

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 合約銷售額約達人民幣2,108.01百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少約37.30%。
- 總收益約達人民幣2,121.94百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月減少約85.06%。
- 毛利約達人民幣564.56百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利約人民幣2,912.26百萬元減少80.61%。
- 期內虧損約達人民幣1,704.13百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月為溢利約人民幣79.98百萬元。
- 本公司擁有人應佔期內虧損約達人民幣1,829.16百萬元，截至二零二四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1,930.74百萬元。
- 負債比率由二零二四年十二月三十一日之5.11上升47.91%至二零二五年六月三十日之7.56。

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「期內」)之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	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
附註			
收益	6	2,121,936	14,202,468
銷售成本		(1,557,378)	(11,290,211)
毛利／(毛虧)		564,558	2,912,257
銷售及營銷成本		(74,749)	(116,902)
行政開支		(658,023)	(360,403)
投資物業公平值(虧損)／收益		-	(38,311)
其他收入		63,292	7,814
其他收益／(虧損)淨額		(37,137)	(44,354)
經營溢利／(虧損)		(142,059)	2,360,101
融資收入		13,563	24,954
融資成本		(1,257,360)	(1,510,470)
融資成本－淨額	7	(1,243,797)	(1,485,516)
分佔以權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額		(6,178)	90,986
除所得稅前溢利／(虧損)		(1,392,034)	965,571
所得稅開支	8	(312,098)	(885,594)
期內溢利／(虧損)		(1,704,132)	79,977
以下人士應佔期內溢利／(虧損)			
－本公司擁有人		(1,829,156)	(1,930,740)
－非控股權益		125,024	2,010,717
		(1,704,132)	79,977
本公司擁有人應佔虧損每股虧損 (以每股人民幣列示)	9		
－基本		(1.09)	(1.15)
－攤薄		(1.09)	(1.15)

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日 止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內收益／(虧損)	(1,704,132)	79,977
其他全面收益	—	—
期內全面收益／(虧損)總額	<u>(1,704,132)</u>	<u>79,977</u>
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
—本公司擁有人	(1,829,156)	(1,930,740)
—非控股權益	<u>125,024</u>	<u>2,010,717</u>
	<u>(1,704,132)</u>	<u>79,977</u>

簡明合併資產負債表

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	961,127	993,045
投資物業	11,399,252	11,243,202
使用權資產	355,482	362,157
無形資產	1,606	1,606
以權益法入賬的投資	6,624,640	6,789,039
按公平值計入損益的金融資產	419,421	419,331
遞延稅項資產	—	—
非流動資產總值	19,761,528	19,808,380
流動資產		
開發中物業	25,330,468	27,342,143
持作出售已竣工物業	20,040,064	20,078,309
合約資產	543,580	593,580
貿易及其他應收款項及預付款項	20,392,468	20,908,900
應收關聯方款項	3,284,162	3,232,508
預付稅項	3,775,664	4,112,505
按公平值計入損益的金融資產	86,472	107,404
定期存款	63,355	130,603
受限制現金	1,220,331	2,018,250
現金及現金等價物	1,673,276	1,253,421
流動資產總值	76,409,840	79,777,623
資產總值	96,171,368	99,586,003
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	(16,665,624)	(14,836,468)
本公司擁有人應佔(虧損)/權益	(13,582,928)	(11,753,772)
非控股權益	18,250,690	18,628,080
權益總額	4,667,762	6,874,308

簡明合併資產負債表

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債		
非流動負債		
借款	2,112,498	7,988,991
租賃負債	—	—
遞延稅項負債	1,300,653	1,300,653
非流動負債總額	3,413,151	9,289,644
流動負債		
借款	36,134,268	30,551,151
租賃負債	—	—
合約負債	14,373,137	15,403,501
貿易及其他應付款項	25,230,719	25,155,253
應付關聯方款項	5,737,068	5,784,740
即期稅項負債	6,615,263	6,527,406
流動負債總額	88,090,455	83,422,051
負債總額	91,503,606	92,711,695
權益及負債總額	96,171,368	99,586,003

