設備所得款項	1,908	503
向合營企業及聯營公司注資	(703,325)	(131,642)
出售聯營公司及合營企業所得款項	—	355,769
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	—	(499,113)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	317,676	335,233
向關聯方現金墊款	(639,706)	(5,130,208)
來自關聯方還款	3,568,653	2,875,169
已收利息	155,430	312,103
定期存款減少	781,000	787,874
出售附屬公司的現金流出淨額	(14,314)	(1,096,524)
投資活動所得/(所用)現金淨額	3,418,273	(2,652,985)

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	1,490,377	4,419,432
償還借款	(1,884,325)	(13,856,400)
來自關聯方現金墊款	87,758	3,500,216
向關聯方還款	(1,715,069)	(2,732,572)
來自非控股權益的注資	101,700	547,612
附屬公司股本削減	(672,593)	(3,591,393)
向非控股權益支付的股息	(57,960)	(986,325)
已付利息	(1,103,786)	(2,268,737)
租賃付款的本金部分	(10,226)	(9,295)
就借款抵押的受限制現金	—	300,000
自非控股權益收購附屬公司額外權益	(1,565)	—
融資活動所用現金淨額	(3,765,689)	(14,677,462)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	750,762	(3,573,686)
期初現金及現金等價物	4,788,429	11,719,745
現金及現金等價物的外匯虧損	(330,072)	(351)
期末現金及現金等價物	5,209,119	8,145,708

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併財務報表附註

1 一般資料

融信中國控股有限公司(「**本公司**」)於二零一四年九月十一日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，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事房地產開發業務。

本公司的最終控股公司為TMF (Cayman) Limited(為歐氏家族信託的受託人)及本公司的最終控股股東為歐宗洪先生(「**歐先生**」)。

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

除另有註明外，該等簡明合併財務報表以人民幣元(「**人民幣元**」)呈列。

2 編製基準

簡明合併財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號(「**香港會計準則第34號**」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

持續經營基準

截至二零二三年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值人民幣17,591百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣32,161百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣5,209百萬元。

誠如本公司日期為二零二二年七月十日的公告所述，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。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司尚未支付有關款項。

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述，本公司發行並在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)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。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司尚未支付有關款項。

簡明合併財務報表附註

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

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。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，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。

本公司在寬限期屆滿後持續未支付上述利息，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。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司未收到任何關於上述未付利息的票據持有人的任何加快還款通知。

如果本公司未能履行到期債務的義務，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。

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。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。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。於二零二三年六月三十日後，本集團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；

簡明合併財務報表附註

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (ii) 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，並加快回收未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支；及
- (iv) 本集團擬聘請外部顧問與境外債權人共同探討各種可行方案，尋求相關債務的整體解決方案。

董事已審閱管理層編製、涵蓋期間為自二零二三年六月三十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六月三十日起十二個月內，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為會計基礎編製該等簡明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，及持續可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，仍存在重大不確定因素。

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簡明合併財務報表中。

簡明合併財務報表附註

3 主要會計政策

簡明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、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表中所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表呈列者一致。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，為編製本集團簡明合併財務報表，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈於二零二三年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的以下香港財務報告準則之修訂：

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之香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
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	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革－支柱二立法模板

本中期期間所應用的香港財務報告準則之修訂不會對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明合併財務報表所載之披露產生重大影響。

簡明合併財務報表附註

4 重要估計及判斷

管理層於編製本集團的簡明合併財務報表時須作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製簡明合併財務報表時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

5 金融風險管理

5.1 金融風險因素

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

本集團於中國經營的大部分交易以本集團公司的功能貨幣人民幣結算(若干交易以外幣結算除外)。於二零二三年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元(「美元」)及港元(「港元」)計值的現金及銀行結餘、以美元及港元計值的按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及以美元計值的借款。於二零二三年六月三十日，本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其所面臨的外匯風險。

簡明合併財務報表並不包括年度財務報表規定的所有金融風險管理資料及披露事項，且應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二二年十二月三十一日以來，風險管理政策並無變動。

