

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)

- (1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度
未經審核年度業績公告；
- (2) 變更聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人；及
- (3) 豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條

二零二一年財務摘要

- 合約銷售額約達人民幣155,520.22百萬元，較去年增加約0.22%。
- 收益約達人民幣33,284.01百萬元，較去年減少約31.09%。
- 毛利約達人民幣3,628.24百萬元，較去年減少約31.70%。
- 年內溢利約達人民幣1,726.73百萬元，較去年減少約50.59%。
- 本公司擁有人應佔溢利約達人民幣1,295.05百萬元，較去年減少約46.66%。
- 負債比率由二零二零年十二月三十一日之0.83下降至二零二一年十二月三十一日之0.66。
- 待完成審核後，目前預期將於二零二二年五月十五日或之前刊發內容有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核年度業績的公告。

未經審核年度業績

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(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核合併年度業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核比較數字如下。由於本公告「延遲刊發經審核年度業績」一節所闡釋之理由，於本公告日期，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之合併年度業績之審核工作尚未完成。

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益	3	33,284,014	48,302,505
銷售成本		(29,655,776)	(42,990,475)
毛利		3,628,238	5,312,030
銷售及營銷成本		(1,289,729)	(1,259,041)
行政開支		(1,193,708)	(1,603,550)
投資物業公平值(虧損)/收益		(32,252)	(184,332)
其他收入		450,284	302,867
其他收益—淨額		707,308	373,158
經營溢利		2,270,141	2,941,132
融資收入	4	736,492	1,808,259
融資成本	4	(636,274)	(459,476)
融資收入/(成本)—淨額	4	100,218	1,348,783
分佔以權益法入賬的投資溢利淨額		102,240	611,458
除所得稅前溢利		2,472,599	4,901,373
所得稅開支	5	(745,868)	(1,406,874)
年內溢利		1,726,731	3,494,499
以下人士應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		1,295,048	2,428,123
—非控股權益		431,683	1,066,376
—永久資本工具持有人		—	—
		1,726,731	3,494,499
本公司擁有人應佔溢利每股盈利 (以每股人民幣列示)			
—每股基本盈利	6	0.77	1.43
—每股攤薄盈利	6	0.77	1.42

合併全面收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
年內溢利	1,726,731	3,494,499
其他全面收益	—	—
本年度全面收益總額	<u>1,726,731</u>	<u>3,494,499</u>
以下人士應佔年內全面收益總額：		
— 本公司擁有人	1,295,048	2,428,123
— 非控股權益	431,683	1,066,376
— 永久資本工具持有人	—	—
	<u>1,726,731</u>	<u>3,494,499</u>

合併資產負債表

於十二月三十一日
附註 二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (經審核)

資產

非流動資產

物業、廠房及設備	1,189,219	1,424,939
投資物業	12,718,617	14,487,730
使用權資產	436,949	444,183
無形資產	3,154	5,365
以權益法入賬的投資	11,855,096	10,862,379
按公平值計入損益的金融資產	689,668	996,855
遞延稅項資產	679,527	668,200

非流動資產總值

27,572,230 28,889,651

流動資產

開發中物業	127,448,610	120,098,735
持作出售已竣工物業	18,887,113	14,065,964
合約資產	1,227,244	1,098,664
貿易及其他應收款項及預付款項	32,650,953	29,518,185
應收關聯方款項	11,285,065	5,984,288
預付稅項	3,864,324	3,329,274
按公平值計入損益的金融資產	448,854	362,248
定期存款	3,852,874	6,989,416
受限制現金	6,482,827	3,057,486
現金及現金等價物	11,719,745	19,854,876

流動資產總值

217,867,609 204,359,136

資產總值

245,439,839 233,248,787

權益

股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,786,195
其他儲備	16,326,581	13,926,853

本公司擁有人應佔資本及儲備

19,409,277 17,713,063

非控股權益

32,871,673 32,945,940

權益總額

52,280,950 50,659,003

	於十二月三十一日	
附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
負債		
非流動負債		
借款	34,044,222	46,921,115
租賃負債	20,643	15,431
遞延稅項負債	1,813,146	1,915,527
非流動負債總額	<u>35,878,011</u>	<u>48,852,073</u>
流動負債		
借款	22,733,699	24,938,617
租賃負債	13,175	9,900
合約負債	90,094,226	65,076,080
貿易及其他應付款項	9 29,594,152	31,476,801
應付關聯方款項	9,087,530	5,291,322
衍生金融工具	-	-
即期稅項負債	5,758,096	6,944,991
流動負債總額	<u>157,280,878</u>	<u>133,737,711</u>
負債總額	<u>193,158,889</u>	<u>182,589,784</u>
權益及負債總額	<u>245,439,839</u>	<u>233,248,787</u>

1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)(第622章)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、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

(c) 本集團採納準則的新修訂

本集團於二零二一年一月一日起的年度報告期間首次採用下列修訂。

香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免

(d) 尚未採納的新訂準則、修訂及詮釋

下列為已頒佈但於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未強制採納，且未獲提早採納之新訂準則及經修訂準則及詮釋：

		於以下日期或之後 開始之年度期間生效
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途 前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	二零二二年一月一日
經修訂會計指引第5號	共同合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂、 香港財務報告準則實務報告 第2號及香港會計準則第8號 之修訂	披露會計政策	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號之修訂	與源於單一交易的資產及負債 有關的遞延稅項	二零二三年一月一日

於以下日期或之後
開始之年度期間生效

香港會計準則第8號之修訂 香港詮釋第5號(二零二零年)	會計估計之定義 財務報表之呈報-借款人對包含 按要求償還條款之定期貸款 之分類	二零二三年一月一日 二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或出資	待定

上述準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二零年：相同)。

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：相同)。
- (b) 於截至二零二一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(二零二零年：相同)。

3 收益

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
－於某一時點確認	31,703,628	46,577,900
建築服務、酒店營運及其他收益：		
－於某一時點確認	481,507	267,976
－於一段時間內確認	934,576	1,322,943
其他來源收益－租金收入	164,302	133,686
	33,284,014	48,302,505

4 融資收入／(成本)－淨額

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
融資收入		
－銀行存款利息收入	316,702	630,470
－外匯收益淨額	419,790	1,177,789
	<u>736,492</u>	<u>1,808,259</u>
融資成本		
－外匯虧損淨額	－	－
－借款利息開支	(5,278,973)	(5,390,830)
－減：資本化利息	4,642,699	4,931,354
	<u>(636,274)</u>	<u>(459,476)</u>
融資收入／(成本)－淨額	<u>100,218</u>	<u>1,348,783</u>

5 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	783,165	1,801,850
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	76,411	124,051
	<u>859,576</u>	<u>1,925,901</u>
遞延所得稅：		
中國企業所得稅	(113,708)	(519,027)
所得稅開支	<u>745,868</u>	<u>1,406,874</u>

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，按截至二零二零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%。

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二零二一年十二月三十一日止年度為16.5%（二零二零年：16.5%）。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納香港利得稅，故截至二零二一年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備（二零二零年：零）。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於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 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司擁有人應佔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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,295,048</u>	<u>2,428,123</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,889,000</u>	<u>1,703,181,000</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.77</u>	<u>1.43</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整發行在外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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,295,048</u>	<u>2,428,123</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,889,000</u>	<u>1,703,181,000</u>
調整—購股權及獎勵股份	<u>-</u>	<u>3,659,000</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,683,889,000</u>	<u>1,706,840,000</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.77</u>	<u>1.42</u>