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」)從事物業開發業務。

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D2的適用披露規定編製。

持續經營基準

截至二零二五年六月三十日，本集團產生期內虧損約人民幣1,704,132,000元。於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值人民幣11,680,615,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣36,134,268,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣1,736,631,000元。

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

截至二零二五年六月三十日，本公司未支付二零二二年十月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS1976760782及通用代碼: 197676078) (「二零二二年十月票據」)、二零二三年一月二十二日到期的優先票據(ISIN: XS2031469732及通用代碼: 203146973) (「二零二三年一月票據」)、二零二三年六月九日到期的優先票據(ISIN: XS2090949160及通用代碼: 209094916) (「二零二三年六月票據」)、二零二三年十二月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS2189303873及通用代碼: 218930387) (「二零二三年十二月票據」)、二零二四年八月五日到期的優先票據(ISIN: XS2211514885及通用代碼: 221151488) (「二零二四年八月票據」)以及二零二五年一月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS2290308845及通用代碼: 229030884) (「二零二五年一月票據」)的本息及／或利息。該等優先票據的未償還本金總額約為人民幣14,954,709,000元。

倘持續未支付有關款項，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司未收到任何相關優先票據的受託人或持有人的加快還款通知。

此外，於二零二五年六月三十日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣31,005,479,000元的若干借款。因此，於二零二五年六月三十日，本金總額為人民幣25,841,891,000元的借款已構成違約。

如果本公司未能履行償還到期債務的義務，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。

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構成重大疑慮。

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

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構積極磋商。於二零二五年六月三十日後，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) 本集團已委任海通國際資本有限公司擔任境外債務管理的財務顧問以開展相關前期工作，並擬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、涵蓋期間為自二零二五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，本集團於自二零二五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準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。

截至二零二五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二零二四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，本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明合併財務報表：

香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性
--------------	--------

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明合併財務報表所呈報的金額及／或本簡明合併財務報表所載披露並無重大影響。

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二零二四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物業開發。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。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零二四年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：相同)。

6 收益

本集團於截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	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	1,910,186	13,961,843
建築服務、酒店營運及其他收益：		
－於某一時點確認	126,421	142,730
－於一段時間內確認	-	-
其他來源收益－租金收入	85,329	97,895
	<u>2,121,936</u>	<u>14,202,468</u>

7 融資(成本)／收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	13,563	24,954
	<u>13,563</u>	<u>24,954</u>
融資成本		
－外匯收益／(虧損)淨額	70,638	(185,179)
－借款利息開支	(1,340,374)	(1,588,371)
－減：資本化利息	12,376	263,080
	<u>(1,257,360)</u>	<u>(1,510,470)</u>
融資成本－淨額	<u>(1,243,797)</u>	<u>(1,485,516)</u>

8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	148,923	577,433
土地增值稅(「土地增值稅」)	163,175	317,602
	312,098	895,035
遞延所得稅		
中國企業所得稅	—	(9,441)
	312,098	885,594

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，按截至二零二五年及二零二四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二零二五年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零二四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，故截至二零二五年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零二四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二零二五年及二零二四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 二零二五年 二零二四年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核) (未經審核)	
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,829,156)	(1,930,740)
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>(1.09)</u>	<u>(1.15)</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 二零二五年 二零二四年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核) (未經審核)	
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,829,156)	(1,930,740)
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)	<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>(1.09)</u>	<u>(1.15)</u>

截至二零二五年及二零二四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。

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月並未購回並註銷本身的普通股(截至二零二四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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	44,604	36,378
其他應收款項		
—應收少數權益款項	10,859,948	10,987,458
—收購土地使用權及物業開發項目的按金	6,280,265	6,521,243
—應收第三方的其他款項	2,129,489	2,111,283
—建設合約按金	138,766	183,229
—其他	156,416	30,443
減：虧損撥備	(4,339,221)	(3,985,816)
	<u>15,225,663</u>	<u>15,847,840</u>
預付款項		
—預付增值稅及其他稅項	4,592,615	4,734,463
—其他	529,586	290,219
	<u>5,122,201</u>	<u>5,024,682</u>
總計	<u>20,392,468</u>	<u>20,908,900</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。

