

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)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度  
年度業績公告**

**二零二四年財務摘要**

- 合約銷售額約達人民幣7,702.48百萬元，較去年減少約52.99%。
- 收益約達人民幣29,781.89百萬元，較去年減少約32.75%。
- 毛利約達人民幣334.37百萬元，而去年為毛利約人民幣1,587.42百萬元。
- 年內虧損約達人民幣11,558.04百萬元，較去年的年內虧損約人民幣6,847.25百萬元增加約68.80%。
- 本公司擁有人應佔虧損約達人民幣12,002.31百萬元，較去年的本公司擁有人應佔虧損約人民幣5,919.67百萬元增加約102.75%。
- 負債比率由二零二三年十二月三十一日之1.52上升至二零二四年十二月三十一日之5.11。

## 年度業績

融信中國控股有限公司(「本公司」或「融信」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之合併年度業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3	29,781,887	44,285,273
銷售成本		(29,447,513)	(42,697,850)
毛利		334,374	1,587,423
銷售及營銷成本		(307,783)	(577,150)
行政開支		(606,884)	(670,051)
金融資產減值虧損淨額		(3,808,945)	(2,629,907)
投資物業公平值(虧損)/收益		(532,504)	96,657
其他收入		51,429	143,944
其他虧損淨額		(2,404,587)	(964,233)
經營虧損		(7,274,900)	(3,013,317)
融資收入	4	45,790	76,480
融資成本	4	(2,683,407)	(2,761,620)
融資成本—淨額	4	(2,637,617)	(2,685,140)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額		146,562	625,820
除所得稅前虧損		(9,765,955)	(5,072,637)
所得稅開支	5	(1,792,084)	(1,774,611)
年內虧損		(11,558,039)	(6,847,248)
以下人士應佔年內虧損：			
—本公司擁有人		(12,002,306)	(5,919,667)
—非控股權益		444,267	(927,581)
		(11,558,039)	(6,847,248)
本公司擁有人應佔虧損每股虧損 (以每股人民幣列示)			
—每股基本虧損	6	(7.13)	(3.52)
—每股攤薄虧損	6	(7.13)	(3.52)

## 合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損	(11,558,039)	(6,847,248)
其他全面收益	—	—
年內全面虧損總額	<u>(11,558,039)</u>	<u>(6,847,248)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(12,002,306)	(5,919,667)
— 非控股權益	<u>444,267</u>	<u>(927,581)</u>
	<u>(11,558,039)</u>	<u>(6,847,248)</u>

## 合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	993,045	1,068,809
投資物業	11,243,202	12,298,500
使用權資產	362,157	386,083
無形資產	1,606	1,521
以權益法入賬的投資	6,789,039	7,246,602
按公平值計入損益的金融資產	419,331	421,241
遞延稅項資產	-	699,050
<b>非流動資產總值</b>	<b>19,808,380</b>	<b>22,121,806</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	27,342,143	48,795,300
持作出售已竣工物業	20,078,309	31,372,319
合約資產	593,580	1,184,926
貿易及其他應收款項及預付款項	20,908,900	27,521,862
應收關聯方款項	3,232,508	5,031,805
預付稅項	4,112,505	4,780,513
按公平值計入損益的金融資產	107,404	285,414
定期存款	130,603	152,700
受限制現金	2,018,250	2,672,612
現金及現金等價物	1,253,421	3,392,420
<b>流動資產總值</b>	<b>79,777,623</b>	<b>125,189,871</b>
<b>資產總值</b>	<b>99,586,003</b>	<b>147,311,677</b>
<b>權益</b>		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	(14,836,468)	(2,834,162)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	<b>(11,753,772)</b>	<b>248,534</b>
非控股權益	18,628,080	22,539,493
<b>權益總額</b>	<b>6,874,308</b>	<b>22,788,027</b>

