



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 篤定前行



2025 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	27
簡明合併收益表	33
簡明合併全面收益表	34
簡明合併資產負債表	35
簡明合併權益變動表	37
簡明合併現金流量表	39
簡明合併財務報表附註	41

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

非執行董事

李樹培先生

獨立非執行董事

任煜男先生

阮偉鋒先生

馮東成先生(於二零二五年三月七日獲委任)

審核委員會

馮東成先生(主席)(於二零二五年三月七日獲委任)

任煜男先生

阮偉鋒先生

薪酬委員會

任煜男先生(主席)

馮東成先生(於二零二五年三月七日獲委任)

歐宗洪先生

提名委員會

阮偉鋒先生(主席)

(於二零二五年六月三十日獲委任為主席)

馮東成先生(於二零二五年三月七日獲委任)

曾飛燕女士(於二零二五年六月三十日獲委任)

歐宗洪先生(於二零二五年六月三十日不再擔任主席及成員)

核數師

中瑞和信會計師事務所有限公司

香港九龍尖沙咀東

科學館道9號

新東海商業中心

13樓1305-07室

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

上海市閔行區
華漕鎮盤陽路226弄
融信綠地國際

香港主要營業地點

香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場
20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」)截至二零二五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
	二零二五年	二零二四年	百分比
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%

	於	於	變動
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日	百分比
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)	(1,682,206)	15.56%

業務回顧及展望

主要物業概要

下表載列本集團於二零二五年六月三十日的物業開發項目詳情。

本集團開發的項目

於二零二五年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接206項物業開發項目。

項目		位置	總地盤面積 (平方米)	權益佔比	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	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	51.00%	住宅	2,268,741.21	1,081,215.62	1/11/2020
2	鄭州江灣城－蘇派	鄭州	236,878.59	100.00%	住宅	1,083,419.92	934,177.16	18/8/2020
3	鄭州江灣城－德藍	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	919,396.69	907,418.54	1/4/2026
4	鄭州奧體世紀	鄭州	63,661.00	52.21%	住宅	1,369,144.45	533,420.41	1/8/2021
5	太原時光之城	太原	117,073.23	80.08%	住宅	1,430,381.43	489,080.47	1/8/2022
6	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,543,647.00	270,345.60	1/12/2020
7	鄭州江灣城－中喬	鄭州	302,571.59	100.00%	住宅	474,862.60	238,622.33	1/10/2021
8	渭南文關台	渭南	58,181.00	19.25%	住宅	288,758.98	193,723.15	1/8/2024
9	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	155,665.50	1/6/2023
10	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	100.00%	住宅	252,987.87	148,703.65	31/11/2021
11	句容天悅府	鎮江	53,873.00	18.00%	住宅	145,462.30	143,279.68	1/5/2020
12	南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	40.00%	住宅	174,151.00	131,631.71	1/5/2024
13	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	129,826.18	1/5/2023
14	青島海月星灣	青島	100,705.00	51.00%	住宅	400,600.00	121,076.65	1/5/2021
15	南京鉅岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	292,564.18	114,633.56	1/11/2020
16	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	343,860.95	106,779.68	1/10/2022
17	仙游建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	170,979.50	100,509.60	1/11/2022
18	蘭州樂瀾●時光印	蘭州	89,743.26	39.00%	住宅	210,479.69	100,107.48	1/10/2024
19	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	100.00%	住宅	390,476.00	96,726.28	1/8/2022
20	連雲港海納春江西區	連雲港	50,894.00	100.00%	住宅	126,700.00	92,673.33	1/9/2023
21	融信陽光城西海岸(領海三期)	福州	124,827.28	90.00%	住宅	498,115.32	91,980.27	31/1/2016
22	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	87,955.77	1/4/2023