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	9,443	8,017
一年以上	<u>35,161</u>	<u>28,361</u>
總計	<u>44,604</u>	<u>36,378</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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	7,729,136	8,857,175
應付票據	165,717	207,226
其他應付款項		
—應付非控股權益款項	4,125,880	4,462,336
—其他應付稅項	3,165,288	3,136,920
—應付利息	8,022,956	6,685,686
—銷售物業所得按金	515,460	490,033
—應付股息	5,281	5,281
—自承包商及供應商收取的按金	1,270,902	1,024,197
—應計工資	77,014	91,035
—估計負債	134,485	134,485
—其他	18,600	60,879
總計	<u>25,230,719</u>	<u>25,155,253</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	326,699	2,620,210
超過一年	<u>7,402,437</u>	<u>6,236,965</u>
總計	<u>7,729,136</u>	<u>8,857,175</u>

(b) 其他應付款項約人民幣131,714,900元(二零二四年十二月三十一日：人民幣25,155,253元)為計息及須於二零二五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二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：零)。

概覽及展望

市場回顧

二零二五年上半年，在複雜的全球環境中，中國國民經濟持續穩步復甦及轉型。上半年國內生產總值(「**GDP**」)同比增長5.3%，表現優於預期，反映了國民經濟趨於穩步復甦。

期內，房地產行業仍面臨長期調整壓力。儘管部分城市市場出現逐漸回穩的趨勢，但整個行業尚未扭轉其低迷狀態。自二零二四年年中出台的政府措施開始顯現部分效果，尤其是在促進存量房產去化及刺激低線城市需求方面。中國人民銀行在二零二五年的施政報告中指出了穩定房地產市場、完善房地產金融體系及基礎設施、協助構建房地產發展新模式的重要性。

根據國家統計局數據，二零二五年一月至五月，新建商品房銷售面積為約35,315萬平方米，同比下降2.9%，其中住宅銷售面積下降2.6%。同時，新建商品房銷售收益為人民幣34,091億元，同比下降3.8%，其中住宅銷售收入下降2.8%。與二零二四年同期相比，收縮率有所收窄，供應過剩仍乃關鍵挑戰。截至二零二五年五月末，商品房待售面積為77,427萬平方米，較二零二五年四月末減少715萬平方米。二零二五年一月至二零二五年五月，房地產開發企業投資資金人民幣40,232億元，同比下降5.3%。

儘管政府政策效應已開始於若干子市場(例如二零二五年住宅價格上漲的一線城市)顯現，但房地產行業的結構性問題，尤其是供需不匹配、資金及融資壓力以及購房情緒低迷等問題，仍需要持續的支持及時間來進行調整。

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，本集團合約銷售額約為人民幣2,108.01百萬元，同比下降約37.30%；合約建築面積(「**建築面積**」)約187,577.72平方米，平均合約售價約為每平方米人民幣11,238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。截至二零二五年六月三十日，本集團全國共計206個項目，總土儲約16,581,830.96平方米；當中，一二線城市的土儲佔比達約85.16%。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，不斷加強集團的品牌影響力。

期內，雖然政府陸續針對房地產行業推出多項支持政策，但實施細則需進一步明確、落地執行也需時間，目前房地產市場銷售下滑及房地產企業資金壓力的困境尚未得到根本緩解。在此背景下，本集團繼續秉承穩健發展的策略，妥善進行現金流管理。截至二零二五年六月三十日，本集團有息負債餘額為人民幣382.47億元。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，並已委任海通國際資本有限公司擔任境外債務管理的財務顧問、開展相關前期工作。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，包括長樂瀾天、太原時光之城、成都世紀縵雲、重慶瀾灣、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。