附註

8

	於十二月三十一日	
附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	7,988,991	12,376,157
租賃負債	-	4,233
遞延稅項負債	1,300,653	1,292,097
非流動負債總額	<u>9,289,644</u>	<u>13,672,487</u>
流動負債		
借款	30,551,151	28,452,800
租賃負債	-	10,283
合約負債	15,403,501	48,589,873
貿易及其他應付款項	9 25,155,253	21,109,920
應付關聯方款項	5,784,740	5,626,049
即期稅項負債	6,527,406	7,062,238
流動負債總額	<u>83,422,051</u>	<u>110,851,163</u>
負債總額	<u>92,711,695</u>	<u>124,523,650</u>
權益及負債總額	<u>99,586,003</u>	<u>147,311,677</u>

## 1 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團之合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

- (b) 歷史成本法

合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產及投資物業按公平值計量除外。

- (c) 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生年內虧損約人民幣11,558,039,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值人民幣3,644,428,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣30,551,151,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣1,384,024,000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，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。

於二零二四年十二月三十一日，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。該等優先票據的未償還本金總額約為人民幣15,017,933,000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。於該等合併財務報表獲批准日期，本公司並無接獲相關受託人或二零二三年一月票據、二零二三年六月票據及二零二三年十二月票據持有人就加速還款發出的任何通知。

此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣28,475,238,000元的若干借款。因此，於二零二四年十二月三十一日，本金總額為人民幣25,650,503,000元的借款已構成違約。於二零二四年十二月三十一日後，本集團並無按預定還款日期償還若干其他銀行借款或其他借款。

如果本公司未能履行到期債務的還款義務，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產生重大疑慮。

鑒於上文，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資源。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，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。

董事已審閱本公司管理層編製、涵蓋期間為自二零二四年十二月三十一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，本集團於自二零二四年十二月三十一日起十二個月內，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會計基礎編製該等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，仍存在重大不確定性。

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合併財務報表中。

#### (d) 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。

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中所採用的會計政策及計算方法與截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表呈列者一致。

根據修訂本所載指引，屬於標準化資料或僅重複或概括香港財務報告準則要求的會計政策資料被視為非重要會計政策資料，不再於合併財務報表附註中披露，以免模糊合併財務報表附註中披露的重要會計政策資料。

#### (e) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於合併財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之經修訂準則如下：

	於以下日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂本)－缺乏可交換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)－金融工具分類及計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第19號－非公共受託責任附屬公司： 披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第18號－財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)－投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。經修訂香港財務報告準則及解釋預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

## 2 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二三年：相同)。

- (a) 於二零二四年十二月三十一日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產外，本集團的其他資產均位於中國(二零二三年：相同)。
- (b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(二零二三年：相同)。

## 3 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
—於某一時點確認	29,322,249	42,695,264
建築服務、酒店營運及其他收益：		
—於某一時點確認	254,027	336,764
—於一段時間內確認	—	1,074,244
其他來源收益—租金收入	205,611	179,001
	<u>29,781,887</u>	<u>44,285,273</u>

## 4 融資(成本)/收入—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	45,790	76,480
	<u>45,790</u>	<u>76,480</u>
融資成本		
—借款利息開支	(2,805,259)	(2,949,077)
—減：資本化利息	368,343	512,330
—外匯虧損淨額	(246,491)	(324,873)
	<u>(2,683,407)</u>	<u>(2,761,620)</u>
融資成本—淨額	<u>(2,637,617)</u>	<u>(2,685,140)</u>

## 5 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	980,821	1,368,275
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	128,090	378,606
	<u>1,108,911</u>	<u>1,746,881</u>
遞延所得稅：		
企業所得稅	683,173	27,730
所得稅開支	<u>1,792,084</u>	<u>1,774,611</u>

### 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，按截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

### 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二零二四年十二月三十一日止年度為16.5%(二零二三年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零二四年十二月三十一日止年度概無計提香港利得稅撥備(二零二三年：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的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 6 每股虧損

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(12,002,306)</u>	<u>(5,919,667)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1,683,431,417</u>	<u>1,683,431,417</u>
每股基本虧損(每股人民幣元)	<u>(7.13)</u>	<u>(3.52)</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司購股權，因為彼等之假設行使將減少每股虧損。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無已發行潛在普通股。因此，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無購回並註銷其本身的普通股(二零二三年：無)。

