



# 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	13
企業管治及其他資料	31
簡明合併收益表	39
簡明合併全面收益表	40
簡明合併資產負債表	41
簡明合併權益變動表	43
簡明合併現金流量表	45
簡明合併財務報表附註	47

# 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(於二零二二年八月十五日獲委任)  
阮友直先生(於二零二二年八月十五日辭任)  
張立新先生(首席財務官)

### 非執行董事

陳淑翠女士

### 獨立非執行董事

任煜男先生  
何嘉榮先生(於二零二二年八月十五日獲委任)  
屈文洲先生(於二零二二年七月二十二日辭任)  
阮偉鋒先生

## 審核委員會

何嘉榮先生(主席)  
任煜男先生  
阮偉鋒先生

## 薪酬委員會

任煜男先生(主席)  
何嘉榮先生  
歐宗洪先生

## 提名委員會

歐宗洪先生(主席)  
何嘉榮先生  
阮偉鋒先生

## 核數師

開元信德會計師事務所有限公司  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港九龍  
尖沙咀  
天文台道8號10樓

## 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

中國  
上海市閔行區  
上坤路77弄  
融信上坤中心T2

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
花園道3號  
中國工商銀行大廈  
12樓1210室

### 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](http://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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「融信中國」或「本集團」)截至二零二二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 百分比
	二零二二年	二零二一年	
收益(人民幣千元)	<b>14,251,647</b>	21,739,463	-34.44%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(14,048,541)</b>	(19,564,058)	-28.19%
毛利(人民幣千元)	<b>203,106</b>	2,175,405	-90.66%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	<b>(820,934)</b>	417,681	-296.55%
除所得稅前溢利(人民幣千元)	<b>(4,210,928)</b>	1,628,757	-358.54%
期內溢利(人民幣千元)	<b>(4,570,465)</b>	1,040,403	-539.30%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>(4,429,232)</b>	684,511	-747.07%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>(141,233)</b>	355,892	-139.68%

	於二零二二年	於二零二一年	變動百分比
	六月三十日	十二月三十一日	
資產總值(人民幣千元)	<b>218,641,824</b>	245,439,839	-10.92%
負債總額(人民幣千元)	<b>176,950,811</b>	193,158,889	-8.39%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,691,013</b>	52,280,950	-20.26%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>13,760,271</b>	18,304,598	-24.83%

# 業務回顧及展望

## 主要物業概要

下表載列本集團於二零二二年六月三十日的物業開發項目詳情。

## 本集團開發的項目

於二零二二年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接242項物業開發項目。

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	主要物業 產品類型	估計 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)	竣工時間/ 估計竣工時間
1	福州融信溫泉城	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,674,327.62	1,096,332.51	2020/12/1
2	鄭州江灣城—德藍—1	196,121.00	100.00%	住宅	576,552.70	576,552.70	2026/4/1
3	太原時光之城—3	93,262.21	80.08%	住宅	409,319.16	409,319.16	2022/8/1
4	太原時光之城	117,073.23	80.08%	住宅	553,989.00	401,840.74	2022/8/1
5	太原時光之城—2	120,299.06	80.08%	住宅	478,356.06	384,224.35	2022/8/1
6	鄭州奧體世紀—2	102,755.00	50.37%	住宅	508,336.25	368,352.52	2021/8/1
7	鄭州江灣城—蘇派—1	236,878.59	100.00%	住宅	472,656.50	353,363.77	2020/8/18
8	鄭州時光之城	199,774.58	51.00%	住宅	781,537.88	346,470.73	2020/11/1
9	鄭州江灣城—中喬—1	302,571.59	100.00%	住宅	469,891.19	341,563.29	2021/10/1
10	青島海月星灣	100,705.00	51.00%	住宅	422,216.85	334,540.19	2021/5/1
11	鄭州江灣城—德藍—2	97,429.72	100.00%	住宅	306,505.59	306,505.59	2026/4/1
12	鄭州奧體世紀—3	61,392.03	52.21%	住宅	303,140.84	303,140.84	2025/8/13
13	渭南文關臺	58,181.00	19.25%	住宅	301,968.75	301,968.75	2024/8/1
14	鄭州時光之城—2	111,531.88	51.00%	住宅	307,668.52	300,191.98	2024/5/1
15	福州海月江潮·福州雙杭城	259,519.00	100.00%	住宅	1,311,286.93	273,246.16	2020/12/31
16	南京鉅岸中心	42,707.52	100.00%	住宅	351,699.72	241,827.61	2020/11/1
17	紹興城南東光地塊	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	240,095.11	2023/3/1
18	福州鼓山大橋項目	123,228.00	100.00%	住宅	383,010.00	228,737.20	2022/8/1
19	福州國公館	143,367.00	100.00%	住宅	232,480.75	211,107.75	2023/4/1
20	蘭州樂瀾·時光印	89,743.26	39.00%	住宅	206,931.00	206,931.00	2024/10/1
21	蘭州公園學府	88,946.00	32.73%	住宅	314,326.54	204,959.19	2022/10/1
22	阜陽穎州項目	147,590.00	55.00%	住宅	329,589.60	203,093.88	2022/12/1

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	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)		
23	長樂瀾山	福州	125,737.00	34.00%	住宅	317,109.48	203,060.00	2021/12/1
24	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	100.00%	住宅	252,987.87	196,105.14	2021/11/31
25	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	184,722.00	2023/6/1
26	南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	40.00%	住宅	172,992.10	172,992.10	2024/5/1
27	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	165,047.82	2023/5/1
28	湖州西鳳漾項目	湖州	76,061.00	100.00%	住宅	180,359.21	164,624.36	2023/7/1
29	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,666.00	164,463.99	2023/10/1
30	鄭州江灣城-蘇派-2	鄭州	110,754.43	100.00%	住宅	329,775.42	160,542.73	2020/8/1
31	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	154,152.00	2023/4/1
32	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	258,248.00	146,971.44	2020/6/30
33	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	100.00%	住宅	138,020.31	136,432.31	2023/10/1
34	杭州朝陽工業園項目	杭州	105,869.00	34.00%	住宅	401,643.12	128,285.62	2023/6/1
35	蒙城城南新區地塊	蒙城	59,025.40	38.50%	住宅	146,327.00	126,413.98	2023/12/1
36	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	45.00%	住宅	167,260.08	125,567.18	2023/5/1
37	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	163,750.61	125,533.99	2023/12/1
38	杭州四堡七堡16地塊	杭州	45,439.00	5.00%	住宅	187,462.43	124,450.79	2024/5/1
39	連雲港海納春江西區	連雲港	50,894.00	100.00%	住宅	126,761.78	123,514.78	2023/9/1
40	平潭瀾宸	福州	66,431.00	100.00%	住宅	191,194.23	118,620.49	2021/8/1
41	嵊州創世紀、嵊州學院府	紹興	248,819.00	100.00%	住宅	817,520.32	110,526.04	2020/5/10
42	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	112,587.20	109,103.28	2024/2/1
43	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	205,106.45	107,193.08	2022/12/1
44	福州鶴上項目	福州	41,088.00	100.00%	住宅	125,294.80	107,043.03	2023/1/1
45	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.00%	住宅	207,599.84	106,057.66	2021/11/1
46	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	105,225.90	2023/7/1
47	杭州玲瓏山18號地塊	杭州	30,894.00	34.00%	住宅	106,539.05	96,582.23	2023/9/1

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	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)		
48	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	100.00%	住宅	99,242.78	95,548.63	2023/9/1
49	青島科創中心項目	青島	76,170.00	15.00%	住宅	298,697.00	95,034.93	2023/2/1
50	南京萬科都薈天地	南京	108,521.76	7.14%	住宅	643,841.00	89,743.12	2020/1/20
51	湖州碧桂園湖悅天境	湖州	70,277.00	50.00%	住宅	187,968.94	87,013.73	2022/3/1
52	天津西海岸	天津	106,043.80	100.00%	住宅	181,915.76	86,032.22	2022/7/1
53	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	116,693.84	84,979.23	2023/11/1
54	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	100.00%	住宅	196,110.84	81,816.20	2024/3/1
55	溫州榮望	溫州	57,018.20	26.00%	住宅	203,717.00	76,303.66	2022/12/1
56	幸福里·東郡	阜陽	86,710.00	49.50%	住宅	293,513.86	75,556.34	2020/6/30
57	連雲港學院府	連雲港	72,107.00	65.00%	住宅	229,177.50	74,997.42	2022/10/1
58	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	201,690.70	71,283.15	2020/3/31
59	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	65,481.84	2021/5/31
60	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	成都	64,451.53	40.00%	住宅	203,897.46	65,345.04	2024/3/1
61	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	50.00%	住宅	235,734.00	65,343.06	2023/9/1
62	南通瀾宸	南通	86,194.00	100.00%	住宅	160,034.00	64,707.16	2022/4/1
63	福州海納新湖潮悅	福州	19,930.00	40.00%	住宅	66,423.56	59,620.83	2022/11/1
64	莆田融信悅著	莆田	31,539.00	40.00%	住宅	71,421.03	59,461.48	2023/1/1
65	天津津南府	天津	68,970.00	100.00%	住宅	150,179.65	58,830.13	2022/11/1
66	蘇州高鐵新城項目	蘇州	58,150.00	77.52%	住宅	185,930.00	58,340.56	2022/6/1
67	上海靜安中興社區	上海	24,377.60	34.00%	住宅	109,645.75	57,551.81	2024/1/1
68	紹興職業學院南側地塊	紹興	56,841.00	66.67%	住宅	132,104.65	57,040.10	2022/4/1
69	成都青羊23畝	成都	15,265.00	100.00%	住宅	61,140.74	54,160.16	2022/11/1
70	阜陽臨泉項目	阜陽	92,155.95	27.50%	住宅	235,107.00	54,074.61	2022/11/1
71	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	126,402.00	51,175.06	2023/1/1
72	蘇州海月平江	蘇州	26,930.70	48.08%	住宅	90,430.01	47,561.18	2021/10/1



## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	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)		
73	上海世紀古美	上海	37,509.00	51.00%	住宅	122,140.16	46,198.13	2022/10/1
74	上海海納印象	上海	52,929.90	100.00%	住宅	175,969.12	45,998.73	2023/5/1
75	杭州三墩北項目	杭州	27,208.00	49.00%	住宅	121,751.40	44,237.55	2023/3/1
76	樾臻府	杭州	25,998.00	24.90%	住宅	85,201.60	43,834.86	2023/6/1
77	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	100.00%	住宅	93,152.02	42,858.72	2023/10/1
78	南京旭輝時代天樾	南京	54,173.00	10.00%	住宅	268,213.67	42,047.27	2021/1/25
79	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	100.00%	住宅	95,045.18	40,538.54	2021/3/1
80	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	124,395.65	40,406.30	2022/11/1
81	蒙城君樾府	蒙城	52,666.00	32.73%	住宅	132,204.00	39,181.33	2022/12/1
82	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	12.50%	住宅	165,609.00	38,277.65	2022/11/1
83	海亮·御宸	西安	27,695.33	29.57%	住宅	92,011.48	37,926.09	2022/12/1
84	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	37,695.89	2022/1/1
85	福州瀾灣	福州	26,312.00	100.00%	住宅	57,327.16	35,257.64	2022/12/1
86	海甯瀾庭啟杭	海寧	44,887.00	100.00%	住宅	149,663.86	36,252.06	2021/6/1
87	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	34,599.95	2023/1/1
88	青島縵山蘭亭	青島	94,800.00	22.00%	住宅	211,105.37	33,173.09	2021/9/1
89	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	149,836.40	32,924.79	2021/12/31
90	南京2019G94	南京	53,456.21	100.00%	住宅	99,146.42	32,723.29	2022/5/1
91	常熟項目	蘇州	37,132.00	60.00%	住宅	97,367.29	31,877.73	2023/5/1
92	廣州天樾府	廣州	28,001.00	100.00%	住宅	117,382.53	30,493.41	2020/5/23
93	鄭州江灣城-蘇派-3	鄭州	11,666.39	100.00%	住宅	31,262.35	30,433.32	2020/8/1
94	昆山玉蘭公館	蘇州	76,671.70	50.00%	住宅	280,319.55	30,270.35	2020/1/30
95	天譽達州蓮花湖51畝	達州	34,250.00	47.50%	住宅	86,540.21	30,248.76	2022/10/1
96	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	100.00%	住宅	332,507.30	30,085.29	2020/5/31
97	漳州壹號府	漳州	52,438.88	100.00%	住宅	193,925.15	30,037.01	2021/3/2
98	重慶開州項目	重慶	61,133.64	50.00%	住宅	358,289.21	29,384.85	2021/8/1
99	成都交通巷9.5畝	成都	6,364.00	100.00%	住宅	33,717.07	27,303.81	2023/10/1
100	鄭州江灣城-蘇派-4	鄭州	8,659.82	100.00%	住宅	25,979.46	25,979.46	2020/8/1
101	仙遊建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	85,493.50	25,226.33	2022/11/1

## 業務回顧及展望

項目	位置	總地盤面積 (平方米)	本集團 應佔權益	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)		
102	長泰鷺西郡	漳州	24,000.00	100.00%	住宅	81,453.33	24,205.34	2022/8/1
103	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	50.00%	住宅	71,610.68	24,062.79	2023/2/1
104	南京2019G87	南京	49,829.00	33.00%	住宅	195,888.60	23,439.56	2022/4/1
105	蒙城時代幸福里	蒙城	71,359.39	26.40%	住宅	180,133.00	23,368.46	2020/6/1
106	嵊州創世紀品閣	紹興	19,403.00	100.00%	住宅	51,471.16	22,764.84	2021/8/1
107	海寧瀾庭	嘉興	52,780.00	100.00%	住宅	110,992.64	22,651.22	2020/12/1
108	運河商業43號地塊	杭州	8,477.00	65.70%	辦公室	42,247.07	20,590.72	2023/1/1
109	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	14.99%	住宅	165,475.00	20,405.28	2023/3/1
110	銅陵瀾山府	銅陵	60,475.00	44.55%	住宅	161,075.00	20,092.46	2020/6/30
111	保定金悅城	保定	36,806.00	38.91%	住宅	130,858.84	19,933.90	2021/12/1
112	南京青瀾	南京	19,447.24	100.00%	住宅	63,615.24	19,500.35	2022/11/1
113	成都瀾天	成都	22,731.50	100.00%	住宅	82,303.63	16,432.55	2020/9/1
114	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	40.40%	商業	81,398.21	15,842.44	2020/9/1
115	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	34.00%	住宅	101,043.13	15,337.26	2022/1/1
116	溫州金麟府	溫州	44,518.00	34.00%	住宅	116,896.22	15,235.66	2021/6/1
117	杭州運河新城項目	杭州	30,626.00	100.00%	住宅	101,845.00	14,364.39	2023/3/1
118	杭州瀾天(空港)	杭州	48,543.00	100.00%	住宅	131,391.96	14,288.41	2019/12/31
119	莆田融信府	莆田	37,289.36	100.00%	住宅	125,867.40	13,939.07	2021/1/17
120	杭州古翠隱秀	杭州	53,417.00	67.00%	住宅	220,648.36	13,328.05	2021/5/31
121	鄭州江灣城一德藍一3	鄭州	5,097.42	100.00%	住宅	12,937.20	12,937.20	2026/4/1
122	杭州興耀市北西項目	杭州	11,417.00	20.00%	住宅	40,862.21	11,903.86	2023/2/1
123	成都瑞聯	成都	19,580.00	33.00%	住宅	62,114.68	11,354.97	2021/6/30
124	江門學院府	江門	46,153.55	50.00%	住宅	187,752.90	10,358.10	2022/4/1
125	長安熙悅	西安	63,448.10	7.04%	住宅	308,723.23	9,906.05	2021/7/30
126-242			7,881,786.50			23,181,495.72	114,793.90	
總計			17,317,024.26			51,469,825.56	14,391,107.67	
應佔總計			10,250,611.27			30,277,645.11	9,125,637.29	

## 業務回顧及展望

### 概覽及展望

#### 市場回顧

二零二二年上半年，中國面臨新冠疫情(「疫情」)反復，在經歷了一季度的經濟平穩增長後，二季度因疫情影響導致經濟活動有所暫緩，經濟下行壓力加大。中央政府極力推行一系列穩經濟政策，隨著疫情漸趨穩開始復工復產，六月份的經濟數據有企穩回升跡象。上半年的國內生產總值(「GDP」)同比增長2.5%，總體呈現穩定恢復勢態。

期內，為刺激房地產市場需求，各地方政府積極實行因城施策，頻密出台放鬆房地產調控政策，例如降低首付比例、房貸利率及取消限購令等。根據國家統計局數據，二零二二年一月至六月，商品房銷售額為人民幣66,072億元，同比下降28.9%；商品房銷售面積68,923萬平方米，同比下降22.2%。其中，二零二二年五月至六月的商品房銷售連續回升，同比降幅有所收窄。

#### 業務回顧

在上海等城市受到疫情影響、房地產市場持續走低的环境下，本集團繼續聚焦長三角和海峽西岸，保證項目開發與交付，鞏固戰略性區域佈局優勢。期內，本集團合約銷售額為人民幣387億元，同比下降53%；合約建築面積約173萬平方米，平均合約售價為每平方米人民幣22,353元。期內，本集團推出多個新項目，以創新的產品力及優秀的產品品質贏得市場良好口碑。其中，本集團於杭州市及福州市的銷售排名均獲得第四名佳績，反映本集團的高品質項目備受市場認可。