業務回顧及展望

					估計			
項目		位置	總地盤面積	權益佔比	主要物業 產品類型	總建築面積 (「建築面積」)	剩餘未出售 可售建築面積	竣工時間/ 估計竣工時間
			(平方米)			(平方米)	(平方米)	
23	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	45.00%	住宅	168,843.60	87,601.55	1/5/2023
24	福州鶴上項目	福州	41,088.00	100.00%	住宅	124,273.93	87,361.06	1/1/2023
25	紹興城南東光地塊	紹興	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	82,715.29	1/3/2023
26	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	100.00%	住宅	328,779.49	81,448.31	31/5/2020
27	天津西海岸	天津	106,043.80	100.00%	住宅	161,915.76	81,178.38	1/7/2022
28	長樂瀾山	福州	125,737.00	34.00%	住宅	317,109.48	70,453.87	1/12/2021
29	阜陽潁州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	193,622.92	69,235.74	1/12/2022
30	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	69,049.94	31/5/2021
31	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	100.00%	住宅	99,400.00	66,428.12	1/9/2023
32	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	65,086.76	1/7/2023
33	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	112,587.20	64,396.21	1/2/2024
34	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	161,400.00	63,039.51	1/12/2023
35	江門學院府	江門	46,153.55	50.00%	住宅	185,910.00	61,678.01	1/4/2022
36	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	279,215.80	59,039.33	31/3/2020
37	平潭瀾宸	福州	66,431.00	100.00%	住宅	184,990.73	57,362.19	1/8/2021
38	青島科創中心項目	青島	76,170.00	15.00%	住宅	298,700.00	54,885.08	1/2/2023
39	福州萬科臻麓園	福州	113,570.00	17.00%	住宅	352,805.22	54,840.46	30/6/2022
40	溫州榮望	溫州	57,018.20	26.00%	住宅	203,717.00	48,976.02	1/12/2022
41	世歐王莊	福州	250,708.50	50.00%	住宅	1,610,218.54	44,193.48	1/1/2016
42	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	50.00%	住宅	233,479.51	41,193.74	1/9/2023
43	福州海月江潮·福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,102,802.59	40,052.67	31/12/2020
44	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	39,067.91	1/1/2023
45	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	100.00%	住宅	93,570.74	38,356.96	1/3/2021
46	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	124,035.60	38,128.22	1/1/2023
47	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	221,000.00	37,778.95	30/6/2020
48	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	34.00%	住宅	101,043.13	33,703.46	1/1/2022

業務回顧及展望

					估計			
項目		位置	總地盤面積	權益佔比	主要物業	總建築面積	剩餘未出售	竣工時間／
					產品類型	(「建築面積」)	可售建築面積	估計竣工時間
			(平方米)			(平方米)	(平方米)	
49	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	100.00%	住宅	148,623.86	32,229.87	1/10/2023
50	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	100.00%	住宅	81,453.33	32,210.69	1/8/2022
51	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	165,376.74	31,860.01	31/12/2021
52	上海海納印象	上海	52,929.90	100.00%	住宅	179,485.00	31,528.30	1/5/2023
53	上海西虹橋壹號	上海	36,279.00	30.50%	住宅	146,096.00	31,231.49	31/12/2019
54	江門國樾府	江門	30,230.62	33.00%	住宅	102,240.51	30,773.38	1/11/2022
55	天津津南府	天津	68,970.00	100.00%	住宅	128,000.00	30,526.02	1/11/2022
56	上海靜安中興社區	上海	24,377.60	34.00%	住宅	119,700.00	29,910.50	1/1/2024
57	溫州金麟府	溫州	44,518.00	34.00%	住宅	116,896.22	29,627.54	1/6/2021
58	舟山創世紀	舟山	71,491.40	34.00%	住宅	198,841.89	28,215.03	30/8/2021
59	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	119,700.00	26,950.39	1/11/2023
60	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	125,081.61	25,790.92	1/11/2022
61	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	193,896.36	25,498.13	1/12/2022
62	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	100.00%	住宅	187,462.43	24,422.11	1/3/2024
63	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,710.00	23,183.33	1/10/2023
64	上海世紀古美	上海	37,509.00	51.00%	住宅	246,187.88	23,153.01	1/10/2022
65	福州CBD49地塊	福州	38,232.00	39.00%	住宅	117,774.53	22,975.16	1/1/2022
66	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.00%	住宅	213,599.00	20,600.62	1/11/2021
67	杭州展望	杭州	53,163.00	51.00%	住宅	197,101.91	20,467.10	1/12/2022
68	南通崇川時代悅城南地塊	南通	62,887.00	50.00%	住宅	186,672.90	19,941.32	1/12/2022
69	寶龍臨安項目	杭州	37,328.00	49.00%	住宅	153,626.54	18,896.80	1/6/2021
70	莆田融信悅著	莆田	31,539.00	40.00%	住宅	71,421.00	18,696.65	1/1/2023
71	一品江山(海融一號作品)	漳州	94,291.42	50.00%	住宅	316,346.36	17,701.39	19/7/2018
72	嘉興碧桂園崇德府	嘉興	62,774.55	23.80%	住宅	195,843.58	17,452.54	1/7/2020
73	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,169.46	17,344.31	1/3/2022
74	南通瀾宸	南通	86,194.00	100.00%	住宅	163,574.78	17,104.97	1/4/2022
75	上海鉅灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	16,582.69	22/7/2016
76	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	100.00%	住宅	93,152.02	15,271.89	1/10/2023