7 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	<u>6,023</u>	<u>158,346</u>
其他應收款項：		
—應收非控股權益款項	13,703,575	11,517,665
—收購土地使用權及物業開發項目的按金	1,218,008	1,023,719
—應收第三方的其他款項	4,539,950	3,815,765
—建設合約按金	173,519	145,840
—其他	1,572,479	1,306,588
減：虧損撥備	<u>(34,897)</u>	<u>(29,879)</u>
	<u>21,172,634</u>	<u>17,779,698</u>
預付款項：		
—收購土地使用權的預付款項	6,897,082	6,240,560
—預付增值稅、營業稅及其他稅項	4,440,430	5,166,163
—其他	<u>134,784</u>	<u>173,418</u>
	<u>11,472,296</u>	<u>11,580,141</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>32,650,953</u>	<u>29,518,185</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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
於一年內	5,972	158,280
超過一年	<u>51</u>	<u>66</u>
	<u>6,023</u>	<u>158,346</u>

8 股息

二零二零年末期股息每股普通股0.50港元，根據於二零二一年六月十六日登記的本公司股東共計約842,631,000港元(相當於人民幣709,158,000元)，已於二零二一年六月四日召開的股東週年大會上獲股東批准。

就截至二零二一年十二月三十一日止年度建議的宣派末期股息(如有)將於二零二一年經審核年度業績公告內予以公佈。

9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	<u>13,804,226</u>	<u>11,616,425</u>
應付票據	<u>491,684</u>	<u>280,345</u>
其他應付款項：		
—應付非控股權益款項	4,903,619	9,806,191
—銷售物業所得按金	156,473	312,912
—其他應付稅項	8,519,442	5,997,416
—應付利息	632,857	1,007,062
—自承包商及供應商收取的按金	282,349	564,637
—應計工資	175,985	410,785
—應付股息	4,724	235,576
—其他	<u>622,793</u>	<u>1,245,452</u>
	<u>29,594,152</u>	<u>31,476,801</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
於一年內	12,066,613	10,301,675
超過一年	<u>1,737,613</u>	<u>1,314,750</u>
	<u>13,804,226</u>	<u>11,616,425</u>

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」或「融信」及其附屬公司「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「年內」)業績。

市場回顧

二零二一年，全球經濟逐漸從新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情帶來的衝擊中復蘇，中國經濟因疫情防控取得顯著成果，並在內循環政策的推動下持續穩定恢復，高質量發展取得成效，實現「十四五」良好開局。中國全年國內生產總值(「GDP」)同比增長8.1%，連續兩年突破人民幣百萬億元，不但反映中國經濟的強大實力和韌性，更進一步提升中國經濟在世界經濟格局中的地位，繼續在複雜多變的國際形勢中拉動世界經濟增長。

年內，基於《「十四五」規劃綱要》，中央政府堅持「房住不炒」的定位，全面落實穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。儘管下半年市場下行，行業風險漸漸暴露，房地產開發商面臨債務違約和信貸進一步萎縮，中央穩妥實施金融管理制度，積極防範化解債務風險。中國房地產市場銷售呈現前高後低走勢，整體平穩健康發展。根據國家統計局數據，二零二一年房地產市場銷售數據保持正增長，全年商品房銷售額達人民幣18,193,000百萬元，按年增長4.8%；銷售面積179,433萬平方米，同比增長1.9%。

業務回顧

回顧二零二一年，在整體經濟歷經周期性減慢和疫情反彈雙重因素疊加的挑戰下，本集團堅持以「品質地產領跑者，美好生活服務商」為願景，以「聚焦、平衡、強強聯合」為戰略方針，並謹守質量為先，保持一貫穩健前行的發展基調。憑藉對行業和市場的精準洞察，本集團謹慎投放資源，繼續聚焦長三角^(附註1)、海峽西岸^(附註2)等重點區域和一二綫城市，物色具備競爭力的優質土地，同時加快推進項目開發速度，鞏固戰略性區域的布局優勢。在多樣化的境內外融資渠道下，本集團積極進行債務管理，各項到期債務均如期或提前兌付，同時於二級市場持續進行優先票據回購，公司的償債能力和償債意願有目共睹。

附註：

- 1：「長江三角洲」指就本公告而言，主要包含中國上海、浙江省部分地區和江蘇省部分地區的經濟區，包括但不限於以下直轄市和城市：上海、杭州、湖州、紹興、嘉興、舟山、金華、寧波、桐鄉、溫州、無錫、徐州、常州、蘇州、鎮江、南通和南京
- 2：「海峽西岸」指就本公告而言，主要包含中國福建省的經濟區，包括但不限於以下城市：福州、廈門、三明、莆田、南平、泉州、漳州和龍岩

年內，本集團實現全年合約銷售金額約人民幣155,500百萬元，同比增長約0.22%，在逆勢下完成全年合約銷售目標的97%，位列行業前茅；合約建築面積約為734萬平方米，平均售價約為每平方米人民幣21,198元；其中，一、二綫城市的合約銷售額佔比達約84%，體現本集團以高綫級城市為主的布局策略所帶來的卓越競爭優勢，特別是在下半年市場下行期，確保本集團月度銷售繼續保持穩定。本集團亦在全國各地銷售取得優異成績，分別位列年度上海房企銷售金額榜第七名、杭州房企銷售權益榜第六名、福州五區銷售金額榜第四名、浙江房企銷售榜第七名，展現出市場對本集團產品的高度認可。作為本集團的重點布局城市，上海表現尤為突出，旗下上海海納印象項目三開三罄，全年總合約銷售額突破人民幣6,100百萬元；上海世紀古美項目二開即收官，總合約銷售額超過人民幣6,600百萬元，反映市場和買家的熱烈追捧。

在土地儲備方面，本集團堅持審慎拿地原則，集中布局在上海、杭州等一二綫城市為主，在「兩集中」供地新政下，積極研判政策變化，通過精準把握市場周期和敏銳的市場觸覺，成功獲取多幅優質地塊。年內，本集團新增土地項目42個，新增土地儲備約457萬平方米，權益金額約人民幣19,500百萬元，佔權益銷售的27%，當中78%是杭州、上海等一、二綫城市，具備優異的去化能力。回顧過往，本集團注重在高綫級城市布局，具備高度戰略前瞻性，有助在本輪房產下行周期中增強抗風險能力。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在全國共計283個項目，總土儲約2,870萬平方米。其中，長三角地區在土儲佔比達45%，一二綫城市佔比達82%，優秀的土地儲備結構為未來銷售提供堅實基礎。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。

本集團秉持穩健發展策略，優化債務結構，有序降低財務槓桿。截至二零二一年十二月三十一日，本集團有息借款餘額為人民幣56,800百萬元，淨負債比率進一步優化為66%，扣除預收賬款後的資產負債率為66%。本集團主動把握融資窗口，期內多次發行境內外債券。在繼續深耕與銀行之間良好關係的同時，關注並拓展多元化融資渠道。本集團亦多次提前償還到期優先票據及於二級市場回購優先票據，體現較強的償還意願及償還能力，以及對債務透明度管理的重視。年內，本集團分別提前償還八月到期優先票據、十一月到期境內債券及十二月到期優先票據，均及時發布自願公告，保證與市場溝通的有序暢順。本集團亦積極進行二級市場維護，二零二一年累計回購總本金額約124百萬美金票據並完成註銷，回購資金量位列行業前列。進入二零二二年，本集團延續良好的債務管理，截至二零二二年二月底，已完成二零二二年上半年所有到期優先票據償付。

