

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)

### 截至二零二三年六月三十日止六個月 中期業績公告 及 執行董事退任及首席財務官變更

#### 財務摘要

- 合約銷售額達約人民幣9,788.85百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少約74.73%。
- 總收益達約人民幣13,329.12百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少約6.47%。
- 毛虧達約人民幣74.42百萬元，較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。
- 期內虧損達約人民幣2,446.81百萬元，截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得期內虧損約人民幣4,570.47百萬元。
- 本公司擁有人應佔期內虧損達約人民幣1,992.41百萬元，截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣4,429.23百萬元。
- 負債比率由二零二二年十二月三十一日之1.07上升約14.27%至二零二三年六月三十日之1.23。

#### 中期業績

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(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核中期合併業績。

## 簡明合併收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	6	13,329,117	14,251,647
銷售成本		<u>(13,403,534)</u>	<u>(14,048,541)</u>
(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)		60,533	(1,429,882)
其他收入		144,243	198,283
其他收益或虧損		<u>(106,087)</u>	<u>(1,019,217)</u>
經營虧損		(688,828)	(3,532,091)
融資收入		50,514	172,031
融資成本		<u>(1,433,858)</u>	<u>(1,233,188)</u>
融資成本—淨額	7	(1,383,344)	(1,061,157)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額		<u>18,254</u>	<u>382,320</u>
除所得稅前虧損		(2,053,918)	(4,210,928)
所得稅開支	8	<u>(412,889)</u>	<u>(359,537)</u>
期內虧損		<u>(2,466,807)</u>	<u>(4,570,465)</u>
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		<u>(474,397)</u>	<u>(141,233)</u>
		<u>(2,466,807)</u>	<u>(4,570,465)</u>
本公司擁有人應佔虧損			
每股虧損(以每股人民幣列示)			
—基本	9	<u>(1.18)</u>	<u>(2.63)</u>
—攤薄	9	<u>(1.18)</u>	<u>(2.63)</u>

## 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	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(2,466,807)	(4,570,465)
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面虧損總額	<u>(2,466,807)</u>	<u>(4,570,465)</u>
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	<u>(474,397)</u>	<u>(141,233)</u>
	<u>(2,466,807)</u>	<u>(4,570,465)</u>

## 簡明合併資產負債表

	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)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,091,647	1,106,781
投資物業	12,429,500	12,320,100
使用權資產	401,160	406,304
無形資產	1,554	1,774
以權益法入賬的投資	6,049,611	5,453,874
按公平值計入損益的金融資產	457,569	488,005
遞延稅項資產	701,874	698,415
<b>非流動資產總值</b>	<b>21,132,915</b>	<b>20,475,253</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	91,641,636	94,305,792
持作出售已竣工物業	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	27,658,076	27,465,765
應收關聯方款項	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	135,414	425,874
定期存款	-	781,000
受限制現金	3,049,185	3,974,507
現金及現金等價物	5,209,119	4,788,429
<b>流動資產總值</b>	<b>155,154,628</b>	<b>168,757,099</b>
<b>資產總值</b>	<b>176,287,543</b>	<b>189,232,352</b>
<b>權益</b>		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	1,115,383	3,104,266
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>4,198,079</b>	<b>6,186,962</b>
非控股權益	23,339,101	24,447,557
<b>權益總額</b>	<b>27,537,180</b>	<b>30,634,519</b>

簡明合併資產負債表

	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	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
	<u>11,186,443</u>	<u>23,911,017</u>
非流動負債總額	<u>11,186,443</u>	<u>23,911,017</u>
流動負債		
借款	32,161,017	19,785,112
租賃負債	14,143	14,189
合約負債	73,529,308	80,638,097
貿易及其他應付款項	20,662,836	21,713,796
應付關聯方款項	5,448,233	7,075,544
即期稅項負債	5,748,383	5,460,078
	<u>137,563,920</u>	<u>134,686,816</u>
流動負債總額	<u>137,563,920</u>	<u>134,686,816</u>
負債總額	<u>148,750,363</u>	<u>158,597,833</u>
權益及負債總額	<u>176,287,543</u>	<u>189,232,352</u>

附註

11

## 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規定，於二零二三年六月到期的8.1%優先票據(「二零二三年六月票據」)項下一筆金額為12,798,000美元的利息及於二零二三年十二月到期的7.35%優先票據(「二零二三年十二月票據」)項下一筆金額為15,067,500美元的利息分別於二零二二年六月九日及二零二二年六月十五日到期。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規定，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。

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；
- (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。

### 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號及香港財政報告 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。

### 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 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)。

## 6 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	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>13,329,117</u>	<u>14,251,647</u>

## 7 融資成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資收入		
—銀行存款利息收入	<u>50,514</u>	<u>172,031</u>
	<b>50,514</b>	<b>172,031</b>
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	<u>908,813</u>	<u>1,761,231</u>
	<b>(1,433,858)</b>	<b>(1,233,188)</b>
融資成本—淨額	<b><u>(1,383,344)</u></b>	<b><u>(1,061,157)</u></b>

## 8 所得稅開支

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

## 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。

## 9 每股虧損

### 9.1 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	二零二二年
	(未經審核)	(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)	<u>1,683,431</u>	<u>1,683,431</u>
每股基本虧損(每股人民幣元)	<u>(1.18)</u>	<u>(2.63)</u>

### 9.2 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	二零二二年
	(未經審核)	(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)	<u>1,683,431</u>	<u>1,683,431</u>
調整—購股權及獎勵股份(千股)	<u>-</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,683,431</u>	<u>1,683,431</u>
每股攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(1.18)</u>	<u>(2.63)</u>

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)。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款項