展望

展望下半年，政策托底作用漸顯，新房銷售降幅或逐步收窄，但市場調整壓力依舊存在。從政策角度看，二零二五年下半年中國房地產市場的政策環境將進一步優化，旨在穩定市場。各地政府將通過靈活的房貸政策、下調現有住房貸款利率、降低房屋升級稅項及調整住房公積金等措施來刺激購房需求。總體而言，雖然短期內市場調整壓力依舊，但隨著政策的持續發力，市場有望在下半年逐步企穩。特別是對於北京、上海、深圳、廣州等一線和核心二線城市，政策優化效果逐漸顯現，市場活躍度有望進一步提升。

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，全力確保項目交付，積極應對市場機遇及挑戰，為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

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
	二零二五年	二零二四年	
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	2,108,005	3,361,837	-37.30%
合約建築面積(平方米)	187,577	283,467	-33.83%
合約銷售平均單價(人民幣／平方米)	11,238	11,860	-5.24%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	1,910,186	13,961,843	-86.32%
已交付建築面積(平方米)	132,442	545,571	-75.72%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣／平方米)	14,423	25,591	-43.64%
收益(人民幣千元)	2,121,936	14,202,468	-85.06%
銷售成本(人民幣千元)	(1,557,378)	(11,290,211)	-86.21%
毛利／(毛虧)(人民幣千元)	564,558	2,912,257	-80.61%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	26,155	(36,540)	-171.58%
除所得稅前溢利／(虧損)(人民幣千元)	(1,392,034)	965,571	-244.17%
期內溢利／(虧損)(人民幣千元)	(1,704,132)	79,977	-2,230.78%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(1,829,156)	(1,930,740)	-5.26%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	125,024	2,010,717	-93.78%
毛利率／(毛虧率) ⁽²⁾	26.61%	20.51%	29.75%
純利率／(淨虧率) ⁽³⁾	-80.31%	0.56%	-14,361.65%
資產總值(人民幣千元)	96,171,368	99,586,003	-3.43%
負債總額(人民幣千元)	91,503,606	92,711,695	-1.30%
權益總額(人民幣千元)	4,667,762	6,874,308	-32.10%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	(13,582,928)	(11,753,772)	15.56%
流動比率 ⁽⁴⁾	0.87 倍	0.96 倍	-9.30%
負債比率 ⁽⁵⁾	7.56	5.11	47.91%

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) 純利率/(淨虧率)按溢利/(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

截至二零二五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2,108.01百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3,361.84百萬元下跌約37.30%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二四年六月三十日止六個月的約283,467平方米減少約33.83%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約187,577.72平方米。

下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二五年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

城市	金額	百分比	總建築面積	百分比	平均售價 人民幣／ 平方米
	人民幣百萬元	%	平方米	%	
杭州	289.94	13.75	8,146.77	4.34	35,589.04
成都	289.71	13.74	36,293.05	19.35	7,982.45
福州	243.86	11.57	20,900.17	11.14	11,668.08
蘇州	224.13	10.63	12,691.81	6.77	17,659.44
南京	159.19	7.55	12,125.46	6.46	13,128.41
南通	128.71	6.11	7,831.34	4.17	16,434.89
青島	115.85	5.50	6,384.06	3.40	18,147.23
阜陽	114.99	5.45	16,173.75	8.62	7,109.51
太原	87.44	4.15	12,482.07	6.65	7,005.25
其他	454.19	21.55	54,549.25	29.08	8,326.26
總計	2,108.01	100.00	187,577.72	100.00	11,238.04

已竣工項目

截至二零二五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9個項目或項目階段已竣工，總建築面積約為330,483.68平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後約為196,476.69平方米)。

在建項目

於二零二五年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有35個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積約為4,338,310.96平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後約為2,534,207.20平方米)。