在土地儲備方面，本集團堅持穩中求進的發展基調，集中佈局在上海、杭州等一二線城市，在房地產市場下行周期中具有抗風險能力。截至二零二二年六月三十日，本集團全國共計242個項目，總土儲約2,527萬平方米；當中，長三角地區的土儲佔比達44%，一二線城市的土儲佔比達83%。本集團將持續深耕已有的核心城市優質項目，最優化投放資源，提高營運效率及項目盈利能力，發揮區域佈局優勢的協同效應以加強本集團的品牌影響力。

## 業務回顧及展望

在今年行業風險繼續加大的情況下，本集團繼續秉承穩健發展的策略，有序降低財務槓桿，妥善進行現金流管理。截至二零二二年六月三十日，本集團有息負債餘額為人民幣452億元，淨負債率為70%，扣除預收賬款後的資產負債率為69%。本集團致力優化債務結構，積極償還債務，期內於二級市場回購優先票據，按時償付多筆到期公開債務，包括二零二二年二月及三月到期的2億美元、5億美元優先票據，以及二零二二年三月及四月到期的人民幣12.25億元及人民幣10.5億元購房尾款（「ABS」）。同時，本集團注重透明度管理，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。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。自二零二一年下半年開始至今，本集團已累計淨償付公開債券和各類有息債務及相關利息近人民幣300億元，充分展示本集團堅定的償債意願及所做出的不懈努力。

即使面對諸多挑戰，本集團不忘提升自身的經營能力和產品及服務品質，獲得業界和市場的廣泛關注及認可，於今年上半年內贏得多個獎項。三月，本集團榮獲「2022房地產開發企業綜合實力21強」及「2022中國房地產開發企業綜合發展第3名」；七月，榮獲「2022年度21世紀地產競爭力優秀金磚案例」殊榮。此外，本集團在全方位的產品設計中，致力滿足不同客群的人居需求。今年初，上海海月四季榮獲「2021年度美國IDA國際設計大獎」；杭州江河盛會於四月斬獲「2022美國TITAN地產大獎鉑金獎」，以創意設計及融信品質打響國際聲譽。

在堅守深耕戰略及提升綜合實力的同時，本集團一直注重企業和城市的可持續發展，積極踐行環境、社會及管治三大領域的企業社會責任。疫情期間，融信公益基金為受影響地區提供生活物資及防疫物品等支援，開展公益理髮、公益助農行動等。此外，本集團堅守承諾，一方面通過一站式窗口簡化交付流程、陪驗師全程陪同驗收等方式提升用戶體驗；另一方面加大交付力度，上半年已累計完成交付超1.5萬次。期內，本集團榮獲智通財經及同花順財經頒發「最佳ESG獎」，彰顯本集團對社會的深遠影響力。

## 業務回顧及展望

### 展望

二零二二年上半年，房地產市場的銷售數據比起去年同期雖然有所下降，但五、六月起降幅趨緩。市場預期中央政府將實施更多穩定房地產市場的政策，並以「保交樓」為目標提升購房者信心，加大對房企信貸投放。本集團將全力確保各項工程進展順利，為業主兌現每一份承諾。

展望未來，本集團將繼續深耕長三角等地區，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，積極應對市場機遇及挑戰。本集團將以長期穩定發展為目標，實現「品質地產領跑者，美好生活服務商」的願景，並創造更多價值以答謝所有股東一直以來對本集團的支持及信任。

# 管理層討論及分析

## 經營業績概要

	截至六月三十日止六個月		變動 百分比
	二零二二年	二零二一年	
<b>合約銷售</b>			
合約銷售額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>38,737,406</b>	82,966,121	-53.31%
合約建築面積(平方米)	<b>1,733,013</b>	4,034,465	-57.04%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	<b>22,353</b>	20,564	8.70%
<b>已交付物業</b>			
已交付物業收益(人民幣千元)	<b>13,102,795</b>	20,858,476	-37.18%
已交付建築面積(平方米)	<b>908,040</b>	1,593,536	-43.02%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	<b>14,430</b>	13,089	10.25%
收益(人民幣千元)	<b>14,251,647</b>	21,739,463	-34.44%
銷售成本(人民幣千元)	<b>(14,048,541)</b>	(19,564,058)	-28.19%
毛利(人民幣千元)	<b>203,106</b>	2,175,405	-90.66%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	<b>(820,934)</b>	417,681	-296.55%
除所得稅前(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(4,210,928)</b>	1,628,757	-358.54%
期內(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(4,570,465)</b>	1,040,403	-539.30%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	<b>(4,429,232)</b>	684,511	-747.07%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	<b>(141,233)</b>	355,892	-139.68%
毛利率 <sup>(2)</sup>	<b>1.43%</b>	10.01%	-85.71%
純利率 <sup>(3)</sup>	<b>-32.07%</b>	4.79%	-769.52%
資產總值(人民幣千元)	<b>218,641,824</b>	246,609,711	-11.34%
負債總額(人民幣千元)	<b>176,950,811</b>	193,920,557	-8.75%
權益總額(人民幣千元)	<b>41,691,013</b>	52,689,154	-20.87%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	<b>13,760,271</b>	17,694,060	-22.23%
流動比率 <sup>(4)</sup>	<b>1.33倍</b>	1.50倍	-11.47%
負債比率 <sup>(5)</sup>	<b>0.70</b>	0.75	-6.67%

## 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) 毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率按純利除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

## 物業開發

## 合約銷售

截至二零二二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人民幣38,737.41百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣82,966.12百萬元減少約53.31%。該減少主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二一年六月三十日止六個月的4,034,465平方米減少約57.04%至截至二零二二年六月三十日止六個月的1,733,013平方米。

下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二二年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

	金額	百分比	總建築面積	百分比	平均售價
	人民幣百萬元	%	(「建築面積」) 平方米	%	人民幣/平方米
上海	9,845.52	25.42	112,895.71	6.51	87,208.94
杭州	8,019.61	20.70	213,924.39	12.34	37,488.04
福州	5,099.62	13.16	277,119.22	15.99	18,402.26
南京	1,455.26	3.76	70,102.41	4.05	20,758.99
青島	1,407.03	3.63	85,850.54	4.95	16,389.29
蘇州	1,285.01	3.32	60,517.97	3.49	21,233.59
重慶	1,104.70	2.85	87,851.56	5.07	12,574.68
成都	1,087.93	2.81	65,597.87	3.79	16,584.78
阜陽	931.27	2.40	89,930.00	5.19	10,355.54
其他	8,501.46	21.95	669,223.35	38.62	12,703.47
<b>合計</b>	<b>38,737.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,733,013.02</b>	<b>100.00</b>	<b>22,352.63</b>

## 管理層討論及分析

### 已竣工項目

截至二零二二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15個項目或項目階段已竣工，總建築面積為1,995,995.70平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為1,254,426.95平方米)。

### 在建項目

於二零二二年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有106個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為18,612,545.69平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後為9,949,249.59平方米)。

### 土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積為25.27百萬平方米，其中11.18百萬平方米為持作出售已竣工物業，13.19百萬平方米在建及0.9百萬平方米持作未來開發。

於二零二二年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的每平方米成本為人民幣8,087.13元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團日後穩定的銷售業績及現金流提供了有效支持。

下表載列本公司擁有人於二零二二年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
福州	福州海月江潮、福州雙杭城	2,484	30	6,065
福州	福州融匯溫泉城	3,030	64	1,610
福州	福州有墅	300	5	486
廈門	廈門鉑悅灣	1,546	4	23,207
上海	上海鉑爵	175	2	15,409
上海	上海中興路	2,621	6	100,091
南京	南京鉑岸中心	2,388	30	2,515
蘇州	昆山玉蘭公館	431	5	13,576
漳州	漳州壹號府	162	2	10,897
南京	南京中駿雍景台	328	6	12,842



## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 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	637	16	8,238
天津	天津津南府	659	12	12,959
莆田	莆田融信府	110	3	10,032
廣州	廣州天樾府	353	4	14,999
廈門	廈門世紀	58	1	5,101
重慶	重慶瀾灣	182	31	2,577
杭州	杭州瀾天(空港)	117	9	30,816
紹興	嵊州創世紀、嵊州學院府	810	25	912
杭州	杭州世紀	1,138	4	12,130
鄭州	鄭州城市之窗	1,161	3	9,464
南京	南京萬科都薈天地	363	1	8,467
南京	南京旭輝時代天樾	221	14	40,542
杭州	杭州古翠隱秀	2,158	4	24,704
杭州	杭州萬科中城匯	516	4	7,340
福州	福州萬科臻麓園	256	34	470
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－1	1,931	2	21,973
福州	福州瀾天	158	6	4,324
舟山	舟山創世紀	416	3	16,005
杭州	杭州保利和光塵樾	293	3	714
銅陵	銅陵瀾山府	55	3	1,984
阜陽	幸福里·東郡	112	5	2,235
西安	長安熙悅	82	2	446
鎮江	句容天悅府	112	3	4,837
杭州	杭州厘望NEO1	305	4	31,551
嘉興	海寧瀾庭	155	3	7,200