業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	權益佔比	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	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	40.40%	商業	66,151.86	14,588.13	1/9/2020
78	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	14,117.26	1/1/2022
79	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	100.00%	住宅	57,801.30	13,800.96	1/9/2021
80	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	12.50%	住宅	165,609.00	13,427.74	1/11/2022
81	天津灞悅4號	天津	27,184.00	50.00%	住宅	71,610.68	12,600.51	1/2/2023
82	漳州港B6(學院名築)半山雲頂	漳州	71,217.99	100.00%	住宅	221,033.24	12,500.48	29/6/2018
83	杭州金地悅虹灣	杭州	106,872.00	25.81%	住宅	421,547.49	12,230.60	30/12/2020
84	常熟項目	蘇州	37,132.00	60.00%	住宅	97,367.29	12,048.39	1/5/2023
85	灘子口	重慶	13,938.00	34.00%	住宅	38,427.20	12,041.42	1/2/2021
86	長樂上江城	福州	185,196.00	100.00%	住宅	690,792.60	11,964.11	30/6/2020
87	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	14.99%	住宅	178,527.26	11,644.46	1/3/2023
88	上海海月四季	上海	32,741.90	45.00%	住宅	165,024.08	11,596.76	1/12/2022
89	南京世紀東方	南京	106,002.49	100.00%	住宅	335,078.73	10,993.98	30/5/2021
90-206			6,597,988.86			21,141,776.00	210,702.43	
總計			14,465,142.93			48,950,410.59	8,861,207.22	
應佔總計			8,516,095.25			29,009,020.28	5,854,762.33	

業務回顧及展望

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。

業務回顧及展望

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		
	二零二五年	二零二四年	變動百分比
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%

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) 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 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
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

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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)
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
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

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
蘇州	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	渭南文關台	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
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

管理層討論及分析

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)
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	江門國樞府	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	阜陽潁州項目	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
嘉興	海寧瀾庭	137	2.55	7,200

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總 建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
杭州	杭州沁瀾	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

管理層討論及分析

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)
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
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		45,029	878	8,695

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。

管理層討論及分析

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 人民幣千元	二零二四年 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。

管理層討論及分析

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	收益	平均售價	所交付	收益	平均售價
	建築面積	人民幣百萬元	人民幣／平方米	建築面積	人民幣百萬元	人民幣／平方米
	平方米			平方米		
杭州	31,205	1,115	35,732	80,243	8,337	103,899
溫州	15,248	177	11,608	132,499	2,010	15,168
蘇州	974	16	16,423	63,643	871	13,688
重慶	2,051	14	6,825	124,410	692	5,559
阜陽	20,176	144	7,137	50,408	666	13,212
其他	62,788	444	7,071	94,368	1,386	14,689
總計	132,442	1,910	14,423	545,571	13,962	25,591

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。

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)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；及(vii)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244.00百萬元，增加約20.67%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣294.42百萬元，主要是由於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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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，詳情載於本中期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。

管理層討論及分析

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。

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。於本中期報告日期，本集團概無任何重大投資或資本資產方面的具體計劃。

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中期報告日期，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。

董事資料變更

於期內及截至本中期報告日期，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。

重新符合上市規則

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十一日及二零二五年三月七日的公告。於馮東成先生獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會與提名委員會各自之成員的任命自二零二五年三月七日生效後，本公司已重新遵守上市規則第3.10條、3.10A條、3.21條、3.25條及3.27A條。

企業管治及其他資料

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) 可予發行股份數目上限

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(佔於二零二五年六月三十日及於本中期報告日期之已發行股份總數(不包括庫存股份)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。

除非董事另行決定及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) 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股份收市價；
- (ii) 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股份平均收市價；及
- (iii) 於授出日期的股份面值。

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。於本中期報告日期，購股權計劃剩餘年期約為四個月。

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

於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，購股權計劃之計劃授權項下可予授出的購股權總數均為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。