本集團年內獲得多個殊榮，包括：「2021中國房地產開發企業綜合實力21強」、「2021房地產開發企業綜合發展第三名」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年內斬獲多個設計大獎：上海世紀古美榮獲第12屆APDC亞太設計精英邀請賽「評審團特別獎」；蘇州大境風華獲TITAN Property Awards鉑金獎；重慶瀾灣榮膺Muse Design Awards金獎，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，把用心和創新持續實踐於日常的每一方面、每一領域。年內，融信公益基金繼續推行「少年中國」計劃，關注鄉村教育，亦啟動首場全國大型城市公益跑、綫上公益、3D沉浸式公益展等創新活動，同時不忘支援出現疫情的城市，捐贈疫區緊缺物資，助力當地抗疫和防護工作。此外，本集團關注住戶的居住體驗，不斷提高交付質量，總體滿意度為88分，緊貼行業標桿，並遠超行業的平均水平。

同時，本集團聚焦綠色建築推動可持續發展，積極助力國家「雙碳」戰略實施。在全國已有85個綠色項目，獲得國家綠色建築一星級認證；另有35個項目獲得國家綠色建築二星級認證，並累計已獲得超100個二星及三星綠色建築項目。其中，上海世紀古美作為上海首個超低能耗住宅項目，榮獲「2021主動式建築先鋒獎」；融信上坤中心獲美國綠色建築協會LEED綠色金級及美國WELL金級雙重預認證；蕭山公館項目獲得英國建築研究所環境評估方法良好等級認證。

綠色金融方面，本集團已制定首份綠色金融框架，MSCI ESG評級獲調升至「BB」，為未來發行綠色債券打下基礎，體現了國際評級機構及投資者對本集團ESG工作的高度認可。本集團亦榮獲「2021年中國ESG責任地產企業」、「2021年度影響力綠色地產企業」、「2021年度社會責任標桿企業」、「2021中國十大地產年度品牌公益案例」及第五屆金港股「最佳ESG獎」殊榮，反映業界對本集團ESG階段性成果的肯定。

展望

二零二二年，中央政府繼續堅持「房住不炒」的定位，實施房地產金融審慎管理制度，促進房地產市場健康發展和良性循環。隨著房地產市場進入新一輪穩定發展周期，本集團將積極配合國家政策，遵循穩中求進的發展方向，繼續深化深耕長三角、海峽西岸等核心城市群的戰略布局，強化產品品質和服務優勢，投入到高效能區域，進而實現有質量的增長。同時，本集團將持續改善財務狀況，貫徹多渠道融資，以長期健康穩定的發展為目標，維持充足的現金流動性，積極提升運營效率。

本集團深信「品質主義」和「長期主義」是穿越周期、行穩致遠的發展之路，憑著對產品品質的堅持和積極實踐企業責任，為社會、行業和本集團業務的高質量發展奠定堅實基礎，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。二零二二年，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。

歐宗洪

主席

香港，二零二二年三月三十一日

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
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	155,520,220	155,172,878	0.22%
合約建築面積(平方米)	7,336,614	7,250,886	1.18%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	21,198	21,401	-0.95%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	31,703,628	46,577,900	-31.93%
已交付建築面積(平方米)	2,284,714	2,853,026	-19.92%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	13,876	16,326	-15.00%
收益(人民幣千元)			
銷售成本(人民幣千元)	29,655,776	48,302,505	-31.09%
毛利(人民幣千元)	3,628,238	42,990,475	-31.70%
其他收入及其他收益—淨額(人民幣千元)	1,157,592	5,312,030	71.24%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	2,472,599	676,025	-49.55%
年內溢利(人民幣千元)	1,726,731	4,901,373	-50.59%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	1,295,048	3,494,499	-46.66%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	431,683	2,428,123	-59.52%
—永久資本工具持有人應佔 (人民幣千元)	—	—	—
毛利率 ⁽²⁾	10.90%	11.00%	-0.91%
純利率 ⁽³⁾	5.19%	7.23%	-28.29%
資產總值(人民幣千元)	245,439,839	233,248,787	5.23%
負債總額(人民幣千元)	193,158,889	182,589,784	5.79%
權益總額(人民幣千元)	52,280,950	50,659,003	3.20%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	19,409,277	17,713,063	9.58%
流動比率 ⁽⁴⁾	1.39倍	1.53倍	-9.15%
負債比率 ⁽⁵⁾	0.66	0.83	-20.48%

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司及其合營企業及聯營公司的合約銷售額。
- (2) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣155,520.22百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣約155,172.88百萬元增長約0.22%。該增長主要由於本集團的合約銷售總建築面積（「建築面積」）由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約7,250,886平方米增加約1.18%至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。

本集團在杭州、上海、福州、南京、蘇州、紹興、重慶、成都及溫州的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度合約銷售總額約70.79%，及(ii)本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約54.34%。下表載列本集團截至二零二一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)
杭州	31,410.71	20.20	939,737.54	12.81	33,424.98
上海	23,934.50	15.39	337,540.73	4.60	70,908.47
福州	13,039.31	8.38	555,545.52	7.57	23,471.18
南京	9,526.00	6.13	356,551.72	4.86	26,717.02
蘇州	9,250.04	5.95	423,132.36	5.77	21,860.86
紹興	8,370.40	5.38	409,689.91	5.58	20,431.06
重慶	5,835.90	3.75	467,283.25	6.37	12,489.01
成都	4,586.00	2.95	290,116.21	3.95	15,807.46
溫州	4,142.72	2.66	206,821.29	2.82	20,030.45
其他	45,424.64	29.21	3,350,195.39	45.67	13,558.80
合計	155,520.22	100.00	7,336,613.92	100.00	21,197.82

已竣工項目

截至二零二一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55個項目或項目階段已竣工，總建築面積為7,533,452.76平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為3,153,547.05平方米)。

在建項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團與其聯營公司及合營企業合共有136個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為29,499,765.13平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為15,508,302.06平方米)。

土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，共有42塊新收購地塊，總計容建築面積為6,475,994平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為2,887,033平方米)。地塊收購的平均成本約為每平方米人民幣11,259元(按計容面積計算)。

下表載列本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度新收購地塊的詳情：

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	本公司 擁有人		土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司 擁有人應佔		平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)
				總建築 面積 (平方米)	應佔總建築 面積 (平方米)		總土地成本 (人民幣 百萬元)	應佔 土地成本 (人民幣/ 平方米)	
蘇州	常熟項目	二零二一年一月二十一日	37,132	97,367	50,271	458	236	6,662	
杭州	杭州興耀市北西項目	二零二一年一月二十一日	11,417	40,862	6,947	741	126	25,962	
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	二零二一年一月六日	64,452	203,897	73,101	869	312	5,718	
成都	成都青白江項目	二零二一年一月六日	32,310	161,307	68,555	231	98	2,048	
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	二零二一年二月十六日	69,709	235,734	100,187	511	217	2,932	
莆田	仙遊建發合作項目	二零二一年五月十九日	24,035	85,494	14,243	214	36	2,784	
紹興	紹興上虞城南項目	二零二一年二月二十一日	49,686	89,271	17,051	845	161	16,197	
福州	福州海月江南	二零二一年二月一日	67,858	131,430	44,686	696	237	7,326	
杭州	樾臻府	二零二一年二月二日	25,998	85,202	18,114	250	53	4,375	