	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)
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)
	<u>22,878,150</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
—預付增值稅及其他稅項	4,644,148	5,051,471
—其他	135,778	163,166
	<u>4,779,926</u>	<u>6,445,227</u>
總計	<u>27,658,076</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：

	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)
於一年內	4,300	9,333
一年以上	39,754	36,062
總計	<u>44,054</u>	<u>45,395</u>

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。

## 11 貿易及其他應付款項

	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)
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		
– 應付非控股權益款項	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
	<b>20,662,836</b>	<b>21,713,796</b>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	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)
於一年內	2,145,388	5,412,046
超過一年	4,076,969	1,490,714
	<b>6,222,357</b>	<b>6,902,760</b>

(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。

## 12 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：零)。

## 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(「**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。

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

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 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	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
<b>總計</b>	<b>9,788.85</b>	<b>100.00</b>	<b>681,125.83</b>	<b>100.00</b>	<b>14,371.57</b>

### 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 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	福州融匯溫泉城	681	64.44	1,610
福州	福州有墅	15	4.47	486
廈門	廈門鉑悅灣	395	2.78	23,207
上海	上海鉑爵	140	1.47	15,409
上海	上海中興路	3,413	4.98	100,091
南京	南京鉑岸中心	435	28.42	2,515
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
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

城市	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
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	長樂禦景灣	18	1.04	2,137
銅陵	銅陵瀾山府	11	2.04	714
六安	六安江灣城	41	2.61	1,984
阜陽	幸福里·東郡	108	9.44	2,235
西安	長安熙悅	8	2.11	446
鎮江	句容天悅府	94	2.58	4,837
杭州	杭州厘望NEO1	408	1.90	31,551
嘉興	海寧瀾庭	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
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

城市	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—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
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

城市	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
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
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

城市	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
青島	青島科創中心項目	110	4.48	3,578
南京	南京青瀾	780	6.36	17,439
紹興	紹興城南東光地塊	467	4.76	12,263
保定	保定金悅城	131	5.09	3,979
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	941	7.53	16,811
上海	上海世紀古美	2,307	6.23	54,814
上海	上海海月四季	532	3.71	22,578
重慶	重慶開州豐太107畝項目	166	8.06	2,855
上海	上海海納印象	4,871	17.60	38,763
蘭州	蘭州公園學府	76	10.29	897
阜陽	臨泉君樾府	134	6.71	2,592
福州	福州永泰項目	55	2.53	2,811
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	202	2.07	13,169
蒙城	蒙城君樾府	57	4.33	1,662
福州	福州鶴上項目	486	12.53	5,121
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	149	2.48	8,281
莆田	莆田駿隆玉湖項目	148	5.00	3,903
達州	天譽達州蓮花湖51畝	107	4.07	3,650
杭州	運河商業43號地塊	274	2.23	14,075
杭州	運河商業44號地塊	224	2.00	12,859
上海	上海靜安中興社區	1,772	3.73	72,000
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

城市	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
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



城市	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
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	渭南文闕台	78	5.81	2,393
蒙城	蒙城城南新區地塊	81	5.63	1,752
		<u>78,158</u>	<u>1,444.35</u>	<u>8,077</u>

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。

## 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		變動 百分比
	止六個月		
	二零二三年	二零二二年	
	人民幣千元	人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>13,038,417</b>	13,102,795	-0.49%
建設服務	<b>105,683</b>	552,119	-80.86%
租金收入及其他	<b>185,017</b>	596,733	-69.00%
<b>總計</b>	<b>13,329,117</b>	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。

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	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團
	所交付	所交付	所交付	所交付	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	平方米	百萬元	平方米	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
	<b>13,038</b>	<b>763,879</b>	<b>17,069</b>	<b>13,103</b>	<b>908,039</b>	<b>14,430</b>

### 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。

### 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。

### 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。

### 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)於截至二零二二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%。

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。

截至本公告日期，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，詳情載於本公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。

## 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。

## 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。於本公告日期，本集團概無任何重大投資或資本資產方面的具體計劃。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露外，截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

## 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

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。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至二零二三年六月三十日止六個月，並無重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。



## 報告期後重大事項

於二零二三年六月三十日後及截至本公告日期，本集團並無重大事項。

## 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。

## 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。

## 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)。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://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。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績。

## 刊登中期業績及中期報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告將適時寄發予本公司股東及登載於上述網站。

## 執行董事退任及首席財務官變更

董事會宣佈，張立新先生(「**張先生**」)因有意退任及投放更多時間於其個人事務上，其將自二零二三年八月三十一日起辭任本公司執行董事及首席財務官(「**首席財務官**」)。張先生確認，彼與董事會並無任何意見分歧，亦無有關彼辭任之事宜須提請本公司股東或聯交所垂注。

於張先生辭任執行董事及首席財務官後，董事會欣然宣佈，余作億先生(「**余先生**」)(現任本公司聯席公司秘書)自二零二三年八月三十一日起獲委任為首席財務官。

余先生的履歷詳情如下：

余先生，49歲，於中華人民共和國海南大學(前稱華南熱帶農業大學)取得會計學學士學位。於一九九五年八月至二零一一年三月，余先生於泰禾集團股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：000732)歷任公司會計師、財務經理、審計經理、財務中心主任及證券經理，期間主要負責財務管理、財務及審計相關事宜、內部制度建設、資產債務重組、併購、內部標準化及管理、信息披露及其他上市相關事宜。自二零一一年四月起，余先生先後擔任本公司財務主管、高級經理及高級總監，主要負責財務管理、信息披露等其他上市相關事宜。

董事會藉此機會歡迎余先生於本集團出任新職位，並衷心感謝張先生於任職期間對本公司作出的貢獻。

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

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。