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.2 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及銀行結餘，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。由於相關業務的波動性質使然，本集團通過維持充足的現金及銀行結餘及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的本集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年六月三十日(未經審核)					
非衍生金融負債					
借款(附註21)	33,652,932	2,957,110	8,048,211	—	44,658,253
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	12,293,630	—	—	—	12,293,630
租賃負債	14,694	4,869	639	—	20,202
應付關聯方款項	5,448,233	—	—	—	5,448,233
財務擔保合約	19,506,844	1,118,632	183,800	—	20,809,276
	70,916,333	4,080,611	8,232,650	—	83,229,594

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日(經審核)					
非衍生金融負債					
借款(附註21)	24,911,886	15,605,673	7,317,291	—	47,834,850
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及 其他應付稅項	7,525,954	6,185,606	—	—	13,711,560
租賃負債	14,704	2,595	1,291	—	18,590
應付關聯方款項	7,075,544	—	—	—	7,075,544
財務擔保合約	22,409,660	2,170,178	299,800	—	24,879,638
	61,937,748	23,964,052	7,618,382	—	93,520,182

附註：借款利息乃分別按於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的當前利率估計。

本集團亦提供擔保以為本集團物業單位的若干買方償還義務及合資企業和聯營公司償還借款本金作抵押，其僅於獲擔保買方、合資企業或聯營公司拖欠還款時，方會產生合約現金流量(附註24)。

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.3 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整支付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以簡明合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括簡明合併資產負債表中所列的流動及非流動部分)減去現金及銀行結餘計算。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	42,009,720	42,403,668
減：現金及銀行結餘(附註17)	(8,258,304)	(9,543,936)
借款淨額	33,751,416	32,859,732
權益總額	27,537,180	30,634,519
資產負債比率	122.57%	107.26%

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益的金融資產。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

第一級：活躍市場(如公開買賣衍生工具及股本證券)買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為現時買盤價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。倘評估工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

下表列示本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日按公平值計量的金融資產：

	第二級	第三級	總計
於二零二三年六月三十日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	39,659	553,324	592,983

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

	第二級	第三級	總計
於二零二二年十二月三十一日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	70,096	843,783	913,879

按公平值計入損益於初步確認後按公平值計量(分類為第三級及第二級公平值計量)。具體估值技術(包括貼現現金流量分析)用於釐定金融資產的公平值。

本集團之政策為確認於報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第三級之間概無就公平值計量進行轉移。

6 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。於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零二二年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二三年六月三十日，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(二零二二年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，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(截至二零二二年六月三十日止六個月：相同)。

簡明合併財務報表附註

7 收益

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	13,038,417	13,102,795
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	104,456	513,548
— 於一段時間內確認	105,683	552,119
其他來源收益—租金收入	80,561	83,185
	13,329,117	14,251,647

8 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本(不包括員工成本)	13,359,304	13,999,076
員工成本(包括董事薪酬)	438,506	602,514
營銷、廣告及佣金成本	220,007	314,105
物業管理費	74,843	157,178
物業、廠房及設備折舊以及無形資產及使用權資產攤銷	31,521	61,796
其他應收款項減值虧損	106,724	5,120

簡明合併財務報表附註

9 其他收入及其他收益或虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	104,916	140,072
沒收客戶訂金	26,974	45,693
政府補助	9,446	11,401
雜項	2,907	1,117
	144,243	198,283
其他收益或虧損		
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(3,220)	(58,845)
來自購回債券的收益	—	327,041
來自出售物業、廠房及設備的收益	121	117
出售附屬公司的虧損	(102,990)	(751,938)
外匯收益淨額(附註i)	2	13,996
出售聯營公司及合營企業的虧損	—	(549,588)
	(106,087)	(1,019,217)

(i) 該金額主要指將外幣金融資產及負債自外幣按當前月末匯率換算為人民幣時產生的收益／虧損淨額。其並不包括計入「融資收入／(成本)－淨額」(附註10)內的借款換算時的匯兌收益或虧損。

簡明合併財務報表附註

10 融資成本 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 銀行存款利息收入	50,514	172,031
	50,514	172,031
融資成本		
— 外匯虧損淨額	(755,100)	(725,682)
— 借款利息開支	(1,587,571)	(2,268,737)
— 減：資本化利息	908,813	1,761,231
	(1,433,858)	(1,233,188)
融資成本 — 淨額	(1,383,344)	(1,061,157)