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	265	5	5,599
杭州	杭州湘湖悅章	848	9	17,134
湖州	安吉悅江府	435	11	2,986
鄭州	鄭州江灣城—中喬—1	1,309	46	722
成都	成都瀾天	98	2	4,200
蒙城	蒙城時代幸福里	27	1	2,102
鄭州	鄭州江灣城—蘇派—2	1,124	33	550
青島	青島海月星灣	728	18	3,504
福州	福州公園左岸	88	1	21,731
海寧	海寧瀾庭啟杭	150	3	25,397
上海	上海楊浦平涼地塊	365	0	7,687
西安	海亮·御宸	94	3	4,821
鄭州	鄭州江灣城—德藍—1	2,262	58	520
鄭州	鄭州奧體世紀—1	426	23	2,264
蘇州	蘇州海月平江	260	2	19,235
杭州	杭州沁瀾	237	2	21,211
溫州	溫州樂清柏悅灣	183	3	8,216
福州	長樂瀾山	461	8	5,005
重慶	重慶海月平湖	523	10	11,149
江門	江門國樾府	54	3	5,847
杭州	杭州天瑯府	438	5	19,433
湖州	湖州碧桂園湖悅天境	453	9	6,095
溫州	溫州金麟府	32	1	8,500
湖州	湖州融環園	139	4	5,457
金華	天陽雲棲江境	70	1	10,562
天津	天津瀾悅3號	203	1	13,001
天津	天津瀾悅4號	312	4	11,742

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
常州	常州瀾悅	327	6	9,313
漳州	長泰鷺西郡	189	8	1,127
杭州	寶龍臨安項目	252	7	6,128
福州	平潭瀾宸	777	19	5,549
九江	江西碧桂園九棠	403	9	5,167
阜陽	阜陽臨泉項目	82	1	2,115
杭州	美好寶龍瀾天	250	5	5,546
紹興	嵊州創世紀品閣	176	1	3,492
鄭州	鄭州時光之城	1,490	40	3,167
江門	江門學院府	349	8	4,800
溫州	溫州甌海熙悅里	285	3	13,004
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	212	4	6,843
成都	水碾河	108	0	13,500
成都	成都瑞聯	270	2	14,300
重慶	重慶海月渝州	270	6	9,600
重慶	灘子口	42	1	9,255
南通	南通瀾宸	922	5	8,537
福州	福州CBD49地塊	104	1	14,497
蘇州	蘇州高鐵新城項目	1,362	9	7,943
紹興	紹興職業學院南側地塊	572	4	8,510
溫州	溫州新聯村地塊	332	5	2,386
青島	青島縵山蘭亭	240	1	14,200
成都	成都金牛16畝	126	6	16,628
南京	南京2019G87	651	10	19,019
南京	南京2019G94	945	4	5,582
蘇州	昆山巴城地塊	168	4	14,578
杭州	蕭山科技城地塊	241	26	3,134

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
鄭州	鄭州奧體世紀-2	1,252	44	1,355
太原	太原時光之城-1	1,755	3	790
鄭州	鄭州江灣城-中喬-2	83	3	751
鄭州	鄭州江灣城-蘇派-3	109	31	717
鄭州	鄭州江灣城-德藍-2	1,203	10	25,116
杭州	杭州展望	1,537	5	5,383
衢州	衢州中梁拾光里	194	18	3,901
重慶	重慶開州項目	529	5	7,203
溫州	溫州榮望	322	18	2,961
阜陽	阜陽潁州項目	562	15	3,999
連雲港	連雲港學院府	558	9	14,197
南通	南通崇川時代悅城南地塊	972	38	1,222
太原	太原時光之城-2	1,288	13	17,388
杭州	杭州朝陽工業園項目	885	2	8,634
衢州	衢州信安中路5號	155	6	16,088
杭州	杭州三墩北項目	413	10	23,558
杭州	杭州運河新城項目	892	6	7,932
福州	福州帝封江項目	349	38	13,521
福州	福州鼓山大橋項目	3,220	4	3,578
青島	青島科創中心項目	242	6	17,439
南京	南京青瀾	660	5	12,263

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
紹興	紹興城南東光地塊	307	5	3,979
保定	保定金悅城	144	8	16,811
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	535	6	54,814
上海	上海世紀古美	525	4	22,578
上海	上海海月四季	247	8	2,855
重慶	重慶開州豐太107畝項目	192	18	38,763
上海	上海海納印象	1,885	10	897
蘭州	蘭州公園學府	207	7	2,592
阜陽	臨泉君樾府	164	3	2,811
福州	福州永泰項目	71	2	13,169
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	136	4	1,662
蒙城	蒙城君樾府	81	13	5,121
福州	福州鶴上項目	513	2	8,281
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	133	5	3,903
莆田	莆田駿隆玉湖項目	92	4	3,650
達州	天譽達州蓮花湖51畝	110	2	14,075
杭州	運河商業43號地塊	287	2	12,859
杭州	運河商業44號地塊	154	4	72,000
上海	上海靜安中興社區	1,317	4	3,343
瀘州	天譽瀘州城西46畝	143	3	716
鄭州	鄭州江灣城－蘇派－4	94	1	751
鄭州	鄭州江灣城－德藍－3	51	33	1,294
太原	太原時光之城－3	1,250	6	6,662
蘇州	常熟項目	189	1	25,962

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
成都	隆騰崇州萬達廣場旁95畝	228	8	5,718
成都	成都青白江項目	58	8	2,048
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	222	12	2,932
莆田	仙遊建發合作項目	43	2	2,784
杭州	樾臻府	75	2	4,375
鄭州	鄭州時光之城-2	825	15	2,501
鄭州	鄭州奧體世紀-3	814	16	3,485
蘇州	蘇州黃橋項目	698	7	14,784
湖州	湖州西鳳漾項目	1,035	16	5,794
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	780	14	6,475
連雲港	連雲港海納春江東區	615	10	8,856
連雲港	連雲港海納春江西區	763	12	6,518
杭州	杭州科技城11號地塊	2,072	17	19,474
杭州	杭州傲世邸	964	7	27,253
杭州	杭州四堡七堡16地塊	140	1	44,364
杭州	杭州玲瓏山18號地塊	196	3	13,890
杭州	杭州彭埠商業地塊	260	2	12,278
福州	福州瀾灣	324	6	8,955
福州	福州海納新潮潮悅	161	3	7,087
福州	福州國公館	1,849	21	9,921
西安	西安三迪115畝項目	514	7	7,397

## 管理層討論及分析

城市	項目名稱	儲備土地總值 人民幣百萬元	剩餘儲備	
			建築面積 (不含自持) 萬平方米	每平方米 平均成本 人民幣/平方米
西安	西安三迪86畝項目	441	6	7,653
溫州	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	730	13	7,607
莆田	莆田融信悅著	123	3	4,796
成都	成都青羊23畝	454	5	10,498
成都	成都交通巷9.5畝	270	3	18,699
徐州	徐州新沂項目	72	14	3,360
蘇州	蘇州科技城項目	333	4	15,647
上海	上海市寶山區美羅家園大型居住社區 01單元0110-02地塊	344	4	22,340
南通	南通崇川園林路地塊	506	7	13,340
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	279	8	709
渭南	渭南文闕台	88	6	2,393
蒙城	蒙城2021-23地塊	155	6	1,752
<b>合計</b>		<b>90,985</b>	<b>1,519</b>	<b>8,087</b>

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收益來自(i)中華人民共和國(「中國」)物業銷售；(ii)就建設安置房向中國地方政府提供建設服務；及(iii)租金收入及其他。下表載列本集團於所示期間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
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	
<b>收益</b>			
物業銷售	<b>13,102,795</b>	20,858,476	-37.18%
建設服務	<b>552,119</b>	446,445	23.67%
租金收入及其他	<b>596,733</b>	434,542	37.32%
<b>總計</b>	<b>14,251,647</b>	21,739,463	-34.44%

本集團的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣21,739.46百萬元，減少約34.44%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣14,251.65百萬元。該減少主要歸因於：

- (i) 本集團所交付物業總建築面積由截至二零二一年六月三十日止六個月的1,593,536平方米，減少43.02%至截至二零二二年六月三十日止六個月的908,040平方米；
- (ii) 源自建設服務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣446.45百萬元，增加23.67%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣552.12百萬元；
- (iii) 租金收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣75.46百萬元，增加10.24%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣83.19百萬元。其他主要包括諮詢服務、銷售佣金及酒店營運的收益。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自諮詢服務的收益為人民幣166.02百萬元、銷售佣金為人民幣166.75百萬元及來自酒店營運的收益為人民幣53.21百萬元。