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

於二零二五年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於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另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

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) 於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，TMF (Cayman) Ltd.持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而Honesty Global 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，於二零二五年六月三十日，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，於二零二五年六月三十日，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)	信託成立人	1,097,137,411 (L)	65.17%
許麗香女士 (附註5)	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) 於二零二五年六月三十日，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則由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有，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，於二零二五年六月三十日，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)。

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.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。審核委員會主席為具備合適專業資格的馮東成先生，彼具備上市規則第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及本中期報告。

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

簡明合併收益表

	附註	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)
收益	7	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		(294,421)	(243,997)
金融資產減值虧損淨額		(363,602)	(116,406)
投資物業公平值(虧損)／收益	13	—	(38,311)
其他收入	9	63,292	7,814
其他收益／(虧損) — 淨額	9	(37,137)	(44,354)
經營溢利／(虧損)		(142,059)	2,360,101
融資收入	10	13,563	24,954
融資成本	10	(1,257,360)	(1,510,470)
融資成本 — 淨額	10	(1,243,797)	(1,485,516)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額	14	(6,178)	90,986
除所得稅前溢利／(虧損)		(1,392,034)	965,571
所得稅開支	11	(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)			
— 基本	12	(1.09)	(1.15)
— 攤薄	12	(1.09)	(1.15)

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)
期內溢利／(虧損)	(1,704,132)	79,977
其他全面收益	—	—
期內全面收益／(虧損)總額	(1,704,132)	79,977
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	125,024	2,010,717
	(1,704,132)	79,977

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	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	13	961,127	993,045
投資物業	13	11,399,252	11,243,202
使用權資產	13	355,482	362,157
無形資產		1,606	1,606
以權益法入賬的投資	14	6,624,640	6,789,039
按公平值計入損益的金融資產	5.4	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	15	25,330,468	27,342,143
持作出售已竣工物業	15	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	16	20,392,468	20,908,900
應收關聯方款項	27(d)	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	5.4	86,472	107,404
定期存款	17	63,355	130,603
受限制現金	17	1,220,331	2,018,250
現金及現金等價物	17	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	18	15	15
股份溢價	18	3,082,681	3,082,681
其他儲備	19	(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

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	21	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	21	36,134,268	30,551,151
租賃負債		—	—
合約負債	22	14,373,137	15,403,501
貿易及其他應付款項	23	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

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	權益總額
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	(附註18)	(附註18)	(附註19)	(附註19)	(附註19)				
截至二零二五年六月三十日									
止六個月(未經審核)									
於二零二五年一月一日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,016,256	—	(16,931,071)	(11,753,772)	18,628,080	6,874,308
全面收益									
— 期內虧損	—	—	—	—	—	(1,829,156)	(1,829,156)	125,024	(1,704,132)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(1,829,156)	(1,829,156)	125,024	(1,704,132)
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易：									
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(72,124)	(72,124)
來自非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	6,000	6,000
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(17,000)	(17,000)
向非控股股東作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(419,290)	(419,290)
於二零二五年六月三十日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,016,256	—	(18,760,227)	(13,582,928)	18,250,690	4,667,762

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	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	人民幣千元
截至二零二四年六月三十日 止六個月(未經審核)									
於二零二四年一月一日的結餘	15	3,082,681	78,347	1,992,470	—	(4,904,979)	248,534	22,539,493	22,788,027
全面收益									
— 期內虧損	—	—	—	—	—	(1,930,740)	(1,930,740)	2,010,717	79,977
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(1,930,740)	(1,930,740)	2,010,717	79,977
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易：									
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—
來自非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	200	200
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(876,773)	(876,773)
向非控股股東作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(120,991)	(120,991)
向非控股權益收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零二四年六月三十日的結餘	15	3,082,681	78,347	1,992,470	—	(6,835,719)	(1,682,206)	23,552,646	21,870,440

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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營所得現金	1,579,391	1,930,409
已付中國企業所得稅	(158,788)	(126,387)
已付中國土地增值稅	(115,560)	(186,657)
經營活動所得現金淨額	1,305,043	1,617,365
投資活動現金流量		
就購買物業及設備及投資物業付款	(154,472)	(300,155)
就購買無形資產付款	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	460	5,076
向合營企業及聯營公司注資	—	—
出售聯營公司及合營企業所得款項	6,000	68,488
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	(87,000)	(850,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	109,000	1,150,000
向關聯方及非控股股東現金墊款	(100,769)	(61,654)
來自關聯方及非控股股東還款	49,115	346,198
已收利息	39,890	26,271
定期存款減少	67,248	112,700
出售附屬公司的現金流出淨額	(31,827)	(1,232)
投資活動所得現金淨額	(102,355)	495,692