## 7 股息

董事會議決不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

## 8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>36,378</u>	<u>70,338</u>
其他應收款項：		
－應收非控股權益款項	10,987,458	14,457,242
－收購土地使用權及物業開發項目的按金	6,521,243	8,053,768
－應收第三方的其他款項	2,111,283	1,761,061
－建設合約按金	183,229	186,169
－其他	30,443	75,331
減：虧損撥備	<u>(3,985,816)</u>	<u>(3,342,643)</u>
	<u>15,847,840</u>	<u>21,190,928</u>
預付款項：		
－預付增值稅、營業稅及其他稅項	4,734,463	5,964,736
－其他	<u>290,219</u>	<u>295,860</u>
	<u>5,024,682</u>	<u>6,260,596</u>
	<u>20,908,900</u>	<u>27,521,862</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一年內	8,017	31,448
超過一年	<u>28,361</u>	<u>38,890</u>
	<u>36,378</u>	<u>70,338</u>

## 9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>8,857,175</u>	<u>6,277,650</u>
應付票據	<u>207,226</u>	<u>271,153</u>
其他應付款項：		
– 應付非控股權益款項	4,462,336	2,266,686
– 銷售物業所得按金	490,033	527,424
– 其他應付稅項	3,136,920	6,324,816
– 應付利息	6,685,686	4,470,355
– 自承包商及供應商收取的按金	1,024,197	740,077
– 應計工資	91,035	116,136
– 應付股息	5,281	5,243
– 撥備(附註(b))	134,485	74,608
– 其他	60,879	35,772
	<u>25,155,253</u>	<u>21,109,920</u>

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一年內	2,620,210	3,021,008
超過一年	<u>6,236,965</u>	<u>3,256,642</u>
	<u>8,857,175</u>	<u>6,277,650</u>

(b) 截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，本集團已收到多份因未能履行供應商合約項下義務而導致供應商提起的法庭命令。根據本公司評估，本集團可能需要承擔的應付款項、利息及違約金約為人民幣134,485,000元(二零二三年：人民幣74,608,000元)。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表融信中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然呈報本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「年內」)的年度業績。

### 市場回顧

二零二四年是經濟企穩的一年，中國對房地產行業的結構性挑戰實施了精準的刺激措施。在全球環境複雜多變的情況下，政策制定者加大宏觀調控力度，通過消費激勵措施擴大內需，並投入超過人民幣4萬億元支持項目融資。中國GDP按年增長5%，其中第四季度在房地產市場調控措施見效的帶動下加速至5.4%。

年內，房地產行業在空前力度政策的支持下，逐步從收縮邁向企穩。北京、上海、廣州及深圳等主要城市已採取重大措施，放寬購房限制政策。截至年底，除北京、上海、深圳及海南部分地區外，所有城市均已全面取消購房限制。政府亦戰略性地實施全面金融支持計劃，其中「白名單」融資計劃截至二零二四年十月中旬已審批通過人民幣2.23萬億元，用於支持可行項目，其後擴大至人民幣4萬億元，以確保停工項目順利完工。

年內，首套房及二套房的最低首付比例降至15%，創下歷史新低，顯著提升市場可及性。財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合出台新的稅收優化政策，包括將1%契稅稅率的適用範圍擴大至140平方米以下住宅，並對國內持有滿兩年的住宅免徵增值稅。

根據國家稅務總局發佈的消息，截至二零二四年十一月，全國70個大中城市的商品住宅價格同比降幅有所收窄。於二零二四年十月，新房交易量同比增長0.9%，結束長達15個月的下滑趨勢。新房及二手房總交易量增長3.9%，在連續八個月下滑後迎來首次回升。這一趨勢反映市場信心回暖，並預示中國房地產行業在邁向二零二五年之際，將步入更為穩定的復甦態勢。

## 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。年內，本集團合約銷售額約為人民幣77億元，合約總建築面積（「**建築面積**」）約62萬平方米，平均合約售價約為每平方米人民幣12,478元。年內，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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團全國共計206個項目，總土儲約1,677.72萬平方米；當中，一二線城市的土儲佔比達約79.82%。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。