土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積約為16.58百萬平方米，其中約7.52百萬平方米為持作出售已竣工物業，約7.8百萬平方米在建及約1.26百萬平方米持作未來開發。

於二零二五年六月三十日，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8,695元。

下表載列本公司擁有人於二零二五年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣 百萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
鄭州	鄭州江灣城－蘇派	225	95.11	470
鄭州	鄭州江灣城－德藍	230	90.74	520
鄭州	鄭州時光之城	826	76.74	3,167
鄭州	鄭州奧體世紀	212	57.19	2,264
太原	太原時光之城	304	38.00	1,355
福州	福州鼓山大橋項目	3,595	29.79	13,521
鄭州	鄭州江灣城－中喬	147	27.72	722
杭州	杭州湘湖悅章	3,213	24.82	17,134
福州	福州融匯溫泉城	471	20.93	1,610
鄭州	鄭州城市之窗	142	15.39	912
徐州	徐州新沂項目	372	12.44	3,360
天津	天津西海岸	1,049	12.21	8,238
湖州	安吉悅江府	236	10.73	2,986
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	256	10.45	2,932
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	612	10.02	6,475
福州	福州鶴上項目	452	9.84	5,121
連雲港	連雲港海納春江西區	597	9.27	6,518

地 區	項 目 名 稱	土 地 總 值 (人 民 幣 百 萬 元)	儲 備 總 建 築 面 積 (萬 平 方 米)	每 平 方 米 平 均 成 本 (人 民 幣／ 平 方 米)
青 島	青 島 海 月 星 灣	252	9.09	3,504
江 門	江 門 學 院 府	332	9.07	4,800
莆 田	莆 田 駿 隆 玉 湖 項 目	148	8.72	3,903
南 通	南 通 崇 川 時 代 悅 城 南 地 塊	937	8.14	14,197
成 都	成 都 青 白 江 項 目	116	8.01	2,048
重 慶	重 慶 瀾 灣	349	7.87	6,189
杭 州	杭 州 世 紀	1,748	7.65	30,816
連 雲 港	連 雲 港 海 納 春 江 東 區	623	7.37	8,856
溫 州	溫 州 平 陽 城 東 新 區 B009、11 地 塊	428	7.25	7,607
杭 州	杭 州 運 河 新 城 項 目	1,768	7.23	23,558
南 通	南 通 崇 川 園 林 路 地 塊	667	6.67	13,340
蘇 州	蘇 州 吳 中 區 木 瀆 鎮 項 目	941	6.38	16,811
福 州	平 潭 瀾 宸	333	6.34	5,549
杭 州	寶 龍 臨 安 項 目	280	6.17	6,128
蘇 州	蘇 州 黃 橋 項 目	784	5.83	14,784
福 州	福 州 帝 封 江 項 目	368	5.82	7,932
蘇 州	常 熟 項 目	275	5.74	6,662
福 州	長 樂 瀾 山	262	5.66	5,005
舟 山	舟 山 創 世 紀	306	5.61	4,324
渭 南	渭 南 文 闕 台	78	5.44	2,393
保 定	保 定 金 悅 城	131	5.09	3,979
蘭 州	蘭 州 公 園 學 府	45	5.06	897
杭 州	杭 州 科 技 城 11 號 地 塊	794	4.99	19,474
蘭 州	蘭 州 樂 瀾・時 光 印	45	4.95	709
杭 州	美 好 寶 龍 瀾 天	255	4.88	5,546
西 安	西 安 三 迪 86 畝 項 目	301	4.73	7,653
南 京	南 京 鉅 岸 中 心	134	4.73	2,515
西 安	西 安 三 迪 115 畝 項 目	378	4.65	7,397
杭 州	杭 州 傲 世 邸	1,482	4.36	27,253