簡明合併現金流量表

	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)
融資活動現金流量		
借款所得款項	—	—
償還借款	(230,152)	(544,265)
來自關聯方及非控股股東現金墊款	67,033	103,196
向關聯方及非控股股東還款	(114,705)	(1,241,672)
來自非控股股東的注資	6,000	200
附屬公司股本削減	(17,000)	(876,773)
向非控股股東支付的股息	(419,290)	(120,991)
已付利息	(11,495)	(4,212)
租賃付款的本金部分	—	(1,900)
自非控股權益收購附屬公司額外權益	—	—
融資活動所用現金淨額	(719,609)	(2,686,417)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	483,079	(573,360)
期初現金及現金等價物	1,253,421	3,392,420
現金及現金等價物的外匯虧損	(63,224)	(230,610)
期末現金及現金等價物	1,673,276	2,588,450

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16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。

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。

簡明合併財務報表附註

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

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。

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。

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構成重大疑慮。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積極磋商，亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源；

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。

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。

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二零二四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）。於二零二五年六月三十日，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（附註17）、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及港元計值的借款（附註21）。於二零二五年六月三十日，本集團並無訂立任何遠期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，且應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二四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。由於相關業務的動態性質使然，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。

	按要求 人民幣千元	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
於二零二五年六月三十日(未經審核)						
借款	27,776,090	10,834,444	1,718,840	124,740	—	40,454,114
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	—	21,988,417	—	—	—	21,988,417
租賃負債	—	—	—	—	—	—
應付關聯方款項	—	5,737,068	—	—	—	5,737,068
財務擔保合約(附註24)	—	12,182,293	708,513	617,496	—	13,508,302
	27,776,090	50,742,222	2,427,353	742,236	—	81,687,901

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)

	按要求	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年十二月三十一日						
借款	27,583,242	5,206,367	8,055,014	1,065,841	—	41,910,464
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	—	21,927,033	—	—	—	21,927,033
租賃負債	—	—	—	—	—	—
應付關聯方款項	—	5,784,740	—	—	—	5,784,740
財務擔保合約(附註24)	—	18,876,419	835,326	347,046	—	20,058,791
	27,583,242	51,794,559	8,890,340	1,412,887	—	89,681,028

附註：借款利息乃分別按二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零二五年六月三十日及二零二四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債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還款違約時，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。

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	38,246,766	38,540,142
減：現金及銀行結餘(附註17)	(2,956,962)	(3,402,274)
借款淨額	35,289,804	35,137,868
權益總額	4,667,762	6,874,308
資產負債比率	756.03%	511.15%

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(「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當時買盤價。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。

下表列示本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的按公平值計量的金融資產：

	第二級	第三級	總計
於二零二五年六月三十日	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	1,511	504,382	505,893

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)

於二零二四年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	1,422	525,313	526,735

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截至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)。

簡明合併財務報表附註

7 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
	2,121,936	14,202,468

8 按性質劃分的開支

	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)
已售物業成本(包括建設成本、土地成本、利息成本)	1,426,844	11,112,975
員工成本(包括董事薪酬)	106,407	139,351
營銷、廣告及佣金成本	61,324	55,236
物業管理費	33,099	33,565
物業、廠房及設備折舊以及無形資產及使用權資產攤銷	39,686	49,267
金融資產減值虧損淨額	363,602	116,406

簡明合併財務報表附註

9 其他收入及其他收益／(虧損)－淨額

	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)
其他收入		
利息收入	26,327	1,317
沒收客戶訂金	4,739	4,725
政府補助	101	242
雜項	32,125	1,530
	63,292	7,814
其他收益／(虧損)－淨額		
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	1,158	984
出售聯營公司的收益	24,588	—
出售及註銷附屬公司的虧損	(63,085)	(45,623)
來自出售物業、廠房及設備的收益	202	285
	(37,137)	(44,354)