年內，儘管多個維度的支持性政策積極發力，但房地產市場的築底行情還在持續。2024的政策效應尚未顯現，購房者信心和預期仍處於低位。未來需發力在已出台政策的落地實施、明確執行，以持續推動房地產市場止跌回穩。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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團有息負債餘額為人民幣385.40億元。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。年內，多個項目迎來盛大交付，包括鄭州時光之城、上海寶山雲上潯光、福州海納新潮及太原時光之城等等。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

展望二零二五年，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，二零二五年中國房地產市場的政策環境將進一步優化，旨在步入更為穩定的復甦態勢。各地政府將通過降低房貸利率、降低交易稅費等措施來刺激購房需求，同時推進「好房子」建設的配套政策，以釋放改善性住房需求。從市場預期來看，儘管居民收入預期和房價下跌預期仍未明顯改善，但隨著政策的逐步落實和高基數效應的減弱，下半年新房銷售降幅將逐步收窄。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。特別是對於上海、深圳、杭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。

## 致謝

在此，本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）、客戶及合作夥伴一直以來對融信的支持和信任表達誠懇謝意，同時衷心致謝各位董事、管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出和奉獻。二零二五年，本集團將堅守「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，兼以用心和創新，撰築城市未來，創造更大的價值回報廣大股東和投資者。

主席

歐宗洪

香港，二零二五年三月三十一日

## 管理層討論及分析

### 經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度		變動 百分比
	二零二四年	二零二三年	
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>7,702,479</b>	16,385,503	-52.99%
合約建築面積(平方米)	<b>617,264</b>	1,080,846	-42.89%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>12,478</b>	15,160	-17.69%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>29,322,249</b>	42,695,264	-31.32%
已交付建築面積(平方米)	<b>1,334,918</b>	2,840,529	-53.00%
已交付物業的已確認平均售價 (人民幣/平方米)	<b>21,966</b>	15,030	46.15%
收益(人民幣千元)	<b>29,781,887</b>	44,285,273	-32.75%
銷售成本(人民幣千元)	<b>29,447,513</b>	42,697,850	-31.03%
毛利/(毛虧)(人民幣千元)	<b>334,374</b>	1,587,423	-78.94%
其他收入及其他虧損—淨額(人民幣千元)	<b>(2,353,158)</b>	(820,289)	186.87%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	<b>(9,765,955)</b>	(5,072,637)	92.52%
年內溢利/(虧損)(人民幣千元)	<b>(11,558,039)</b>	(6,847,248)	68.80%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>(12,002,306)</b>	(5,919,667)	102.75%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>444,267</b>	(927,581)	-147.90%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	<b>-</b>	-	-
毛利率/(毛虧率) <sup>(2)</sup>	<b>1.12%</b>	3.58%	-68.72%
淨虧率 <sup>(3)</sup>	<b>(38.81)%</b>	(15.46)%	151.00%
資產總值(人民幣千元)	<b>99,586,003</b>	147,311,677	-32.40%
負債總額(人民幣千元)	<b>92,711,695</b>	124,523,650	-25.55%
權益總額(人民幣千元)	<b>6,874,308</b>	22,788,027	-69.83%
本公司擁有人應佔資本及儲備 (人民幣千元)	<b>(11,753,772)</b>	248,534	-4,829.23%
流動比率 <sup>(4)</sup>	<b>0.96倍</b>	1.13倍	-15.04%
負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>5.11</b>	1.52	236.18%

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。
- (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) 淨虧率按淨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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣7,702.48百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣16,385.50百萬元下跌約52.99%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1,080,846平方米減少約42.89%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約617,264平方米。

本集團在蘇州、福州、杭州、成都、南通、青島、舟山、上海及阜陽的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合約銷售總額約73.92%，及(ii)本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約60.33%。下表載列本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度合約銷售的詳情：