## 管理層討論及分析

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業銷售所得收益為人民幣13,102.80百萬元。下表載列截至二零二二年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年			二零二一年		
	本集團 所交付			本集團 所交付		
收益	建築面積	平均售價	收益	建築面積	平均售價	
人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣/平方米	
福州	3,304	175,083	18,872	2,165	101,634	21,302
蘇州	2,649	126,506	20,939	1,439	66,043	21,789
漳州	1,916	187,921	10,196	178	40,800	4,373
莆田	1,354	93,996	14,408	–	–	–
嘉興	1,183	104,442	11,323	1,341	130,795	10,255
其他	2,697	220,092	12,253	15,735	1,254,264	12,545
<b>總計</b>	<b>13,103</b>	<b>908,040</b>	<b>14,430</b>	<b>20,858</b>	<b>1,593,536</b>	<b>13,089</b>

## 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣19,564.06百萬元，減少28.19%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣14,048.54百萬元。該減少主要指房地產開發活動直接產生的成本，包括建造、土地使用權、利息資本化及稅收附加費的成本。

## 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，本集團的毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,175.41百萬元，減少90.66%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣203.11百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的10.01%，下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的1.43%，主要是由於本集團所交付項目的平均毛利率大幅下降。

## 其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入；及(ii)本集團的部分準客戶違反物業購買協議而被沒收的按金。本集團的其他收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣256.71百萬元減少22.76%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣198.28百萬元。

## 管理層討論及分析

### 其他收益或虧損－淨額

本集團的其他收益或虧損主要包括(i)來自按公平值計入損益的金融資產的收益或虧損；(ii)來自購回債券的收益或虧損；(iii)來自出售附屬公司的收益或虧損；及(iv)來自出售聯營公司及合營企業的收益或虧損。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月產生其他虧損人民幣1,019.22百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月錄得其他收益人民幣160.97百萬元。有關變動主要是由於出售附屬公司所造成的虧損。

### 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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣640.54百萬元，增加14.42%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣732.91百萬元，主要是由於銷售佣金增加。

### 行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣631.68百萬元，增加18.96%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣751.47百萬元，主要是由於員工遣散費用增加。

### 投資物業公平值虧損

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得公平值虧損人民幣37.76百萬元及於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得公平值虧損人民幣1,429.88百萬元，主要是由於本期間竣工的部分項目仍在出租籌備階段，截止評估時點還未產生實際收益或虧損所致。

### 融資收入－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。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得融資收入淨額人民幣276.09百萬元，而於截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得融資損失淨額人民幣1,061.16百萬元，該波動主要是由於美元兌人民幣匯率升值造成的匯兌損失。

### 分佔以權益法入賬的投資純利

本集團分佔以權益法入賬的投資純利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣69.55百萬元增加449.73%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣382.32百萬元，主要是由於合營企業物業交付增加所致。

## 管理層討論及分析

### 除所得稅前溢利或虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損人民幣4,210.93百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月錄得除所得稅前溢利人民幣1,628.76百萬元。

### 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。

本集團的所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣588.35百萬元，減少38.89%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣359.54百萬元。具體而言，企業所得稅(包括遞延所得稅)由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣520.4百萬元，減少51.85%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣250.60百萬元，而土地增值稅由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣67.92百萬元，增加60.38%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣108.93百萬元。

### 本公司擁有人應佔期內溢利或虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得期內虧損人民幣4,429.23百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月錄得期內溢利人民幣684.51百萬元。

### 非控股權益應佔期內溢利或虧損

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內虧損人民幣141.23百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內溢利人民幣355.89百萬元。該轉差乃主要由於各項目(乃與非控股權益共同開發)於截至二零二二年六月三十日止六個月確認出售物業的收益減少。

## 融資活動

### 償還票據及資產支持證券

於二零二二年二月二十四日，本公司已完成註銷所購回合計本金額193,900,000美元的於二零二二年到期之10.5%未償還優先票據(「**票據**」)，佔票據發行本金總額的約38.78%。票據於二零二二年三月一日到期且本公司已悉數償還。

於二零二二年二月二十五日，本公司宣佈，其已安排由中國境內銀行帳戶匯出全部所需資金至其境外還款帳戶，用於償還存續的於二零二二年三月一日到期的票據(ISIN：XS1957481440)的本金額262,590,000美元及已累計未付利息金額23,965,725美元，合計286,555,725美元。

## 管理層討論及分析

於二零二二年四月二十七日，本公司宣佈，其已安排資金人民幣726,878,000元匯入專項計劃託管專戶，用於償還二零二二年四月二十九日到期的本公司境內資產支持證券(全稱「中山證券－融信集團3期資產支持專項計劃」)優先級本金人民幣716,835,000元、優先級利息人民幣9,385,520.66元以及支付專項計劃其他相關稅費。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年二月二十日、二零二二年二月二十二日、二零二二年二月二十四日、二零二二年二月二十五日及二零二二年四月二十七日的公告。

## 流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣47,562.55百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣60,586.73百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二一年十二月三十一日的人民幣217,867.61百萬元減少11.54%至二零二二年六月三十日的人民幣192,735.89百萬元。本集團的流動負債總額由二零二一年十二月三十一日的人人民幣157,280.88百萬元減少7.70%至二零二二年六月三十日的人民幣145,173.34百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於開發中物業由二零二一年十二月三十一日的人人民幣127,448.61百萬元減少7.61%至二零二二年六月三十日的人人民幣117,746.23百萬元。

於二零二二年六月三十日，已發行境內公司債券總額為人民幣8,599.33百萬元，佔本集團借款總額19.01%。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的借款以本集團資產人民幣39,931.51百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣43,774.57百萬元)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。

## 控股股東質押股份

於二零二一年十二月十四日，江蘇融華置業有限公司(「項目公司」)，本公司非全資附屬公司，由本集團及一名獨立第三方(「合營夥伴」)分別擁有65%及35%)，和合營夥伴(作為貸款人)與(其中包括)本集團若干成員公司(作為借款人)(「借款人」)訂立貸款協議(經日期分別為二零二一年十二月十四日及十五日的兩份補充協議補充)，據此，項目公司及合營夥伴向借款人提供本金總額為人民幣185百萬元的貸款(其中人民幣130百萬元及人民幣55百萬元分別由項目公司及合營夥伴提供)(「集團內公司間貸款」)。集團內公司間貸款由(其中包括)本公司執行董事兼控股股東歐宗洪先生(「歐先生」)擔保，並由本公司控股股東Dingxin Company Limited所持本公司103,500,000股股份(相當於本公司於二零二一年十二月十四日及二零二二年六月三十日已發行股份總數的約6.15%)的質押安排提供擔保，方式為透過託管相關股份的實物股票及無日期股份轉讓文件(「該安排」)。

於二零二二年八月三日，訂約方訂立終止協議終止集團內公司間貸款及其擔保安排，包括歐先生提供的個人擔保及Dingxin Company Limited持有的相關股份的擔保安排，何一方均毋須負上任何責任。

## 管理層討論及分析

由於對香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的誤解及無意疏忽，故根據上市規則第13.17條刊發有關該安排的公告被遺漏及延期。未來，為確保遵守上市規則及時披露，本公司已採取以下補救措施：

- (i) 本公司已向其融資部門的僱員發出指引信，提醒並向其解釋上市規則的相關規定及上市規則項下涉及本公司控股股東質押股份的財務安排的申報程序，以及在執行任何財務安排前識別有關交易的重要性；
- (ii) 本公司法務部門應持續監督及監管本公司持續遵守上市規則；及
- (iii) 本集團將對上市規則合規要求安排培訓課程，藉以改善企業管治標準並加強本公司內部控制程序。

董事認為，上述措施能有效預防日後類似事件的發生。

### 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。於二零二二年六月三十日，本集團所提供的未償還擔保總額為人民幣25,688.46百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,956.42百萬元)。

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，年期介乎一年至五年，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

於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率為1.33倍(二零二一年十二月三十一日：1.39倍)。本集團的流動比率減少主要是由於開發中物業及持作出售已竣工物業減少所致。

## 管理層討論及分析

### 負債比率

於二零二二年六月三十日，本集團的負債比率為0.70(二零二一年十二月三十一日：0.66)，主要是由於權益總額以及現金及銀行結餘減少。該比率乃按照借款淨額除以中期簡明合併資產負債表中所示的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括中期簡明合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

### 未來重大投資計劃

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。於本報告日期，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。於二零二二年六月三十日，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14,973.10百萬元。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予其中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

### 所持重大投資及重大收購及出售

於二零二二年二月十八日，上海愷胤實業有限公司(「上海愷胤」)(本公司的間接全資附屬公司)與浙江貝澤集團有限公司(「浙江貝澤」)訂立股權轉讓協議，據此，上海愷胤已同意出售而浙江貝澤已同意購買寧波海亮房地產投資有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司及其投資實體統稱「目標集團」)的55%股權，代價為人民幣421,239,530.34元(「出售事項」)。

出售事項已於二零二二年二月十八日完成。於出售事項完成後，本集團不再持有目標公司的任何股權，而目標公司及目標集團的其他成員公司不再作為本集團的附屬公司入賬。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日的公告。

除本報告所披露外，截至二零二二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。

## 管理層討論及分析

### 報告期後事項

何嘉榮先生已於二零二二年八月十五日獲委任為獨立非執行董事、本公司審核委員會(「**審核委員會**」)主席及本公司薪酬委員會與本公司提名委員會成員以替任屈文洲先生。