地 區	項 目 名 稱	土 地 總 值 (人 民 幣 百 萬 元)	儲 備 總 建 築 面 積 (萬 平 方 米)	每 平 方 米 平 均 成 本 (人 民 幣 / 平 方 米)
福 州	福 州 CBD49 地 塊	482	4.12	14,497
杭 州	杭 州 三 墩 北 項 目	665	3.96	16,088
重 慶	重 慶 海 月 平 湖	259	3.84	11,149
寧 波	寧 波 碧 桂 園 四 季 隴 玥 華 府	186	3.83	5,599
上 海	上 海 海 納 印 象	1,120	3.77	38,763
青 島	青 島 科 創 中 心 項 目	110	3.68	3,578
蘇 州	昆 山 玉 蘭 公 館	365	3.60	13,576
天 津	天 津 津 南 府	450	3.57	12,959
杭 州	杭 州 萬 科 中 城 匯	642	3.56	24,704
杭 州	杭 州 古 翠 隱 秀	1,056	3.50	40,542
金 華	天 陽 雲 栖 江 境	275	3.45	10,562
漳 州	長 泰 鷺 西 郡	35	3.45	1,127
蘇 州	昆 山 巴 城 地 塊	168	3.34	5,582
上 海	上 海 寶 山 羅 店 項 目	551	3.33	22,340
莆 田	仙 游 建 發 合 作 項 目	42	3.33	2,784
上 海	上 海 中 興 路	2,863	3.28	100,091
蘇 州	蘇 州 科 技 城 項 目	416	3.03	15,647
江 門	江 門 國 樾 府	146	2.98	5,847
青 島	青 島 縵 山 蘭 亭	75	2.98	2,386
福 州	福 州 萬 科 臻 麓 園	198	2.95	7,340
阜 陽	幸 福 里 • 東 郡	51	2.93	2,235
南 京	南 京 萬 科 都 薈 天 地	351	2.92	12,130
南 京	南 京 中 駿 雍 景 台	309	2.90	12,842
天 津	天 津 瀾 悅 4 號	300	2.89	11,742
莆 田	莆 田 融 信 悅 著	97	2.70	4,796
阜 陽	阜 陽 穎 州 項 目	73	2.68	2,961
衢 州	衢 州 天 陽 雲 栖 瓏 庭	149	2.61	8,281
鎮 江	句 容 天 悅 府	94	2.58	4,837

地 區	項 目 名 稱	土 地 總 值 (人 民 幣 百 萬 元)	儲 備 總 建 築 面 積 (萬 平 方 米)	每 平 方 米 平 均 成 本 (人 民 幣 / 平 方 米)
嘉興	海寧瀾庭	137	2.55	7,200
杭州	杭州沁瀾	340	2.42	21,211
杭州	杭州保利和光塵樾	265	2.40	16,005
福州	福州永泰項目	55	2.32	2,811
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2.26	12,278
紹興	紹興城南東光地塊	467	2.21	12,263
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	202	1.99	13,169
西安	長安熙悅	8	1.97	446
海寧	海寧瀾庭啓杭	62	1.90	3,939
杭州	樾臻府	62	1.78	4,375
杭州	杭州厘望NEO1	408	1.69	31,551
成都	成都金牛16畝	183	1.65	14,200
成都	成都瑞聯	185	1.55	14,300
上海	上海楊浦平涼地塊	413	1.46	25,397
杭州	杭州展望	272	1.38	25,116
廣州	廣州天樾府	341	1.38	14,999
杭州	運河商業43號地塊	154	1.37	14,075
重慶	重慶海月渝州	94	1.36	9,600
溫州	溫州甌海熙悅里	111	1.24	13,004
杭州	杭州瀾天(空港)	94	1.17	5,101
上海	上海靜安中興社區	567	1.16	72,000
阜陽	臨泉君樾府	22	1.02	2,592
福州	福州有墅	7	0.99	486
常州	常州瀾悅	75	0.97	9,313
成都	成都瀾天	31	0.96	4,200
金華	金華悅江府	60	0.93	8,467
成都	成都交通巷9.5畝	146	0.93	18,699
上海	上海海月四季	138	0.83	22,578