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	本公司 擁有人		土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司 擁有人應佔		平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)
				總建築 面積 (平方米)	應佔總建築 面積 (平方米)		總土地成本 (人民幣 百萬元)	應佔 (人民幣 百萬元)	
鄭州	鄭州時光之城-2	二零二一年三月三日	111,532	307,669	145,835	919	435	2,501	
鄭州	鄭州奧體世紀-3	二零二一年六月三日	61,392	303,141	136,898	770	348	3,485	
蘇州	蘇州黃橋項目	二零二一年三月十六日	60,292	180,666	69,936	1,961	759	14,784	
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	二零二一年四月二十日	34,897	115,153	48,940	229	97	2,625	
湖州	湖州西鳳漾項目	二零二一年四月六日	76,061	180,359	165,299	690	632	5,794	
湖州	湖州市西鳳漾2地塊	二零二一年四月八日	75,018	175,378	119,818	765	523	6,475	
連雲港	連雲港海納春江東區	二零二一年四月九日	39,085	99,243	92,921	623	583	8,856	
連雲港	連雲港海納春江西區	二零二一年四月九日	50,894	126,765	121,365	597	572	6,518	
杭州	杭州雅望軒	二零二一年五月六日	52,503	207,840	100,324	2,560	1,236	17,413	
杭州	杭州科技城11號地塊	二零二一年五月七日	53,082	178,907	137,759	2,481	1,910	19,474	
杭州	杭州傲世邸	二零二一年五月七日	21,750	87,658	84,994	1,482	1,437	27,253	
杭州	杭州如瀾邸	二零二一年五月六日	29,184	118,644	115,072	1,561	1,514	18,441	
杭州	杭州四堡七堡16地塊	二零二一年五月六日	45,439	171,057	33,185	4,838	939	44,364	
杭州	杭州四堡七堡32地塊	二零二一年五月六日	71,966	278,366	12,248	8,085	356	44,938	
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	二零二一年五月七日	30,894	98,332	31,368	901	287	13,890	
杭州	杭州彭埠商業地塊	二零二一年五月十二日	24,072	96,449	17,100	768	136	12,278	
福州	福州瀾灣	二零二一年五月十一日	26,312	57,319	48,721	377	320	8,955	
福州	福州海納新潮潮悅	二零二一年五月十一日	19,930	64,965	22,088	339	115	7,087	
福州	福州國公館	二零二一年五月十一日	143,367	210,450	178,883	1,420	1,207	9,921	
西安	西安三迪115畝項目	二零二一年四月二十七日	77,018	243,363	62,058	1,259	321	7,397	
西安	西安三迪86畝項目	二零二一年四月二十七日	57,705	186,444	47,543	1,002	256	7,653	
溫州	溫州平陽城東新區 B-09、11地塊	二零二一年五月二十五日	42,663	129,064	113,860	714	630	7,607	
莆田	莆田融信悅著	二零二一年五月二日	31,539	70,393	23,934	242	82	4,796	
成都	成都青羊23畝	二零二一年六月七日	15,265	52,185	50,609	385	373	10,498	
成都	成都交通巷9.5畝	二零二一年六月七日	6,364	28,827	27,449	357	340	18,699	

城市	項目名稱	收購日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司	土地成本 (人民幣 百萬元)	本公司	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)
					擁有人 應佔總建築 面積 (平方米)		擁有人應佔 總土地成本 (人民幣 百萬元)	
徐州	徐州新沂項目	二零二一年五月二十五日	61,481	137,395	15,287	372	41	3,360
蘇州	蘇州科技城項目	二零二一年六月三日	57,164	161,428	31,916	1,789	354	15,647
天津	天津金鐘街東地塊	二零二一年五月十四日	123,538	332,660	160,941	1,888	913	7,641
上海	上海市寶山區美羅家園	二零二一年九月九日	41,077	116,694	29,757	1,835	468	22,340
南通	南通崇川園林路地塊	二零二一年七月十二日	52,712	173,389	67,206	1,668	646	13,340
渭南	蘭州樂瀾·時光印	二零二一年七月三十日	89,743	301,969	98,819	159	52	709
蘭州	渭南文關台	二零二一年七月二十一日	58,181	206,931	33,859	404	66	2,393
蒙城	蒙城2021-23地塊	二零二一年九月一日	59,025	146,327	47,886	210	69	1,752
合計			2,183,742	6,475,994	2,887,033	48,465	19,495	11,259

於二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為28.7百萬平方米，其中約5.5百萬平方米為持作出售已竣工物業，約21.4百萬平方米在建及約1.8百萬平方米持作未來開發。

於二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,902元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣8,202元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團於日後穩定的銷售業績及現金流提供了有效支持。

下表載列本公司擁有人於二零二一年十二月三十一日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	儲備土地 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)
保定	保定金悅城	131	5	3,979
常州	常州瀾悅	371	5	9,313
成都	成都交通巷9.5畝	340	3	18,699
	成都金牛16畝	175	2	14,200
	成都瀾天	62	2	4,200
	成都青白江項目	98	7	2,048
	成都青羊23畝	373	5	10,498
	成都融信公館	176	1	16,915
	成都瑞聯	174	2	14,300
	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	312	7	5,718
	水碾河	122	1	13,500
	達州	天譽達州蓮花湖51畝	107	4
福州	福州CBD49地塊	422	4	14,497
	福州碧桂園悅玲瓏	22	0	7,687
	福州帝封江項目	295	5	7,932
	福州公園左岸	124	1	21,731
	福州鼓山大橋項目	3,306	31	13,521
	福州國公館	1,207	18	9,921
	福州海納新潮潮悅	115	2	7,087
	福州海月江潮、福州雙杭城	1,405	33	6,065
	福州海月江南	237	4	7,326
	福州鶴上項目	433	11	5,121
	福州瀾天	323	2	21,973
	福州瀾灣	320	5	8,955
	福州融匯溫泉城	690	65	1,610
	福州萬科臻麓園	138	3	7,340
	福州永泰項目	55	3	2,811
	福州有墅	16	5	486
平潭瀾宸	762	18	5,549	
長樂瀾山	349	9	5,005	