	金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
蘇州	1,625.00	21.10	92,079.41	14.92	17,648
福州	956.97	12.42	15,969.91	2.59	59,923
杭州	620.19	8.05	55,513.28	8.99	11,172
成都	519.94	6.75	53,390.13	8.65	9,739
南通	487.67	6.33	37,002.41	5.99	13,179
青島	439.30	5.70	30,843.25	5.00	14,243
舟山	417.29	5.42	36,655.49	5.94	11,384
上海	373.47	4.85	22,693.92	3.68	16,457
阜陽	254.04	3.30	28,262.65	4.58	8,989
其他	2,008.62	26.08	244,853.55	39.67	8,203
<b>總計</b>	<b>7,702.49</b>	<b>100.00</b>	<b>617,264.00</b>	<b>100.00</b>	<b>170,937</b>

### 已竣工項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司合共有163個項目或項目階段已竣工，總建築面積為33,429,819.11平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益19,208,678.39百萬平方米)。

## 在建項目

於二零二四年十二月三十一日，本集團與其合營企業及聯營公司合共有41個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為14,550,717.87平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益8,899,793.89平方米)。

## 土地儲備

年內，本集團未有新購入地塊。

於二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為16.78百萬平方米，其中約7.32百萬平方米為持作出售已竣工物業，約8.34百萬平方米在建及約1.07百萬平方米持作未來開發。

於二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣7,930元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣7,916元。

下表載列本公司擁有人於二零二四年十二月三十一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	328	41.02	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

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	256	9.25	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
重慶	重慶瀾灣	364	8.20	6,189
南通	南通崇川時代悅城南地塊	937	8.14	14,197
溫州	溫州平陽城東新區B009、11地塊	478	8.10	7,607
成都	成都青白江項目	116	8.01	2,048
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
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
杭州	杭州科技城11號地塊	1,017	6.40	19,474
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
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	50	5.50	709

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)
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	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	南京鉞岸中心	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
阜陽	阜陽潁州項目	103	3.78	2,961
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
溫州	溫州甌海熙悅里	300	3.34	13,004
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

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)
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
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
杭州	杭州保利和光塵樾	273	2.48	16,005
杭州	杭州沁瀾	340	2.42	21,211
福州	福州永泰項目	55	2.32	2,811
成都	成都交通巷9.5畝	357	2.28	18,699
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
杭州	杭州瀾天(空港)	94	1.17	5,101

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)
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
溫州	溫州榮望	48	0.85	7,203
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
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	37	0.58	6,843
杭州	運河商業44號地塊	56	0.56	12,859
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
		<u>45,855</u>	<u>889</u>	<u>7,916</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣44,285.27百萬元，減少約32.75%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣29,781.89百萬元。本集團的收益主要來自(i)中國物業銷售；(ii)有關建設安置房而與中國地方政府訂立若干建設服務；及(iii)租賃投資物業所得租金收入、酒店營運及其他。

下表載列本集團於所示期間所確認收益的來源明細：

	截至十二月三十一日止年度		變動百分比
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>29,322,249</b>	42,695,264	-31.32%
建設服務	-	1,074,244	-100%
租金收入、酒店營運及其他	<b>459,638</b>	515,765	-10.88%
<b>總計</b>	<b>29,781,887</b>	44,285,273	-32.75%

本集團的收益減少主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認總建築面積由截至二零二三年十二月三十一日止年度的2,840,529平方米，減少約53.00%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的1,334,918平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1,074.24百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的零元，主要由於本集團期內未向客戶提供建設服務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣29,322百萬元。下表載列截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年			二零二三年		
	本集團 所交付 總建築			本集團 所交付 總建築		
	收益 (人民幣 百萬元)	面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣 百萬元)	面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
上海	15,195	208,064	73,031	8,613	191,039	45,084
杭州	3,588	133,272	26,919	6,917	203,344	34,018
溫州	2,691	188,926	14,245	2,462	170,404	14,448
山西	1,686	239,121	7,050	—	—	—
福州	1,320	70,361	18,755	4,535	508,492	8,918
其他地區	4,843	495,172	9,780	20,168	1,767,250	11,412
<b>總計</b>	<b>29,323</b>	<b>1,334,916</b>	<b>21,966</b>	<b>42,695</b>	<b>2,840,529</b>	<b>15,031</b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費的成本。本集團的銷售成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣42,697.85百萬元，減少約31.03%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣29,447.51百萬元。