11 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	315,671	699,009
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	83,980	108,933
	399,651	807,942
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	13,238	(448,405)
	412,889	359,537

簡明合併財務報表附註

11 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

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，按截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月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%。

中國土地增值稅

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企業所得稅法實施條例，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二零二三年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零二二年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零二三年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零二二年六月三十日止六個月：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(「**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。

簡明合併財務報表附註

12 每股虧損

12.1 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,992,410)	(4,429,232)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,683,431	1,683,431
每股基本虧損(每股人民幣元)	(1.18)	(2.63)

12.2 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。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(按本公司期內平均市場股價釐定)購買之股份數目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,992,410)	(4,429,232)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,683,431	1,683,431
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	—	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,683,431	1,683,431
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	(1.18)	(2.63)

簡明合併財務報表附註

12 每股虧損(續)

12.2 每股攤薄虧損(續)

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司購股權，因為假設行使會導致每股虧損減少。

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月並未購回並註銷本身的普通股(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

13 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	使用權資產 — 土地使用權 及物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二三年一月一日的期初賬面淨值	1,106,781	406,304	12,320,100
添置	125	12,728	48,867
出售	(1,787)	(100)	—
公平值收益	—	—	60,533
折舊及攤銷	(13,472)	(17,772)	—
於二零二三年六月三十日的期末賬面淨值	1,091,647	401,160	12,429,500
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二二年一月一日的期初賬面淨值	1,189,219	436,949	12,718,617
添置	40,332	6,696	421,823
出售	(386)	—	—
出售附屬公司	(13,396)	—	(113,300)
公平值虧損	—	—	(1,429,882)
折舊及攤銷	(43,352)	(17,803)	—
於二零二二年六月三十日的期末賬面淨值	1,172,417	425,842	11,597,258

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

簡明合併財務報表附註

14 以權益法入賬的投資

本集團認為，於二零二三年六月三十日並無本集團聯營公司或合營企業對本集團而言屬重大。就以權益法入賬的該等個別非重大聯營公司及合營企業而言，於簡明合併資產負債表及簡明合併收益表確認的金額載列如下：

(i) 於簡明合併資產負債表確認的金額如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	4,373,697	3,825,573
— 聯營公司	1,675,914	1,628,301
	6,049,611	5,453,874

(ii) 於簡明合併收益表確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
分佔以權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	(36,152)	221,946
— 聯營公司	54,406	160,374
	18,254	382,320

簡明合併財務報表附註

15 開發中物業及持作出售已竣工物業

本集團的開發中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個營運週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預期竣工的開發中物業		
一 於正常營運週期(計入流動資產)	91,641,636	94,305,792

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二三年六月三十日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣60,227,310,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣37,773,591,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業：		
一 建設成本	12,375,933	14,331,284
一 資本化利息	11,876,197	11,858,401
一 土地使用權	67,389,506	68,116,107
	91,641,636	94,305,792

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售已竣工物業：		
一 建設成本	9,193,124	11,158,873
一 資本化利息	3,808,491	4,601,651
一 土地使用權	2,802,727	6,893,893
	15,804,342	22,654,417

本集團之抵押資產資料披露於附註26。

截至二零二三年六月三十日止六個月，開發中物業及持作出售已竣工物業撇減至可變現淨值的金額為人民幣337,757,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣227,992,000元)，其獲確認為銷售成本。

簡明合併財務報表附註

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	44,054	45,395
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	12,089,757	11,198,314
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	9,168,121	8,359,431
— 應收第三方的其他款項	2,016,893	1,884,781
— 建設合約按金	321,659	291,801
— 其他	57,248	54,417
減：虧損撥備	(819,582)	(813,601)
	22,878,150	21,020,538
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	—	1,230,590
— 預付增值稅及其他稅項	4,644,148	5,051,471
— 其他	135,778	163,166
	4,779,926	6,445,227
總計	27,658,076	27,465,765

簡明合併財務報表附註

16 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	4,300	9,333
一年以上	39,754	36,062
	44,054	45,395