地區	項目名稱	儲備土地 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)
阜陽	阜陽臨泉項目	18	1	2,115
	阜陽上郡	8	1	1,721
	阜陽潁泉項目	626	21	3,854
	阜陽潁州項目	427	18	2,961
	臨泉君樾府	134	7	2,592
	幸福里·東郡	63	4	2,235
廣州 海寧 杭州	廣州天樾府	653	4	14,999
	海寧瀾庭啟杭	96	3	3,939
	寶龍臨安項目	263	6	6,128
	杭州傲世邸	1,437	6	27,253
	杭州保利和光塵樾	359	3	16,005
	杭州朝陽工業園項目	1,690	13	17,388
	杭州古翠隱秀	3,853	14	40,542
	杭州科技城11號地塊	1,910	13	19,474
	杭州瀾天(空港)	194	3	5,101
	杭州厘望NEO1	355	3	31,551
	杭州玲瓏山18號地塊	287	3	13,890
	杭州彭埠商業地塊	136	2	12,278
	杭州沁瀾	320	2	21,211
	杭州如瀾邸	1,514	10	18,441
	杭州三墩北項目	648	6	16,088
	杭州世紀	1,651	8	30,816
	杭州四堡七堡16地塊	939	3	44,364
	杭州四堡七堡32地塊	356	1	44,938
	杭州天琅府	624	5	19,433
	杭州萬科中城匯	558	3	24,704
	杭州湘湖悅章	3,245	27	17,134
	杭州星創鐵路北07項目	311	2	22,695
	杭州興耀市北西項目	126	1	25,962
	杭州雅望軒	1,236	10	17,413
	杭州運河新城項目	1,082	6	23,558

地區	項目名稱	儲備土地 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)
	杭州展望	1,512	9	25,116
	美好寶龍瀾天	255	5	5,546
	蕭山科技城地塊	446	4	14,578
	樾臻府	53	2	4,375
	運河商業43號地塊	274	2	14,075
	運河商業44號地塊	224	2	12,859
湖州	安吉悅江府	52	2	2,986
	湖州碧桂園湖悅天境	362	9	6,095
	湖州融璟園	85	3	5,457
	湖州市西鳳漾2#地塊	523	12	6,475
	湖州西鳳漾項目	632	15	5,794
嘉興	海寧瀾庭	198	4	7,200
	桐鄉項目	217	5	6,163
江門	江門國樾府	137	3	5,847
	江門學院府	312	9	4,800
金華	金華悅江府	66	1	8,467
	天陽雲棲江境	259	4	10,562
九江	江西碧桂園九棠	248	6	5,167
蘭州	蘭州公園學府	76	10	897
	渭南文闕台	66	5	2,393
	熙岸華府	57	5	1,293
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	153	2	13,169
連雲港	連雲港海納春江東區	583	9	8,856
	連雲港海納春江西區	572	12	6,518
	連雲港學院府	437	15	3,999
六安	六安江灣城	39	2	1,984
瀘州	天譽瀘州城西46畝	103	4	3,343
蒙城	蒙城城南新區地塊	69	5	1,752
	蒙城君樾府	57	4	1,662
	蒙城時代幸福里	15	1	2,102
綿陽	萬為綿陽金家林81畝	189	8	3,266
	萬為綿陽經開區105畝	217	10	2,932
南充	萬為南充嘉陵區52畝地塊	97	5	2,625

地區	項目名稱	儲備土地 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)
南京	南京2019G87	755	6	16,628
	南京2019G94	1,208	10	19,019
	南京鉑岸中心	473	31	2,515
	南京青瀾	780	6	17,439
	南京世紀東方	630	4	24,957
	南京萬科都薈天地	305	4	12,130
	南京旭輝時代天樾	148	2	9,464
	南京中駿雍景台	617	6	12,842
南通	南通崇川時代悅城南地塊	869	9	14,197
	南通崇川園林路地塊	646	7	13,340
	南通瀾宸	852	15	8,537
內江	內江萬為項目	86	6	1,942
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	181	4	5,599
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5	3,903
	莆田融信府	820	11	10,032
	莆田融信悅著	82	2	4,796
	仙遊建發合作項目	36	1	2,784
	青島	青島海月星灣	302	14
青島	青島科創中心項目	105	4	3,578
	青島縵山蘭亭	75	5	2,386
	衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	132	2
衢州	衢州信安中路5號	116	2	8,634
	衢州中梁拾光里	178	5	5,383
	廈門	廈門鉑悅灣	2,107	15
廈門	廈門世紀	686	4	31,520
	上海	上海鉑爵	150	2
上海	上海海納印象	4,822	17	38,763
	上海海月四季	525	4	22,578
	上海靜安中興社區	1,772	4	72,000
	上海世紀古美	2,274	6	54,814
	上海市寶山區美羅家園	468	3	22,340
	上海楊浦平涼地塊	155	1	25,397
	上海中興路	5,505	6	100,091

地區	項目名稱	儲備土地 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)
紹興	紹興城南東光地塊	467	5	12,263
	紹興上虞城南項目	161	2	16,197
	紹興職業學院南側地塊	484	9	7,943
	嵊州創世紀、嵊州學院府	540	28	2,577
	嵊州創世紀品閣	124	5	3,492
蘇州	常熟項目	236	5	6,662
	昆山巴城地塊	168	4	5,582
	昆山玉蘭公館	622	6	13,576
	蘇州高鐵新城項目	1,517	14	15,299
	蘇州海月平江	623	4	19,235
	蘇州黃橋項目	759	7	14,784
	蘇州科技城項目	354	3	15,647
	蘇州吳中臨湖鎮地塊	288	5	6,843
太原	蘇州吳中區木瀆鎮項目	881	7	16,811
	太原時光之城-1	462	42	1,355
	太原時光之城-2	366	37	1,222
天津	太原時光之城-3	355	31	1,294
	天津金鐘街東地塊	913	16	7,641
	天津津南府	1,000	12	12,959
	天津瀾悅3號	331	4	13,001
	天津瀾悅4號	282	3	11,742
銅陵	天津西海岸	977	15	8,238
	銅陵瀾山府	15	3	714
渭南	蘭州樂瀾·時光印	52	7	709
溫州	溫州金麟府	48	1	8,500
	溫州樂清柏悅灣	129	2	8,216
	溫州甌海熙悅里	282	3	13,004
	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	630	11	7,607
	溫州榮望	277	5	7,203
	溫州新聯村地塊	260	4	8,510
西安	海亮·德文郡	148	6	2,546
	海亮·唐寧府	32	2	1,960
	海亮·御宸	110	3	4,821
	西安三迪115畝項目	321	6	7,397
	西安三迪86畝項目	256	5	7,653
	長安熙悅	7	2	446

地區	項目名稱	儲備土地 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)
徐州	徐州新沂項目	41	2	3,360
漳州	漳州壹號府	1,488	18	10,897
	長泰鷺西郡	59	7	1,127
鎮江	句容天悅府	82	2	4,837
鄭州	海亮時代ONE	182	8	3,284
	鄭州奧體世紀-1	255	27	2,264
	鄭州奧體世紀-2	596	26	3,134
	鄭州奧體世紀-3	348	14	3,485
	鄭州城市之窗	163	22	912
	鄭州江灣城-德藍-1	230	58	520
	鄭州江灣城-德藍-2	154	31	717
	鄭州江灣城-德藍-3	8	1	751
	鄭州江灣城-蘇派-1	171	31	470
	鄭州江灣城-蘇派-2	107	29	550
	鄭州江灣城-蘇派-3	15	3	751
	鄭州江灣城-蘇派-4	14	2	716
	鄭州江灣城-中喬-1	213	40	722
	鄭州江灣城-中喬-2	16	2	790
	鄭州時光之城	862	37	3,167
	鄭州時光之城-2	435	14	2,501
重慶	灘子口	82	1	9,255
	重慶海月平湖	481	7	11,149
	重慶海月渝州	367	6	9,600
	重慶開州豐太107畝項目	166	8	2,855
	重慶開州項目	431	16	3,901
	重慶瀾灣	619	14	6,189
舟山	舟山創世紀	277	5	4,324
合計		96,717	1,645	8,202