簡明合併財務報表附註

10 融資(成本)／收入－淨額

	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)
融資收入		
— 銀行存款利息收入	13,563	24,954
	13,563	24,954
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
	(1,257,360)	(1,510,470)
融資成本 — 淨額	(1,243,797)	(1,485,516)

11 所得稅開支

	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)
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

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。

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。

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)	1,683,431	1,683,431
每股基本虧損(每股人民幣元)	(1.09)	(1.15)

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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,829,156)	(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)	—	—
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)	(1.09)	(1.15)

簡明合併財務報表附註

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
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二五年一月一日的期初賬面淨值	993,045	362,157	11,243,202
添置	1,351	—	156,050
出售	(258)	—	—
出售附屬公司	—	—	—
轉撥至持作出售已竣工物業	—	—	—
公平值虧損	—	—	—
折舊及攤銷	(33,011)	(6,675)	—
於二零二五年六月三十日的期末賬面淨值	961,127	355,482	11,399,252
截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二四年一月一日的期初賬面淨值	1,068,809	386,083	12,298,500
添置	21	—	300,134
出售	(4,791)	—	—
出售附屬公司	(13)	—	—
轉撥至持作出售已竣工物業	—	—	(155,189)
公平值收益(虧損)	—	—	(38,311)
折舊及攤銷	(37,359)	(11,753)	—
於二零二四年六月三十日的期末賬面淨值	1,026,667	374,330	12,405,134

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

執行董事認為，於二零二五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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	4,371,485	4,540,029
— 聯營公司	2,253,155	2,249,010
	6,624,640	6,789,039

(ii) 於簡明合併收益表確認的金額

	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)
分佔以權益法入賬投資的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	(10,322)	56,069
— 聯營公司	4,144	34,917
	(6,178)	90,986

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，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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)	25,330,468	27,342,143

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二五年六月三十日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣8,049,279,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣22,615,756,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	7,049,985	7,968,360
一 資本化利息	3,585,845	4,077,525
一 土地使用權	14,694,638	15,296,258
	25,330,468	27,342,143

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(續)

	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)
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	10,654,749	10,607,791
— 資本化利息	2,828,657	2,834,524
— 土地使用權	6,556,658	6,635,994
	20,040,064	20,078,309

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

截至二零二五年六月三十日止六個月，撇減開發中物業及持作出售已竣工物業至可變現淨值為人民幣-120,081,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣0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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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)
	15,225,663	15,847,840
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
	5,122,201	5,024,682
總計	20,392,468	20,908,900

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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	35,161	28,361
總計	44,604	36,378

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) 於二零二五年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二四年十二月三十一日：相同)列值。於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：相同)。

簡明合併財務報表附註

17 現金及銀行結餘

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	1,673,276	1,253,421
定期存款(附註(a))	63,355	130,603
受限制現金(附註(b))	1,220,331	2,018,250
現金及銀行結餘	2,956,962	3,402,274

(a) 本集團於二零二五年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為2.48%(二零二四年十二月三十一日：年利率2.78%)。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。

(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。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。

簡明合併財務報表附註

18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	1,683,431,417	16,805	15	3,082,681	3,082,696
截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日	1,683,431,417	16,805	15	3,082,681	3,082,696

- (a) 於二零二五年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零二四年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股份(二零二四年十二月三十一日：相同)。

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。

簡明合併財務報表附註

20 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)。

21 借款

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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))	14,954,709	15,017,933
資產支持證券(「資產支持證券」) — 有抵押(附註(b))	2,143,720	2,143,720
公司債券 — 無抵押	8,496,800	8,514,000
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	12,101,537	12,314,489
減：非即期借款即期部分	(35,584,268)	(30,001,151)
	2,112,498	7,988,991
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	550,000	550,000
非即期借款即期部分	35,584,268	30,001,151
	36,134,268	30,551,151
借款總額	38,246,766	38,540,142

(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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	36,134,268	30,551,151
一至二年	1,659,788	7,109,991
二至五年	452,710	879,000
總計	38,246,766	38,540,142

(e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	23,292,057	23,522,209
— 美元	14,954,709	15,017,933
	38,246,766	38,540,142

(f) 於二零二五年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣248,778,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣293,090,000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。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零二五年六月三十日的公平值相若(二零二四年十二月三十一日：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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動合約負債 — 物業銷售	14,373,137	15,403,501

(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)
計入期初合約負債結餘的已確認收益	1,910,186	29,322,249