更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月二十二日及二零二二年八月十五日的公告。

除本報告所披露外，於報告期後及截至本報告日期，本集團概無其他重大事項。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員1,786名(二零二一年六月三十日：3,160名全職僱員)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為人民幣602.51百萬元。

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。於截至二零二二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(「股東」)權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文，惟下文所披露偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生(「歐先生」)擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生於股份於聯交所主板上市日期後繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二二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。

## 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。



## 企業管治及其他資料

## 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（佔於二零二二年六月三十日已發行股份總數的約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%。

**(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。

除非董事另行決定或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。

## 企業管治及其他資料

### (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) 股份於授出要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份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平均收市價(倘於股份首次在聯交所開始買賣後不足五個營業日期間建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前任何營業日的收市價)；及
- (iii) 股份於授出日期的面值。

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。

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。

### 購股權授出詳情

於二零一七年一月五日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出81,140,880份購股權，行使價為每股5.96港元，可於二零一八年一月五日至二零二二年一月四日分三批行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為5.98港元。

於二零一九年四月三十日，本公司根據購股權計劃向若干合資格參與人士授出合共26,571,973份購股權，行使價為每股股份10.80港元，可於二零二零年一月五日至二零二二年一月四日行使。緊接授出該等購股權日期的收市價為10.82港元。

## 企業管治及其他資料

於二零二二年六月三十日，本公司於購股權計劃項下並無尚未行使的購股權，截至二零二二年六月三十日止六個月根據購股權計劃授出的購股權之變動如下：

承授人姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	行使期間	截至二零二二年六月三十日止六個月之變動				於二零二二年 六月三十日 的結餘	
				於二零二二年 一月一日的結餘	已授出	已行使	已註銷		已失效
<b>董事</b>									
余麗娟女士	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,032,756	-	-	-	1,032,756	0
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	1,319,380	0
曾飛燕女士	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	3,821,205	-	-	-	3,821,205	0
阮友直先生	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	4,624,205	-	-	-	4,624,205	0
張立新先生 (首席財務官)	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	1,102,256	-	-	-	1,102,256	0
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,319,380	-	-	-	1,319,380	0
<b>其他</b>									
歐國飛先生(附註3)	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	1,244,480	-	-	-	1,244,480	0
其他僱員	二零一七年 一月五日	5.96	二零一八年一月五日至 二零二二年一月四日(附註1)	7,794,895	-	-	-	7,794,895	0
	二零一九年 四月三十日	10.80	二零二零年一月五日至 二零二二年一月四日(附註2)	14,180,039	-	-	-	14,180,039	0
<b>總計</b>				<b>36,438,596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,438,596</b>	<b>0</b>

附註：

- (1) 就每名承授人而言，獲授購股權須於相關期間分三批歸屬：(i) 30%須於授出日期第一週年日(即二零一八年一月五日)歸屬；(ii) 另外30%須於授出日期第二週年日(即二零一九年一月五日)歸屬；及(iii) 餘下部分須於授出日期第三週年日(即二零二零年一月五日)歸屬。
- (2) 就每名承授人而言，全部獲授購股權須於二零二零年一月五日歸屬。
- (3) 歐國飛先生為主席兼執行董事歐先生之子，因此為歐先生的聯繫人。

除上文所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月，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。

## 企業管治及其他資料

### 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

於二零二二年六月三十日，董事及本公司最高行政人員在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通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 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 <sup>(附註1)</sup>	股權概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
歐宗洪先生 <sup>(附註2)</sup>	信託受益人	1,123,974,411(L)	66.77%
阮友直先生 <sup>(附註3)</sup>	實益擁有人	859,900(L)	
	配偶權益	93,000(L)	
		總計：952,900(L)	0.06%
余麗娟女士	實益擁有人	169,418(L)	0.01%

附註：

- (1) 於二零二二年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 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。於二零二二年六月三十日，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1,123,974,411股股份。
- (3) 阮友直先生自二零二二年八月十五日起不再擔任本公司董事。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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，於二零二二年六月三十日，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1)
Dingxin Company Limited(附註2)	實益擁有人	1,123,974,411(L)	66.77%
Honesty Global Holdings Limited(附註2)	受控制法團權益	1,123,974,411(L)	66.77%
TMF (Cayman) Ltd.(附註2)	信託受託人	1,123,974,411(L)	66.77%
歐國飛先生(附註2、3)	信託財產授予人	1,123,974,411(L)	66.77%
許麗香女士(附註4)	信託受益人／配偶權益	1,123,974,411(L)	66.77%

附註：

- (1) 於二零二二年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則為由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有的公司，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。
- (3) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (4) 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，於二零二二年六月三十日，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。

## 企業管治及其他資料

### 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司概無購回其股份，惟於公開市場部分回購其優先票據，詳情如下：

二零二二年回購美元債情況：

單位：美元

優先票據名稱	ISIN	本年度 回購優先 票據本金額	累計回購 優先票據 本金額	原已發行的 優先票據 本金總額	累計回購佔 原已發行的 優先票據 百分比
於二零二二年到期之10.5% 優先票據	XS1957481440	200,273,000	243,783,000	500,000,000	48.76%
於二零二三年到期之8.95% 優先票據	XS2031469732	2,000,000	7,000,000	420,000,000	1.67%
於二零二五年到期之7.1% 優先票據	XS2290308845	5,600,000	55,100,000	300,000,000	18.37%
<b>總計</b>		<b>207,873,000</b>	<b>305,883,000</b>	<b>1,220,000,000</b>	

本集團亦於票據及資產支持證券到期時償還其尚未償還部分。進一步詳情請參閱本中期報告「管理層討論及分析－融資活動」一節。

除上文所披露外，截至二零二二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。

## 企業管治及其他資料

## 審核委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會現時包括三名成員，即何嘉榮先生、任煜男先生及阮偉鋒先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的何嘉榮先生。審核委員會已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告及中期業績。截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績未經審核，但已由本公司核數師開元信德會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

基於核數師的審閱，確認並無任何事項致使彼等相信簡明合併財務報表於各重大方面並非根據香港會計準則第34號而編製。

核數師謹請注意簡明合併財務報表附註2，當中指出截至二零二二年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值人民幣47,563百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣15,004百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣8,146百萬元。根據本公司日期為二零二二年七月十日的公告，本公司面臨流動資金壓力。因此，本公司預計其現有的內部資源可能不足以解決其即將到期的債務。該等事件或情況連同其他事項(如附註2所載)，表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。彼等的結論未有就此事項作出修訂。

審核委員會已就按持續經營基準編製本中期報告內本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表與本公司管理層及核數師進行討論。審核委員會就本公司所採納的會計處理方法並無分歧。

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二二年八月三十一日

# 簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	14,251,647	21,739,463
銷售成本		(14,048,541)	(19,564,058)
<b>毛利</b>		<b>203,106</b>	2,175,405
銷售及營銷成本		(732,905)	(640,535)
行政開支		(751,476)	(631,675)
投資物業公平值虧損	13	(1,429,882)	(37,757)
其他收入	9	198,283	256,712
其他收益或虧損	9	(1,019,217)	160,969
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(3,532,091)</b>	1,283,119
融資收入	10	172,031	374,578
融資成本	10	(1,233,188)	(98,487)
融資(成本)/收入－淨額	10	(1,061,157)	276,091
分佔以權益法入賬的投資純利	14	382,320	69,547
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(4,210,928)</b>	1,628,757
所得稅開支	11	(359,537)	(588,354)
<b>期內(虧損)/溢利</b>		<b>(4,570,465)</b>	1,040,403
<b>以下人士應佔期內(虧損)/溢利：</b>			
－本公司擁有人		(4,429,232)	684,511
－非控股權益		(141,233)	355,892
		<b>(4,570,465)</b>	1,040,403
<b>本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股(虧損)/盈利(以每股人民幣列示)</b>			
－基本	12	(2.63)	0.41
－攤薄	12	(2.63)	0.41

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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(4,570,465)	1,040,403
其他全面收益	—	—
<b>期內全面(開支)/收益總額</b>	<b>(4,570,465)</b>	<b>1,040,403</b>
以下人士應佔期內全面(開支)/收益總額：		
— 本公司擁有人	(4,429,232)	684,511
— 非控股權益	(141,233)	355,892
	<b>(4,570,465)</b>	<b>1,040,403</b>