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣48,302.51百萬元，減少約31.09%至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。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 止年度		變動百分比
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	
收益			
物業銷售	31,703,628	46,577,900	-31.93%
建設服務	934,577	1,199,385	-22.08%
租金收入、酒店營運及其他	645,809	525,220	22.96%
總計	<u>33,284,014</u>	<u>48,302,505</u>	-31.09%

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二零二零年十二月三十一日止年度的2,853,026平方米，減少約19.92%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,284,714平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,199.39百萬元，減少約22.08%至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；及
- (iii) 源自投資物業的租金收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣133.69百萬元，增加至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。其他主要包括酒店營運及諮詢服務。截至二零二一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112.54百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣31,703.63百萬元。下表載列截至二零二一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					
	二零二一年			二零二零年		
	本集團			本集團		
	所交付			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	(平方米)	(人民幣／	(人民幣	(平方米)	(人民幣／	
百萬元)		平方米)	百萬元)		平方米)	
(未經審核)			(經審核)			
杭州	5,548	288,349	19,242	10,905	365,402	29,844
福州	2,441	131,786	18,519	7,189	338,466	21,240
廈門	2,209	102,612	21,526	1,171	35,093	33,356
蘇州	2,708	186,124	14,548	1,866	80,822	23,088
昆山	2,058	94,611	21,756	1,861	80,536	23,103
其他	16,740	1,481,233	11,301	23,856	1,952,707	12,217
總計	31,704	2,284,714	13,876	46,578	2,853,026	16,326

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成本。本集團的銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣42,990.48百萬元，減少約31.02%至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。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣5,312.03百萬元，減少約31.70%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣3,628.24百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約11.00%，下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約10.90%，主要是由於相較二零二零年，本集團於二零二一年交付不同物業組合。

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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,259.04百萬元，增加約2.44%至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，主要是由於廣告開支及物業管理服務費增加。

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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,603.55百萬元，減少約25.56%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,193.71百萬元，主要是由於本集團諮詢費、捐贈及員工成本減少。

投資物業公平值(虧損)/收益

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣184.33百萬元及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，乃由於市價略微下降。

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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣302.87百萬元增加約48.67%至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。

其他收益－淨額

本集團的其他收益淨額主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的收益；(ii)來自購回債券的收益；及(iii)來自出售附屬公司及聯營公司的收益。本集團的其他收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣373.16百萬元增加約89.55%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣707.31百萬元。

經營溢利

年內本集團經營溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,941.13百萬元，減少約22.81%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,270.14百萬元。

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。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得融資收入淨額約人民幣1,348.78百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得融資收入淨額約人民幣100.22百萬元，該變動主要是由於外匯收益淨額減少約人民幣758.00百萬元及銀行存款利息收入減少約人民幣313.77百萬元。

除所得稅前溢利

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團的除所得稅前溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣4,901.37百萬元，減少約49.55%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣2,472.60百萬元。

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。

本集團的所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,406.87百萬元，減少約46.98%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣745.87百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,282.82百萬元，減少約47.81%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣669.46百萬元，而土地增值稅由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣124.05百萬元，減少約38.40%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣76.41百萬元。

本公司擁有人應佔年內溢利

本集團的本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2,428.12百萬元，減少約46.66%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,295.05百萬元。

非控股權益應佔年內溢利

非控股權益應佔年內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利約人民幣1,066.38百萬元，減少約59.52%至截至二零二一年十二月三十一日止年度溢利約人民幣431.68百萬元。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)於截至二零二一年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

融資活動

發行於二零二五年到期的300,000,000美元7.1%優先票據

於二零二一年一月二十五日，本公司於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)發行於二零二五年到期之本金總額為300,000,000美元的優先票據(「二零二五年票據」)，息率為每年7.1%，於二零二一年七月二十五日起按半年期每年於一月二十五日及七月二十五日分期支付。二零二五年票據的到期日為二零二五年一月二十五日。在二零二五年一月二十五日前任何時候及期內不時，本公司可選擇按事先釐定贖回價贖回二零二五年票據。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年一月十九日及二零二一年一月二十六日的公告以及有關發售備忘錄。

於本公告日期，本公司已動用大部分發行二零二五年票據的所得款項淨額，用於本公司若干現有債務的再融資，與有關發售備忘錄所披露的目的之一致。

發行於二零二二年到期的200,000,000美元5.50%優先票據

於二零二一年一月二十七日，本公司發行於二零二二年二月到期之本金總額為200,000,000美元的優先票據，按5.50%年利率計息，須於二零二一年八月一日及二零二二年二月一日分期支付利息(「二零二二年票據」)。二零二二年票據於二零二二年二月一日到期後已悉數償還。

有關償還二零二二年票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月二十六日的公告。

發行二零二一年境內公司債券

於二零二一年二月二日，本公司宣佈，融信(福建)投資集團有限公司(「融信投資」，於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司)已向中國上海證券交易所遞交申請，申請向專業投資者公開發行於上海證券交易所上市的本金總額不多於人民幣9,660百萬元之境內公司債券(「二零二一年境內公司債券」)。於二零二一年二月二日，上海證券交易所已批准融信投資有關建議公開發行面值不超過人民幣1,318百萬元的第一期二零二一年境內公司債券(「第一期境內公司債券」)的申請。於二零二一年二月三日，融信投資及主承銷商就第一期境內公司債券向專業投資者進行簿記建檔。第一期境內公司債券期限為五年期，附第二年末和第四年末融信投資調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。第一期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

於二零二一年六月三十日，本公司宣佈，融信投資建議向專業投資者公開發行面值不超過人民幣2,141百萬元之第二期二零二一年境內公司債券(「第二期境內公司債券」)。第二期境內公司債券期限分別為五年期附第二年末和第四年末投資者回售選擇權和融信投資票面利率調整選擇權，以及五年期附第三年末投資者回售選擇權和融信投資票面利率調整選擇權。第二期境內公司債券已於上海證券交易所上市。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二日及二零二一年六月三十日的公告。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣22,055.45百萬元(二零二零年：約人民幣29,901.78百萬元)，借款總額約人民幣56,777.92百萬元(二零二零年：約人民幣71,859.73百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款及其他借款、境內公司債券、額外優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.36%(二零二零年：約6.55%)。

於二零二一年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,597.03百萬元，佔本集團借款總額約15.14%。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣41,588.97百萬元(二零二零年：約人民幣48,731.03百萬元)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。

以銀行為受益人為成都隆騰錦瑞置業有限公司提供擔保

於二零二一年二月二十六日，融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(浙商銀行股份有限公司成都分行，「浙商銀行」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證成都隆騰錦瑞置業有限公司(「成都隆騰合營公司」，由本公司間接擁有40%的公司)如期向浙商銀行履行成都隆騰合營公司與浙商銀行於二零二一年二月二十六日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十六日及二零二一年三月四日的公告。