### 毛利率

毛利指收益減銷售成本。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得毛利約人民幣1,587.42百萬元，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得毛利約人民幣334.37百萬元。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得毛利率約3.58%，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得毛利率約1.12%。毛利及毛利率下降主要是由於相較二零二三年，本集團於二零二四年交付不同物業組合及計提存貨跌價準備大幅增加。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)廣告開支；(iii)物業管理服務費；及(iv)其他成本，包括租金開支及辦公開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣577.15百萬元，減少約46.67%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣307.78百萬元，主要是由於廣告開支及物業管理服務費減少。

## 行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)諮詢費；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)其他稅項；(vi)辦公室租賃開支；及(vii)其他。

本集團的行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣670.05百萬元減少約9.43%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣606.88百萬元，主要是由於行政人員員工成本及招待開支減少。

## 投資物業公平值虧損

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得公平值收益約人民幣96.66百萬元及於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣532.50百萬元，該扭盈為虧乃由於本集團投資物業市價下降。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣143.94百萬元減少約64.27%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣51.43百萬元，主要由於計入當期其他收入的利息收入及沒收準客戶按金減少。

## 其他虧損淨額

本集團的其他虧損淨額主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的虧損；及(ii)來自出售附屬公司及聯營公司的虧損。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣964.23百萬元，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣2,404.59百萬元。其他虧損的增加主要由於本集團處置若干項目導致的處置虧損。

## 經營虧損

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣3,013.32百萬元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣7,274.90百萬元。經營虧損增加主要由於(i)物業交付體量減少令物業銷售收益確認減少；(ii)就開發中物業及持作出售已竣工物業作出減值撥備虧損增加；及(iii)貿易及其他應收款項減值撥備虧損增加。

## 融資成本－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。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額約人民幣2,685.14百萬元，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額約人民幣2,637.62百萬元，該融資成本的減少主要是由於外匯虧損淨額減少約人民幣78.38百萬元，惟同時獲銀行存款利息收入減少約人民幣30.69百萬元所抵銷。

## 除所得稅前虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，截至二零二三年十二月三十一日止年度的除所得稅前虧損約人民幣5,072.64百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣9,765.96百萬元。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(包括遞延所得稅)及土地增值稅(「**土地增值稅**」)作出的撥備。

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣1,774.61百萬元，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣1,792.08百萬元。具體而言，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣1,396.01百萬元，相較於截至二零二四年十二月三十一日止年度的企業所得稅(包括遞延所得稅)開支約人民幣1,663.99百萬元，而本集團的土地增值稅開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣378.61百萬元，減少約66.17%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣128.09百萬元。

## 本公司擁有人應佔年內虧損

由於上述因素，本公司擁有人應佔年內虧損由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣5,919.67百萬元，增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣12,002.31百萬元。

## 非控股權益應佔年內溢利／(虧損)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，非控股權益應佔年內溢利約為人民幣444.27百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得非控股權益應佔年內虧損約人民幣927.58百萬元，轉虧為盈。該轉虧為盈乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二四年十二月三十一日止年度出售物業的收益。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約為人民幣3,644.43百萬元(二零二三年十二月三十一日：流動資產淨值約人民幣14,338.71百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二三年十二月三十一日的約人民幣125,189.87百萬元減少約36.27%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣79,777.62百萬元。本集團的流動負債總額由二零二三年十二月三十一日的約人民幣110,851.16百萬元減少約24.74%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣83,422.05百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二三年十二月三十一日的約人民幣48,795.30百萬元減少約43.97%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣27,342.14百萬元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣3,402.27百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣6,217.73百萬元)，借款總額約人民幣38,540.14百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣40,828.96百萬元)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6.70%(二零二三年十二月三十一日：約6.55%)。

於二零二四年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,514.00百萬元，佔本集團借款總額約22.09%。