(b) 截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，未履約責任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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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
— 撥備	134,485	134,485
— 其他	18,600	60,879
	25,230,719	25,155,253

簡明合併財務報表附註

23 貿易及其他應付款項(續)

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	7,402,437	6,236,965
	7,729,136	8,857,175

(b) 其他應付款項約人民幣131,714,900元為計息及須於二零二五年六月三十日後一年內償還(二零二四年：人民幣371,320,000元)。

(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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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))	11,825,662	18,236,762
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	656,713	744,727
就聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	1,025,927	1,077,302
	13,508,302	20,058,791

- (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期內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。
- (b) 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。
- (c) 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

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
一 房地產開發活動	11,736,699	11,899,982
一 土地使用權	974,652	1,165,617
	12,711,351	13,065,599

26 抵押為抵押品的資產

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	877,225	954,188
土地使用權	88,793	91,844
投資物業	3,654,272	3,654,272
抵押為抵押品的非流動資產總額	4,620,290	4,700,304
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	26,961,437	28,727,117
抵押為抵押品的流動資產總額	26,961,437	28,727,117
抵押為抵押品的資產總額	31,581,727	33,427,421

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。

於二零二五年六月三十日，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) 截至二零二五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
蘇州融樸置業有限公司	合營公司
杭州星旭商務諮詢有限公司	合營公司
西安迪航房地產開發有限公司	合營公司
杭州遠斯企業管理有限公司	合營公司
上海錦祿置業有限公司	合營公司
天津鑫勝房地產資訊諮詢有限公司	合營公司
江門市融昌房地產開發有限公司	合營公司
舟山愷融房地產開發有限公司	合營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二五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
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營公司
融瑞有限公司	合營公司
陝西保億億亮置業有限公司	合營公司
徐州天美房地產開發有限公司	合營公司
杭州融暄房地產開發有限公司	合營公司
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營公司
南京朗乾置業有限公司	合營公司
保定智泰房地產開發有限公司	合營公司
昆山興未置業有限公司	合營公司
太倉錦意置業有限公司	合營公司
金華市瑞盈房地產有限公司	合營公司
慈溪市金桂置業有限公司	合營公司
上海愷岱房地產開發有限公司	合營公司
海融(漳州)房地產有限公司	合營公司
杭州愷創置業有限公司	合營公司
湖州融達房地產開發有限公司	合營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二五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
九江融璽房地產開發有限公司	合營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營公司
福州融興藍房地產開發有限公司	合營公司
成都浩天房地產開發有限公司	合營公司
杭州星榮置業有限公司	合營公司
杭州乾唐房地產開發有限公司	合營公司
杭州萬璟置業有限公司	合營公司
南京薈合置業有限公司	合營公司
莆田融萬駿房地產開發有限公司	合營公司
福州裕百川房地產開發有限公司	合營公司
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營公司
杭州融棣房地產開發有限公司	合營公司
杭州眾旭置業有限公司	合營公司
阜陽綠地置業有限公司	合營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二五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
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州融朗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
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆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
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
杭州哲瀚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

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二五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
南京錦泰房地產開發有限公司	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
江門市弘順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
杭州融洽實業有限公司	聯營公司
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	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)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	5,590	5,831
— 退休金成本	248	105
	5,837	5,936

(c) 與關聯方的交易

除本簡明合併財務報表另有披露者外，截至二零二五年六月三十日及二零二四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)
物業管理服務		
— 融信服務集團股份有限公司	16,653	177,834
園林工程服務		
— 秀景(福建)園林工程有限公司	5,003	66,272

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)
利息收入		
— 合營企業	26,327	791
	26,327	791
諮詢服務		
— 合營企業	23,633	10,377
— 聯營公司	1,226	16,919
	24,860	27,296

本公司董事認為，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

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 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	2,025,770	2,002,280
— 聯營公司	1,243,690	1,200,490
— 其他關聯方	14,702	29,738
— 融信服務集團股份有限公司	13,563	28,595
— 秀景(福建)園林工程有限公司	1,139	1,143
	3,284,162	3,232,508
應付關聯方款項：		
— 合營企業	3,239,426	3,063,428
— 聯營公司	2,270,113	2,439,410
— 其他關聯方	227,529	281,902
— 歐先生	109,750	109,750
— 融信服務集團股份有限公司	65,232	92,150
— 秀景(福建)園林工程有限公司	52,547	80,002
	5,737,068	5,784,740

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、免息、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。