以銀行為受益人為成都浩天房地產開發有限公司提供擔保

於二零二一年六月十八日，融信投資(作為擔保人)訂立以債權人(廣發銀行股份有限公司成都分行，「廣發銀行(成都)」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資同意提供擔保，以保證成都浩天房地產開發有限公司(「成都浩天」，由本公司間接擁有42.5%的公司)如期向廣發銀行(成都)履行成都浩天與廣發銀行(成都)於二零二一年六月十八日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年六月十八日的公告。

以銀行為受益人為蘇州融樸置業有限公司提供擔保

於二零二一年九月七日，融信投資(作為擔保人)訂立以廣發銀行股份有限公司蘇州分行(「廣發銀行(蘇州)」)為受益人的擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州融樸置業有限公司(「蘇州融樸」，由本公司間接擁有51.63%的公司)如期向廣發銀行(蘇州)履行蘇州融樸與廣發銀行(蘇州)於二零二一年五月十三日訂立的貸款協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月七日的公告。

以若干銀行為受益人為蘇州愷星鈺房地產開發有限公司提供擔保

於二零二一年九月二十四日，融信投資(作為擔保人)訂立以中國銀行股份有限公司蘇州相城支行、中信銀行股份有限公司蘇州分行及中國建設銀行股份有限公司蘇州城中支行(「銀行債權人」)為受益人的銀團貸款擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州愷星鈺房地產開發有限公司(「蘇州愷星鈺」，由本公司間接擁有60%的公司)如期向銀行債權人履行蘇州愷星鈺與銀行債權人就銀行債權人向蘇州愷星鈺授出一筆最高額達人民幣1,600,000,000元的貸款所訂立日期為二零二一年九月二十三日的固定資產銀團貸款協議(借款期限為自二零二一年九月二十三日起五年)項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告。

以若干銀行為受益人為蘇州保璟置業有限公司提供擔保

於二零二一年十月二十八日，融信投資(作為擔保人)訂立以中國銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行、招商銀行股份有限公司蘇州分行、中國建設銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行、中信銀行股份有限公司蘇州分行及中國光大銀行股份有限公司蘇州分行(「債權人」)為受益人的銀團貸款擔保協議，據此，融信投資已同意提供擔保，以保證蘇州保璟置業有限公司(「蘇州保璟」，由本公司間接擁有23.26%的公司)如期向債權人履行蘇州保璟與債權人所訂立日期為二零二一年十月二十六日的固定資產銀團貸款擔保協議項下的還款責任。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十月二十八日的公告。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣39,739.84百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣35,569.02百萬元)。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率為1.39倍(二零二零年十二月三十一日：1.53倍)。本集團的流動比率增加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增加。

負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債比率為0.66(二零二零年十二月三十一日：0.83)，主要是由於借款減少。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。於二零二一年十二月三十一日，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21.2百萬元。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。

所持重大投資及重大收購及出售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無持有任何重大投資，亦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

於二零二一年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員2,449名(二零二零年十二月三十一日：3,390名全職僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本為人民幣883.49百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,458.7百萬元)。

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。於截至二零二一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。

末期股息

就截至二零二一年十二月三十一日止年度建議的宣派末期股息(如有)將於較後日期在二零二一年經審核年度業績公告內予以公佈。

購買、出售及贖回本公司證券

購回股份

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司撥付內部資源於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共1,830,000股股份，總代價為9,968,110港元（未計及開支）。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度購回的股份詳情如下：

購回日期	註銷日期	購回股份 總數	支付的 每股 最高價 (港元)	支付的 每股 最低價 (港元)	支付的總代價 (港元)
二零二一年 一月八日	二零二一年 三月十二日	1,830,000	5.51	5.36	9,968,110

回購體現了董事會及管理團隊對本公司長期戰略及前景的信心。本公司認為，回購符合本公司及其股東的整體最佳利益。

回購或贖回優先票據或債券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於公開市場部分回購其優先票據，詳情如下：

優先票據	ISIN	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
於二零二一年到期之5.25%優先票據 (「二零二一年票據」)	XS2268326456	13,450,000美元	150,000,000美元	8.97%
於二零二二年到期之5.5%優先票據	XS2294472548	2,500,000美元	200,000,000美元	1.25%
於二零二二年到期之8.75%優先票據	XS1976760782	12,000,000美元	700,000,000美元	1.71%
於二零二二年到期之10.5%優先票據	XS1957481440	43,510,000美元	500,000,000美元	8.70%
於二零二四年到期之6.75%優先票據	XS2211514885	15,000,000美元	200,000,000美元	7.50%
於二零二五年到期之7.10%優先票據	XS2290308845	49,500,000美元	300,000,000美元	16.50%

有關上述部分回購的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月四日、二零二一年三月三十一日、二零二一年四月十五日、二零二一年九月二十九日、二零二一年九月三十日、二零二一年十月八日、二零二一年十一月二日及二零二一年十二月八日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已償還其到期優先票據或境內債券，詳情如下：

1. 於二零二一年八月二十二日，本公司償還於二零二一年到期的本金560,000,000美元優先票據的未償還本金及應計未付利息合計591,500,000美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年八月十三日的公告。
2. 於二零二一年十一月十二日，本公司償還簡稱為「19融投04」的境內債券的未償還本金及應計未付利息合計人民幣1,608,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月五日的公告。
3. 於二零二一年十二月三日，本公司償還二零二一年票據的未償還本金及應計未付利息合計140,134,437.50美元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十九日的公告。

有關本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度發行的優先票據的進一步詳情，請參閱本公告上文「管理層討論及分析－財務回顧－融資活動」一節。

除本公告所披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無及其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

報告期後重大事項

出售附屬公司

茲提述本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

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。

註銷未償還優先票據

茲提述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及二零二二年二月二十四日的公告，內容有關註銷本公司所發行並於新交所上市的未償還二零二二年到期之10.5%優先票據(「票據」)。

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美元的票據，佔票據發行本金總額的約38.78%。

核數師變更

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告。羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師，自二零二二年三月十八日起生效。經考慮本公司審核委員會(「審核委員會」)的建議，董事會已議決批准委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後產生的臨時空缺，並任職直至本公司下屆股東週年大會結束時止。

就羅兵咸永道辭任而言，本公司謹此就銀行在其詢證函中有關本集團質押若干銀行存款提供的資料與本公司提供的資料之間的偏差(「偏差」)提供進一步澄清，本公司自羅兵咸永道的辭職信中知悉：

- **偏差詳情及產生原因：**實質上，偏差與本公司兩家附屬公司(「相關附屬公司」)的銀行存款(「銀行存款」)有關。作為審核程序的一部分，羅兵咸永道要求本公司在相關銀行詢證函中填寫相關資料，以便發送予相關銀行。由於無心之失，銀行存款在銀行詢證函中被錯誤歸類為非限制性銀行存款，導致與自有關銀行收到的回函不符。銀行存款已在本公告第四頁的本公司二零二一年十二月三十一日合併資產負債表入賬列作「受限制現金」。
- **質押銀行存款的原因：**銀行存款被相關附屬公司質押作為抵押品，以透過身為本集團獨立第三方的中介機構為本身獲取額外銀行融資(「銀行融資」)。基於本公告第4頁本公司合併資產負債表，銀行存款指截至二零二一年十二月三十一日不足1%的本集團總資產及不足10%的本集團現金及現金等價物總值(包括現金及現金等價物、受限制現金及定期存款)。本公司認為，鑒於本集團實施的風險控制措施，包括控制相關銀行賬戶以及相關中介機構提供的反擔保及質押，上述融資安排不會對本集團構成重大風險。