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	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,172,417	1,189,219
投資物業	13	11,597,258	12,718,617
使用權資產	13	425,842	436,949
無形資產		2,507	3,154
以權益法入賬的投資	14	11,305,319	11,855,096
按公平值計入損益的金融資產	5.4	721,644	689,668
遞延稅項資產		680,951	679,527
<b>非流動資產總值</b>		<b>25,905,938</b>	27,572,230
<b>流動資產</b>			
開發中物業	15	117,746,227	127,448,610
持作出售已竣工物業	15	16,177,198	18,887,113
合約資產		676,668	1,227,244
貿易及其他應收款項及預付款項	16	23,943,194	32,650,953
應收關聯方款項	27(d)	13,540,104	11,285,065
預付稅項		3,964,939	3,864,324
按公平值計入損益的金融資產	5.4	521,913	448,854
定期存款	17	3,065,000	3,852,874
受限制現金	17	4,954,935	6,482,827
現金及現金等價物	17	8,145,708	11,719,745
<b>流動資產總值</b>		<b>192,735,886</b>	217,867,609
<b>資產總值</b>		<b>218,641,824</b>	245,439,839
<b>權益</b>			
股本	18	15	15
股份溢價	18	3,082,681	3,082,681
其他儲備	19	10,677,575	15,221,902
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>13,760,271</b>	18,304,598
非控股權益		27,930,742	33,976,352
<b>權益總額</b>		<b>41,691,013</b>	52,280,950

## 簡明合併資產負債表

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	21	<b>30,240,355</b>	34,044,222
租賃負債		<b>12,477</b>	20,643
遞延稅項負債		<b>1,524,640</b>	1,813,146
<b>非流動負債總額</b>		<b>31,777,472</b>	35,878,011
<b>流動負債</b>			
借款	21	<b>15,004,367</b>	22,733,699
租賃負債		<b>18,742</b>	13,175
合約負債	22	<b>83,772,320</b>	90,094,226
貿易及其他應付款項	23	<b>30,845,019</b>	29,594,152
應付關聯方款項	27(d)	<b>9,855,174</b>	9,087,530
即期稅項負債		<b>5,677,717</b>	5,758,096
<b>流動負債總額</b>		<b>145,173,339</b>	157,280,878
<b>負債總額</b>		<b>176,950,811</b>	193,158,889
<b>權益及負債總額</b>		<b>218,641,824</b>	245,439,839

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 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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		
截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)										
於二零二二年一月一日的結餘	15	3,082,681	851,583	2,026,441	82,076	12,261,802	18,304,598	33,976,352	52,280,950	
<b>全面開支</b>										
— 期內虧損	—	—	—	—	—	(4,429,232)	(4,429,232)	(141,233)	(4,570,465)	
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>全面開支總額</b>	—	—	—	—	—	(4,429,232)	(4,429,232)	(141,233)	(4,570,465)	
出售附屬公司	—	—	13,231	(128,326)	—	—	(115,095)	(1,874,271)	(1,989,366)	
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	547,612	547,612	
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(3,591,393)	(3,591,393)	
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(986,325)	(986,325)	
於二零二二年六月三十日的結餘	15	3,082,681	864,814	1,898,115	82,076	7,832,570	13,760,271	27,930,742	41,691,013	

## 簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	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		
<b>截至二零二一年六月三十日</b>									
<b>止六個月(未經審核)</b>									
於二零二一年一月一日的結餘	15	3,786,195	851,583	1,921,846	82,076	11,071,348	17,713,063	32,945,940	50,659,003
<b>全面收益</b>									
— 期內溢利	—	—	—	—	—	684,511	684,511	355,892	1,040,403
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	—	—	—	—	—	684,511	684,511	355,892	1,040,403
購回及註銷股份(附註18)	—	(8,341)	—	—	—	—	(8,341)	—	(8,341)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(202,363)	(202,363)
來自非控股權益的注資	—	—	—	—	—	—	—	2,377,850	2,377,850
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(16,500)	(16,500)
向非控股權益作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(465,725)	(465,725)
二零二零年末期股息(附註20)	—	(695,173)	—	—	—	—	(695,173)	—	(695,173)
<b>於二零二一年六月三十日的結餘</b>	<b>15</b>	<b>3,082,681</b>	<b>851,583</b>	<b>1,921,846</b>	<b>82,076</b>	<b>11,755,859</b>	<b>17,694,060</b>	<b>34,995,094</b>	<b>52,689,154</b>

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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營所得現金	14,645,081	1,410,486
已付中國企業所得稅	(614,960)	(915,869)
已付中國土地增值稅	(273,361)	(617,906)
經營活動所得／(所用)現金淨額	13,756,760	(123,289)
<b>投資活動現金流量</b>		
就購買物業及設備及投資物業付款	(462,155)	(156,007)
就購買無形資產付款	(165)	(21)
出售無形資產所得款項	171	—
出售物業、廠房及設備所得款項	503	25,251
出售投資物業所得款項	—	94,985
向合營企業及聯營公司注資	(131,642)	(394,859)
出售聯營公司及合營企業所得款項	355,769	—
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	(499,113)	(167,251)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	335,233	932,106
向關聯方現金墊款	(5,130,208)	(7,679,192)
來自關聯方還款	2,875,169	5,695,191
向第三方現金墊款	—	(282,204)
已收利息	312,103	198,252
定期存款減少	787,874	943,436
出售附屬公司的現金流出淨額	(1,096,524)	(4,793)
投資活動所用現金淨額	(2,652,985)	(795,106)

## 簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動所得現金流量</b>		
借款所得款項	4,419,432	17,824,813
償還借款	(13,856,400)	(17,457,550)
來自關聯方現金墊款	3,500,216	9,410,311
向關聯方還款	(2,732,572)	(6,647,747)
就購回及註銷股份付款	—	(8,341)
來自非控股權益的注資	547,612	2,357,600
附屬公司股本削減	(3,591,393)	—
向非控股權益支付的股息	(986,325)	(180,539)
已付利息	(2,268,737)	(2,774,282)
租賃付款的本金部分	(9,295)	(11,462)
就借款抵押的受限制現金	300,000	(139,755)
向本公司股東支付的股息	—	(16,213)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(14,677,462)</b>	<b>2,356,835</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	<b>(3,573,686)</b>	<b>1,438,440</b>
期初現金及現金等價物	11,719,745	19,854,876
現金及現金等價物的外匯(虧損)／收益	(351)	68
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>8,145,708</b>	<b>21,293,384</b>

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(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事房地產開發業務。

本公司的最終控股公司為TMF (Cayman) Limited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」及聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

### 持續經營基準

截至二零二二年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值人民幣47,563百萬元，及本集團借款之即期部分為人民幣15,004百萬元，而其現金及銀行結餘(不包括受限制現金及定期存款)為人民幣8,146百萬元。

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，同時近期COVID-19疫情在上海等地爆發，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。

誠如本公司日期為二零二二年七月十日的公告所述，於二零二三年六月到期的8.1%優先票據(「**二零二三年六月票據**」)項下一筆金額為12,798,000美元(相當於約人民幣85,892,000元)的利息及於二零二三年十二月到期的7.35%優先票據(「**二零二三年十二月票據**」)項下一筆金額為15,067,500美元(相當於約人民幣101,124,000元)的利息分別於二零二二年六月九日及二零二二年六月十五日到期。本公司有30天寬限期支付該利息。



## 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。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司尚未支付有關款項。

如果本公司未能履行到期債務的義務，且無法及時與債權人達成解決相應債務的方案，可能導致相關債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。

本公司在寬限期屆滿後持續未支付上述利息，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司未收到任何關於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。

鑒於上文，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否有充足的財務資源維持持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。上述事件或情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構保持積極磋商。於二零二二年六月三十日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源；
- (ii) 本集團將繼續採取措施以加快其開發中及已竣工物業的預售及銷售，並加快回收未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支；及
- (iv) 本集團擬聘請外部顧問與境外債權人共同探討各種可行方案，尋求相關債務的整體解決方案。

## 簡明合併財務報表附註

### 2 編製基準(續)

#### 持續經營基準(續)

董事已審閱本公司管理層編製、涵蓋期間為自二零二二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，本集團於自二零二二年六月三十日起十二個月內，將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納繼續採納持續經營為會計基礎編製該等簡明合併財務報表乃屬恰當。

儘管如此，由於中國房地產行業的波動性，及持續可取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定因素。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何其他負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等簡明合併財務報表中。

### 3 主要會計政策

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

截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表呈列者一致。

#### 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，為編製本集團簡明合併財務報表，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈於二零二二年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的以下香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的提述
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日之後COVID-19相關租金寬免
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

本中期期間所應用的香港財務報告準則之修訂不會對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明合併財務報表所載之披露產生重大影響。

## 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二零二一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)。於二零二二年六月三十日，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、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計值的借款。於二零二二年六月三十日，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，且應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二一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。

	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
於二零二二年六月三十日(未經審核)					
<b>非衍生金融負債</b>					
借款(附註21)	17,556,246	27,027,332	6,893,466	—	51,477,044
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	21,867,143	—	—	—	21,867,143
租賃負債	19,822	8,522	3,276	—	31,620
應付關聯方款項	9,855,174	—	—	—	9,855,174
	49,298,385	27,035,854	6,896,742	—	83,230,981

## 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)

	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
於二零二一年十二月三十一日(經審核)					
<b>非衍生金融負債</b>					
借款(附註21)	25,444,045	34,192,427	4,959,288	—	64,595,760
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	20,898,724	—	—	—	20,898,724
租賃負債	14,854	12,568	2,705	934	31,061
應付關聯方款項	9,087,530	—	—	—	9,087,530
	55,445,153	34,204,995	4,961,993	934	94,613,075