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二三年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二二年十二月三十一日：相同)列值。於二零二三年六月三十日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零二二年十二月三十一日：相同)。

17 現金及銀行結餘

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	5,209,119	4,788,429
定期存款(附註(a))	—	781,000
受限制現金(附註(b))	3,049,185	3,974,507
現金及銀行結餘	8,258,304	9,543,936

- (a) 本集團於二零二三年六月三十日的定期存款為零(二零二二年十二月三十一日：定期存款的加權平均實際年利率為2.02%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

簡明合併財務報表附註

17 現金及銀行結餘(續)

- (b) 該等金額主要指作為物業建設保證金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。該等保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額(如有)僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696

- (a) 於二零二三年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零二二年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零二二年十二月三十一日：相同)。

簡明合併財務報表附註

19 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司股東的累計出資。

(b) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，本集團的中國附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計規則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

(c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃項下購股權(「購股權」)授予合資格參與者(「合資格者」)，其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限(歸屬期)的合資格者。購股權以零代價授出且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權(「二零一七年購股權」)按每股5.96港元的行使價授予合資格者。二零一七年購股權的屆滿日期為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權(「二零一九年購股權」)按每股10.8港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i)二零一七年購股權：30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii)二零一九年購股權：購股權將於二零二零年一月五日歸屬。

簡明合併財務報表附註

19 其他儲備(續)

(c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授出購股權的變動載列如下：

	購股權數目
於二零二二年一月一日	36,439,000
期內已失效	(36,439,000)
於二零二二年六月三十日	—
於二零二三年一月一日	—
期內已失效	—
於二零二三年六月三十日	—

截至二零二三年六月三十日止六個月並無授出購股權(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)及於二零二三年六月三十日購股權計劃項下並無尚未行使之購股權(二零二二年十二月三十一日：無)。

20 股息

董事並不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

簡明合併財務報表附註

21 借款

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押(附註(a))	16,224,844	15,563,486
資產支持證券(「資產支持證券」) — 有抵押(附註(b))	2,135,530	2,160,100
公司債券 — 無抵押	8,601,366	8,599,124
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	14,382,080	15,197,983
減：非即期借款即期部分	(31,495,117)	(18,902,137)
	9,848,703	22,618,556
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	665,900	882,975
非即期借款即期部分	31,495,117	18,902,137
	32,161,017	19,785,112
借款總額	42,009,720	42,403,668

- (a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。
- (b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利抵押。
- (c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註26。

簡明合併財務報表附註

21 借款(續)

(d) 本集團應償還借款如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	32,161,017	19,785,112
一至二年	2,379,718	17,301,277
二至五年	7,468,985	5,317,279
總計	42,009,720	42,403,668

(e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	25,784,876	26,829,821
— 美元	16,224,844	15,563,486
— 港元	—	10,361
	42,009,720	42,403,668

(f) 於二零二三年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣920,516,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,195,882,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。於二零二三年六月三十日，借款(優先票據除外)的賬面值與其公平值相若(二零二二年十二月三十一日：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

簡明合併財務報表附註

22 合約負債

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動合約負債 — 銷售物業	73,529,308	80,638,097

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合約負債結餘的已確認收益	12,532,433	13,792,054

(b) 截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，未履行義務的金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。

簡明合併財務報表附註

23 貿易及其他應付款項

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	6,222,357	6,902,760
應付票據	369,088	485,721
其他應付款項：		
— 應付非控股股東款項	3,332,215	3,410,852
— 其他應付稅項	8,247,778	7,877,079
— 應付利息	1,343,499	1,244,437
— 銷售物業所得按金	319,398	572,118
— 應付股息	5,335	42,288
— 自承包商及供應商收取的按金	645,274	960,423
— 應計工資	121,428	125,152
— 其他	56,464	92,966
	20,662,836	21,713,796

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	2,145,388	5,412,046
超過一年	4,076,969	1,490,714
	6,222,357	6,902,760

(b) 其他應付款項約人民幣162,800,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣162,800,000元)為計息及須於二零二三年六月三十日後一年內償還。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相同。

簡明合併財務報表附註

24 財務擔保

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	18,365,024	20,412,674
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	2,444,252	4,466,964
	20,809,276	24,879,638