地 區	項 目 名 稱	土 地 總 值 (人 民 幣 百 萬 元)	儲 備 總 建 築 面 積 (萬 平 方 米)	每 平 方 米 平 均 成 本 (人 民 幣 / 平 方 米)
南 京	南 京 旭 輝 時 代 天 樾	170	0.83	9,464
衢 州	衢 州 中 梁 拾 光 里	32	0.83	5,383
福 州	福 州 公 園 左 岸	143	0.79	21,731
杭 州	杭 州 興 耀 市 北 西 項 目	148	0.79	25,962
上 海	上 海 鉑 爵	80	0.72	15,409
銅 陵	銅 陵 瀾 山 府	4	0.68	714
杭 州	杭 州 四 堡 七 堡 16 地 塊	242	0.67	44,364
溫 州	溫 州 榮 望	37	0.65	7,203
蘇 州	蘇 州 吳 中 臨 湖 鎮 地 塊	37	0.58	6,843
重 慶	灘 子 口	29	0.43	9,255
福 州	福 州 碧 桂 園 悅 玲 瓏	22	0.23	7,687
總 計		<u>45,029</u>	<u>878</u>	<u>8,695</u>

附 註：

- (1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二五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

本集團的收益來自中華人民共和國(「中國」)物業銷售，以及租金收入及其他。期內概無來自提供建築服務的收益。下表載列分別截至二零二五年及二零二四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
	二零二五年	二零二四年	
	人民幣千元	人民幣千元	
收益			
物業銷售	1,910,186	13,961,843	-86.32%
租金收入及其他	211,750	240,625	-12.00%
總計	2,121,936	14,202,468	-85.06%

本集團的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣14,202.47百萬元，減少約85.06%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣2,121.94百萬元。該減少主要歸因於以下各項的綜合影響：

- (i) 本集團所交付物業收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣13,962百萬元，減少約86.32%至截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,910百萬元。本集團所交付物業收益減少主要由於竣工交付樓盤的減少所致。
- (ii) 租金收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣97.90百萬元，減少約12.84%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣85.33百萬元。其他主要包括諮詢服務、銷售佣金及酒店營運的收益。截至二零二五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52.69百萬元、銷售佣金為約人民幣1.89百萬元及來自酒店營運的收益為約人民幣66.90百萬元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業銷售所得收益為約人民幣1,910百萬元。下表載列分別截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
	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		人民幣／	人民幣		人民幣／
	百萬元	平方米	平方米	百萬元	平方米	平方米
杭州	1,115	31,205	35,732	8,337	80,243	103,899
溫州	177	15,248	11,608	2,010	132,499	15,168
蘇州	16	974	16,423	871	63,643	13,688
重慶	14	2,051	6,825	692	124,410	5,559
阜陽	144	20,176	7,137	666	50,408	13,212
其他	444	62,788	7,071	1,386	94,368	14,689
總計	<u>1,910</u>	<u>132,442</u>	<u>14,423</u>	<u>13,962</u>	<u>545,571</u>	<u>25,591</u>

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣11,290.21百萬元，減少約86.21%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1,557.38百萬元。該減少主要是由於本集團所交付物業建築面積減少所致。

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，毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣2,912.26百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣564.56百萬元。

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得毛利率約20.51%，並於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛利率約26.61%，主要是由於本集團所交付項目的平均毛利率上升及存貨跌價準備轉銷所致。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)債務重組收益；及(ii)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入。本集團的其他收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣7.81百萬元，增加約709.98%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣63.29百萬元。有關變動主要是由於本集團於本期間進行債務重組所得收益。

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)來自註銷附屬公司的虧損；及(ii)來自出售聯合營公司的收益。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生其他虧損淨額約人民幣37.14百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月錄得其他虧損淨額約人民幣44.35百萬元。有關變動主要是由於本集團於本期間註銷附屬公司所產生的虧損。