- **審核委員會的意見：**為便於審核委員會了解偏差的原因及影響，本集團管理層已向審核委員會解釋：(i)有關銀行存款的融資安排的主要條款及商業理據；(ii)本集團就有關銀行存款的融資安排的內部審批程序；(iii)為向有關銀行發送銀行詢證函而將提供予羅兵咸永道有關編製本集團財務資料的程序；(iv)受COVID-19疫情影響，本集團的審核及財務匯報程序延遲及本集團面臨的困難；及(v)銀行存款的最新狀況。審核委員會同意本公司對偏差的解釋。

審核委員會已就該偏差與開元信德進行討論。審核委員會透過開元信德了解到(i)開元信德將實施適當的審核過程以處理該偏差，及(ii)根據本集團管理層所提供的資料及說明以及融資安排性質的初步分析，完成審核過程後，開元信德認為融資安排不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

根據以上所述，審核委員會認為，就集團2021財年的審計而言，差異不構成審計事項，融資安排並未且預計不會對集團的流動性或運營產生任何重大不利影響。

- **開元信德的意見：**開元信德已接獲本集團管理層提供的有關該偏差的資料及說明且將執行指定審核過程以核對管理層說明。基於本集團管理層及審核委員會與開元信德的討論意見，本公司了解到：(i)開元信德將實施適當的審核過程以處理該偏差；及(ii)根據本集團管理層所提供的資料及說明以及融資安排性質的初步分析，完成審核過程後，開元信德認為融資安排不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

除上述披露外，於本公告日期，本集團於二零二一年十二月三十一日之後並無任何其他重大事項。

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，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度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所載不時生效的企業管治守則^(附註)（「**企業管治守則**」）作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止整個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A.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，本公司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，鑒於歐宗洪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，歐宗洪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。

變更聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人

吳詠珊女士（「**吳女士**」）已辭任本公司聯席公司秘書（「**聯席公司秘書**」）、上市規則第3.05條規定之本公司授權代表（「**授權代表**」）及香港公司條例第16部規定之本公司於香港接收法律程序文件及通知之法律程序代理人（「**法律程序代理人**」），自二零二二年三月三十一日起生效。

吳女士已確認，彼與董事會之間概無任何意見分歧，亦無任何有關其辭任的情況須提請聯交所及股東垂注。

董事會進一步宣佈李謝佩珊女士（「**李女士**」）已獲委任為聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自二零二二年三月三十一日起生效。

*附註：*新的企業管治守則於二零二二年一月一日生效。由於本公告的回顧期間為截至二零二一年十二月三十一日止年度，故本公告所述企業管治守則為於截至二零二一年十二月三十一日止年度內有效者。

李女士的履歷詳情如下：

李女士是方圓企業服務集團(香港)有限公司(「方圓企業服務」)的公司秘書行政人員，具有豐富的公司秘書專業經驗。李女士持有會計學士學位，為香港會計師公會的會員，亦是英國特許公司治理公會及香港公司治理公會的會員。在加入方圓企業服務之前，李女士曾任職於安永會計師事務所(香港和北京)，參與多項中資海外上市的工作，也負責多個內控項目，以符合香港和海外上市要求。

豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條

茲提述聯交所就余作億先生(「余先生」)擔任聯席公司秘書之資格已向本公司授予豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定(「豁免」)，豁免期自余先生獲委任為聯席公司秘書之日(即二零一九年二月二十日)起計至二零二二年二月十九日，為期三年(「豁免期間」)，條件為於豁免期間，具備上市規則第3.28條項下規定資格的吳女士將協助余先生。豁免的相關詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十日的公告。

於豁免期結束時檢討豁免條件後及鑒於吳女士辭任聯席公司秘書之一，本公司已就有關余先生擔任聯席公司秘書之資格，向聯交所申請並獲聯交所授出毋須嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條之規定的新豁免(「新豁免」)，豁免期為李女士獲委任為聯席公司秘書起至二零二二年十二月三十一日(「延長豁免期間」)。

倘李女士不再為聯席公司秘書之一，新豁免將立即被撤銷。於延長豁免期間結束時，本公司須就余先生是否已符合上市規則第3.29條之培訓規定向聯交所尋求確認。

董事會藉此機會衷心感謝吳女士於任職期間對本公司作出的貢獻，並歡迎李女士履新。

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，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。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、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屈文洲先生。

審閱未經審核年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核合併年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

延遲刊發經審核年度業績

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十一日的公告。

自二零二二年一月起，COVID-19疫情對本集團的財務報告及審核程序造成不利影響。特別是，本集團上海總部以及位於南京、杭州、蘇州、南通、天津、青島、連雲港及福建省的其他辦事處均於不同程度上受到當地政府部門所頒佈的強制檢疫措施(包括強制性COVID-19檢測、訪問限制、及封鎖措施)的影響。本集團共有超過430名員工(包括本集團負責會計及財務報告職能的管理層及員工)在家中或在醫療機構內接受強制隔離措施，在此期間，彼等無法正常履職。由於擔心COVID-19在社區中傳播，快遞服務亦受到干擾。上述情況(i)致使本集團管理層及員工以及會計人員在進入辦公室方面受限；(ii)致使對本集團會計記錄、資料及系統的實地訪問受限；(iii)對財務報告及審核工作的進度及效率產生干擾或損害；(iv)致使資料及材料的提供受到干擾或延遲；(v)致使寄發及接收文件(包括編製及寄發審核確認函件及銀行確認書)受到干擾或延遲；及(vi)致使財務報告及審核工作可用的人力資源及工作時數總額減少。此外，由於出行限制及隔離措施以及缺乏其他合資格或有經驗的員工，本集團無法從其他辦公室或部門重新分配額外的人力資源以確保及時完成財務報告及審核相關工作。因此，原定審核工作計劃及時間安排出現意外延誤，且本公司未能完成必要程序，以令本公司於二零二二年三月三十一日前落實其截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

為使股東及潛在投資者獲悉本集團業務營運及財務狀況，本公司通過本公告公佈本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合年度業績，該年度業績乃基於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合管理賬目，而有關賬目已獲審核委員會進行審閱，惟未經本公司核數師開元信德同意。

開元信德已告知本公司，其目前預期於二零二二年五月十五日或之前完成審核及發表其審核意見。於開元信德完成審核後，本公司將刊發公告，當中載有(其中包括)(i)開元信德同意的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核合併年度業績；(ii)將予召開的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)的建議日期；及(iii)為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理本公司股份過戶登記手續及盡快寄發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報的期間。

如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

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)。於完成審核後，本公司目前預期於二零二二年五月十五日或之前另行刊發公告，內容有關經開元信德同意的本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核年度業績及本公告所載未經審核年度業績的調整(如有)。

本公司截至二零二一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。

本公告所載有關本集團未經審核年度業績的財務資料未經本公司核數師審核及同意。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。如有任何疑問，股東及潛在投資者應尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士、阮友直先生及張立新先生為執行董事；陳淑翠女士為非執行董事；及屈文洲先生、任煜男先生及阮偉鋒先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別