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。董事認為因買方拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。董事認為，該等合約於開始日期的公平值極低，擔保的貸款預期將會按期償還且拖欠付款的風險微乎其微，因此並無於財務報表中就擔保作出撥備。

簡明合併財務報表附註

25 承擔

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	13,604,341	13,756,884
— 土地使用權	1,161,053	1,906,852
	14,765,394	15,663,736

26 抵押為抵押品的資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,013,725	1,053,348
土地使用權	296,465	155,191
投資物業	4,002,000	4,002,000
抵押為抵押品的非流動資產總額	5,312,190	5,210,539
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	44,286,889	47,404,424
受限制現金	—	—
抵押為抵押品的流動資產總額	44,286,889	47,404,424
抵押為抵押品的資產總額	49,599,079	52,614,963

上文所載為本集團就本集團借款(附註21(c))抵押為抵押品的資產。

於二零二三年六月三十日，本公司持有的若干附屬公司的股份已抵押為本集團借款的抵押品。

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
融信服務集團股份有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
莆田融萬駿房地產開發有限公司	合營企業
杭州星榮置業有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
杭州愷創置業有限公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
重慶頤城頤業智慧科技有限公司	合營企業
杭州融棣房地產開發有限公司	合營企業
成都隆騰錦瑞置業有限公司	合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
南京薈合置業有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
杭州融暄房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
慈溪市金桂置業有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
西安迪航房地產開發有限公司	合營企業
太倉錦意置業有限公司	合營企業
蘇州融樸置業有限公司	合營企業
福建融鑫祥投資有限公司	合營企業
杭州乾唐房地產開發有限公司	合營企業
南京朗乾置業有限公司	合營企業
南通融璽房地產開發有限公司	合營企業
陝西保億億亮置業有限公司	合營企業

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
徐州天美房地產開發有限公司	合營企業
南通富勞邇貿易有限公司	合營企業
杭州星旭商務諮詢有限公司	合營企業
杭州遠斯企業管理有限公司	合營企業
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
成都浩天房地產開發有限公司	合營企業
昆山興未置業有限公司	合營企業
保定智泰房地產開發有限公司	合營企業
福州融興藍房地產開發有限公司	合營企業
九江融靈房地產開發有限公司	合營企業
湖州融達房地產開發有限公司	合營企業
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營企業

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
重慶頤城俞高智慧科技有限公司	合營企業
融瑞有限公司	合營企業
鎮江億騰房地產開發有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
杭州融洽實業有限公司	聯營公司
青島西海岸科創投資開發有限公司	聯營公司
永泰寶龍房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	聯營公司
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司
杭州錦虹房地產開發有限公司	聯營公司
杭州銘昱房地產開發有限公司	聯營公司
杭州萬楓房地產開發有限公司	聯營公司
杭州濱銘企業管理有限公司	聯營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	7,217	12,589
— 退休金成本	105	309
	7,322	12,898

(c) 與關聯方的交易

除本簡明合併財務報表另有披露者外，截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月，本集團擁有以下與關聯方有關的交易。

關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 融信服務集團股份有限公司	25,023	81,934
園林工程服務		
— 秀景(福建)園林工程有限公司	97,531	271,734

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的交易(續)

向關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入		
— 合營企業	613	37,515
— 聯營公司	—	—
	613	37,515
諮詢服務		
— 合營企業	23,282	48,216
— 聯營公司	9,226	85
	32,508	48,301

董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業及聯營公司借款提供擔保的資料請參閱附註24。

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	3,817,443	6,747,673
— 聯營公司	1,585,943	1,586,844
— 其他關聯方：	8,570	6,386
— 融信服務集團股份有限公司	6,019	6,118
— 秀景(福建)園林工程有限公司	2,551	268
	5,411,956	8,340,903
應付關聯方款項：		
— 合營企業	3,319,821	4,389,099
— 聯營公司	1,755,124	2,308,406
— 其他關聯方：	373,288	378,039
— 歐先生	108,837	76,703
— 融信服務集團股份有限公司	202,152	215,894
— 秀景(福建)園林工程有限公司	62,299	85,442
	5,448,233	7,075,544

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信服務集團股份有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀景(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。