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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣116.90百萬元，減少約36.06%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣74.75百萬元，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；(vii)金融資產減值虧損淨額；及(viii)其他。

本集團的行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣360.40百萬元，增加約82.58%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣658.02百萬元，主要是由於金融資產減值虧損淨額增加及稅收滯納金罰沒支出增加所致。

投資物業公平值(虧損)/收益

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得公平值虧損約人民幣38.31百萬元及於截至二零二五年六月三十日止六個月無錄得公平值變動。

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。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得融資成本淨額約人民幣1,243.80百萬元，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得融資成本淨額約人民幣1,485.52百萬元，該波動主要是由於美元兌人民幣匯率貶值造成匯兌收益。

分佔以權益法入賬的投資純利／淨虧損

本集團分佔以權益法入賬的投資純利／淨虧損由截至二零二四年六月三十日止六個月的純利約人民幣90.99百萬元，減少約106.79%至截至二零二五年六月三十日止六個月的淨虧損約人民幣6.18百萬元，主要是由於合營公司產生的投資虧損所致。

除所得稅前溢利／(虧損)

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損約人民幣1,392.03百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的除所得稅前溢利約人民幣965.57百萬元扭贏為虧。

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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣885.59百萬元，減少約64.76%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣312.10百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣567.99百萬元，減少約73.78%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣148.92百萬元，而土地增值稅由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣317.60百萬元，減少約48.62%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣163.18百萬元。

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，本集團於截至二零二五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1,829.16百萬元，而截至二零二四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1,930.74百萬元。

非控股權益應佔期內溢利／(虧損)

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內溢利約人民幣125.02百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內溢利約人民幣2,010.72百萬元，主要由於各項目(乃與非控股權益共同開發)於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨值為約人民幣11,680.62百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,644.43百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二四年十二月三十一日的約人民幣79,777.62百萬元減少約4.22%至二零二五年六月三十日的約人民幣76,409.84百萬元。本集團的流動負債總額由二零二四年十二月三十一日的約人民幣83,422.05百萬元增加約5.60%至二零二五年六月三十日的約人民幣88,090.45百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二四年十二月三十一日的人民幣27,342.14百萬元減少7.36%至二零二五年六月三十日的人民幣25,330.47百萬元。

於二零二五年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣2,956.96百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣3,402.27百萬元)、借款總額約人民幣38,246.77百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣38,540.14百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.55%(二零二四年十二月三十一日：約6.70%)。

於二零二五年六月三十日，已發行境內公司債券總額為約人民幣8,496.80百萬元，佔本集團借款總額約22.22%。

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

於二零二五年六月三十日，本集團的借款以本集團資產約人民幣31,581.73百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣33,427.42百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以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。於二零二五年六月三十日，本集團所提供的未償還擔保總額為約人民幣13,508.30百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣20,058.79百萬元)。

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

於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率為0.87倍(二零二四年十二月三十一日：0.96倍)。本集團的流動比率下降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

於二零二五年六月三十日，本集團的負債比率為7.56(二零二四年十二月三十一日：5.11)，主要是由於總資產的減少。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

截至二零二五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(包括出售庫存股份)。

截至二零二五年六月三十日，本集團並無持有任何庫存股份。

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。於二零二五年六月三十日，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14,954.71百萬元。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

截至二零二五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

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

報告期後重大事項

於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員427名(二零二四年六月三十日：611名全職僱員)。截至二零二五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56.8百萬元。

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。於截至二零二五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C1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，本公司於截至二零二五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C3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，彼等於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息（截至二零二四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.rongxinggroup.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，即馮東成先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為馮東成先生，彼擁有上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格及會計及相關財務管理專長。審核委員會已審閱本集團截至二零二五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)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告將適時於上述網站內刊載。

承董事會命
融信中國控股有限公司
主席
歐宗洪

香港，二零二五年八月二十九日

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；以及任煜男先生、阮偉鋒先生及馮東成先生為獨立非執行董事。