本公司發行並在新交所上市的本金總額為107,655,000美元的二零二四年到期的6.75%優先票據(「二零二四年八月票據」)(ISIN：XS2211514885及通用代碼：221151488)已於二零二四年八月五日期滿。於二零二四年十二月三十一日，本金以及應計及未付利息總計138,210,219美元已到期應付。

本公司發行並在新交所上市的本金總額為205,200,000美元的二零二五年到期的7.1%優先票據(「二零二五年一月票據」)(ISIN：XS2290308845及通用代碼：229030884)已於二零二五年一月二十五日期滿。於二零二四年十二月三十一日，本金以及應計及未付利息總計255,936,269美元已到期應付。

於本公告日期，本公司尚未支付上述款項且並無接獲相關受託人或二零二四年八月票據及二零二五年一月票據持有人的任何加快還款通知。

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、未來償債能力面臨較大的不確定性。

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合併財務報表附註1(c)。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款以本集團資產約人民幣33,775.15百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣36,222.63百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以若干附屬公司股權作抵押。

## 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。於二零二四年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣20,058.79百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣20,806.15百萬元)。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率為0.96倍(二零二三年十二月三十一日：1.13倍)。本集團的流動比率減少主要是由於計入流動資產的開發中物業減少。

## 負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的負債比率為5.11(二零二三年十二月三十一日：1.52)，主要是由於權益總額的減少。該比率乃按借款淨額除以合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括合併資產負債表所列的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

## 未來重大投資計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。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，本集團概無未來投資方面的任何具體計劃。

## 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。於二零二四年十二月三十一日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣15,023.28百萬元。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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員538名(二零二三年十二月三十一日：814名全職僱員)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認員工成本約為人民幣139.66百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣201.33百萬元)。

本集團的薪酬政策旨在向僱員提供薪酬方案，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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

## 股東週年大會

本公司將於二零二五年六月十日(星期二)召開及舉行應屆股東週年大會(「股東週年大會」)，股東週年大會通告將在適當時候刊發及寄發予股東。

## 末期股息

董事會議決不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二五年六月五日(星期四)至二零二五年六月十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年六月四日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於二零二五年六月十日(星期二)名列本公司股東名冊的股東有權出席股東週年大會並於會上投票。

## 購買、出售及贖回本公司證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無持有任何庫存股份。

## 報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於二零二四年十二月三十一日之後並無任何重大事項。

## 企業管治

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

本公司已採納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，本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守企業管治守則第二部分項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與本公司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，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## 審核委員會

董事會已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會（「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](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或相關財務管理專業知識。

## 審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度業績並已就此與本公司核數師達成一致意見。

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師所發佈的獨立核數師報告摘錄：

### 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二四年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 有關持續經營的重大不確定性

我們謹請注意合併財務報表附註2.1，當中指出截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團產生虧損約人民幣11,558,039,000元，且 貴集團截至該日的流動負債淨值約為人民幣3,644,428,000元，及 貴集團借款之即期部分約為人民幣30,551,151,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)之即期部分約為人民幣1,384,024,000元。此外，於二零二四年十二月三十一日， 貴集團並無按預定還款日期償還約人民幣28,475,238,000元之若干借款及合併財務報表附註所示人民幣25,650,503,000元之借款。該等情況連同附註2.1所載現況，表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。惟此事項並不影響我們發表無保留意見。

### 核數師之退任及續聘

誠如本公司日期為二零二四年九月二日的公告所披露，開元信德會計師事務所有限公司辭任本公司核數師，自二零二四年九月二日起生效。其後，中瑞和信會計師事務所有限公司(「中瑞和信」)獲委任為本公司新核數師，以填補開元信德辭任後產生的臨時空缺，自二零二四年十二月十九日起生效。

中瑞和信將於股東週年大會上退任，惟其合資格並願意獲續聘連任。本公司將於股東週年大會上提呈決議案以續聘中瑞和信為本公司核數師。

## 刊登年度業績及年度報告

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rongxingroup.com](http://www.rongxingroup.com))。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度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，二零二五年三月三十一日

於本公告日期，歐宗洪先生、余麗娟女士、曾飛燕女士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、阮偉鋒先生及馮東成先生為獨立非執行董事。