附註：借款利息乃分別按二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零二二年六月三十日及二零二一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義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。

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	45,244,722	56,777,921
減：現金及銀行結餘(附註17)	(16,165,643)	(22,055,446)
借款淨額	29,079,079	34,722,475
權益總額	41,691,013	52,280,950
資產負債比率	69.7%	66.4%

## 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。

下表列示本集團於二零二二年六月三十日及二零二一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
於二零二二年六月三十日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按公平值計入損益的金融資產	138,599	1,104,958	1,243,557

## 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)

於二零二一年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
按公平值計入損益的金融資產	229,479	909,043	1,138,522

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於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房地產開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零二一年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二二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(截至二零二一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

本集團於截至二零二二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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	13,102,795	20,858,476
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	513,548	252,421
— 於一段時間內確認	552,119	553,110
其他來源收益—租金收入	83,185	75,456
	<b>14,251,647</b>	<b>21,739,463</b>

## 8 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本(不包括員工成本)	13,999,076	19,283,109
員工成本(包括董事薪酬)	602,514	571,695
營銷、廣告及佣金成本	314,105	323,251
物業管理費	157,178	171,899
物業、廠房及設備折舊以及無形資產及使用權資產攤銷	61,796	93,718
其他應收款項減值虧損	5,120	4,684

## 簡明合併財務報表附註

## 9 其他收入及其他收益或虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
利息收入	140,072	224,082
沒收客戶訂金	45,693	17,952
政府補助	11,401	14,553
雜項	1,117	125
	<b>198,283</b>	<b>256,712</b>
<b>其他收益或虧損</b>		
按公平值計入損益的金融資產的公平值(虧損)/收益	(58,845)	147,018
來自購回債券的收益	327,041	28,236
來自出售物業、廠房及設備的收益	117	11,165
出售附屬公司的(虧損)/收益	(751,938)	85
外匯收益/(虧損)淨額(附註i)	13,996	(25,201)
出售投資物業的虧損	—	(334)
出售聯營公司及合營企業的虧損	(549,588)	—
	<b>(1,019,217)</b>	<b>160,969</b>

- (i) 該金額主要指將外幣金融資產及負債自外幣按當前月末匯率換算為人民幣時產生的收益/虧損淨額。其並不包括計入「融資收入/(成本)－淨額」(附註10)內的借款換算時的匯兌收益或虧損。

## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 外匯收益淨額	—	217,172
— 銀行存款利息收入	172,031	157,406
	172,031	374,578
融資成本		
— 外匯虧損淨額	(725,682)	—
— 借款利息開支	(2,268,737)	(2,726,761)
— 減：資本化利息	1,761,231	2,628,274
	(1,233,188)	(98,487)
融資(成本)/收入 — 淨額	(1,061,157)	276,091

## 11 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	699,009	637,586
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	108,933	67,921
	807,942	705,507
遞延所得稅：		
— 中國企業所得稅	(448,405)	(117,153)
	359,537	588,354

## 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，按截至二零二二年及二零二一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二零二二年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零二一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，故截至二零二二年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零二一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)/盈利

## 12.1 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(4,429,232)</b>	684,511
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>1,683,431</b>	1,683,522
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<b>(2.63)</b>	0.41

## 12.2 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<b>(4,429,232)</b>	684,511
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>1,683,431</b>	1,683,522
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)	<b>1,683,431</b>	1,683,522
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<b>(2.63)</b>	0.41

## 簡明合併財務報表附註

## 12 每股(虧損)/盈利(續)

## 12.2 每股攤薄(虧損)/盈利(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於本公司股份於截至二零二二年六月三十日止六個月的平均市場價。

截至二零二一年六月三十日止六個月，計算每股攤薄盈利並未假設行使本公司購股權，因為該等購股權的行使價高於本公司股份於截至二零二一年六月三十日止六個月的平均市場價。

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月購回並註銷0股本身的普通股(截至二零二一年六月三十日止六個月：購回並註銷1,830,000股本身的普通股)。

## 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
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二二年一月一日的期初賬面淨值	1,189,219	436,949	12,718,617
添置	40,332	6,696	421,823
出售	(386)	—	—
出售附屬公司	(13,396)	—	(113,300)
公平值虧損	—	—	(1,429,882)
折舊及攤銷	(43,352)	(17,803)	—
於二零二二年六月三十日的期末賬面淨值	1,172,417	425,842	11,597,258
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二一年一月一日的期初賬面淨值	1,424,939	444,183	14,487,730
添置	25,982	17,827	72,132
出售	(14,086)	—	(95,319)
轉讓	367,270	—	(367,270)
公平值虧損	—	—	(37,757)
折舊及攤銷	(74,281)	(18,004)	—
於二零二一年六月三十日的期末賬面淨值	1,729,824	444,006	14,059,516

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

本集團認為，於二零二二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如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	5,688,813	5,972,032
— 聯營公司	5,616,506	5,883,064
	<b>11,305,319</b>	11,855,096

## (ii) 於簡明合併收益表確認的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
分佔以權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	221,946	(82,091)
— 聯營公司	160,374	151,638
	<b>382,320</b>	69,547

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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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)	<b>117,746,227</b>	127,448,610

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二二年六月三十日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣45,399,153,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣45,305,531,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	<b>29,946,470</b>	22,295,891
一 資本化利息	<b>12,636,617</b>	16,537,722
一 土地使用權	<b>75,163,140</b>	88,614,997
	<b>117,746,227</b>	127,448,610

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售已竣工物業：		
一 建設成本	<b>8,304,619</b>	9,660,231
一 資本化利息	<b>2,816,773</b>	2,372,004
一 土地使用權	<b>5,055,806</b>	6,854,878
	<b>16,177,198</b>	18,887,113

本集團之抵押資產資料披露於附註26。

截至二零二二年六月三十日止六個月，開發中物業及持作出售已竣工物業撇減至可變現淨值的金額為人民幣227,992,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣262,202,000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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	1,129,313	798,941
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	11,790,460	8,594,504
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	860,426	8,832,887
— 應收第三方的其他款項	2,887,402	2,496,070
— 建設合約按金	642,562	436,842
— 其他	428,666	44,692
減：虧損撥備	(30,399)	(25,279)
	16,579,117	20,379,716
預付款項：		
— 收購土地使用權的預付款項	2,953,027	6,897,082
— 預付增值稅及其他稅項	2,952,793	4,440,430
— 其他	328,944	134,784
	6,234,764	11,472,296
總計	23,943,194	32,650,953

## 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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	1,129,313	798,941

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) 於二零二二年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二一年十二月三十一日：相同)列值。於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：相同)。

## 簡明合併財務報表附註

## 17 現金及銀行結餘

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	8,145,708	11,719,745
定期存款(附註(a))	3,065,000	3,852,874
受限制現金(附註(b))	4,954,935	6,482,827
現金及銀行結餘	16,165,643	22,055,446

(a) 本集團於二零二二年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為3.17%(二零二一年十二月三十一日：年利率3.26%)。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。該等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		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)</b>					
於二零二二年一月一日及二零二二年六月三十日	<b>1,683,431,000</b>	<b>16,805</b>	<b>15</b>	<b>3,082,681</b>	<b>3,082,696</b>
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)</b>					
於二零二一年一月一日	1,685,261,000	16,823	15	3,786,195	3,786,210
購回及註銷股份(附註(b))	(1,830,000)	(18)	—	(8,341)	(8,341)
二零二零年末期股息(附註20)	—	—	—	(695,173)	(695,173)
於二零二一年六月三十日	1,683,431,000	16,805	15	3,082,681	3,082,696

- (a) 於二零二二年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零二一年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股股份(二零二一年十二月三十一日：相同)。
- (b) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司透過從股票市場購買收購其本身的1,830,000股股份，現金總額為9,968,000港元(相當於人民幣8,341,000元)，已從股本及股份溢價賬中扣除。該等股份已於購回後註銷。

## 簡明合併財務報表附註

## 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。

### (c) 股份補償儲備

於二零一五年十二月二十八日，本公司批准及採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃項下購股權（「購股權」）授予合資格參與者（「合資格者」），其包括董事及其他僱員。購股權授予於本集團服務若干期限（歸屬期）的合資格者。購股權以零代價授出且不附帶股息或投票權。於可行使時，每份購股權可兌換一股普通股。本集團並無法律或推定義務，以現金回購或結算購股權。

於二零一七年一月五日，約62,469,000份購股權（「二零一七年購股權」）按每股5.96港元的行使價授予合資格者。二零一七年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

於二零一九年四月三十日，約26,571,973份購股權（「二零一九年購股權」）按每股10.8港元的行使價授予合資格者。二零一九年購股權的屆滿日期將為二零二二年一月四日。

以上購股權有兩種歸屬時間安排，其為：i) 二零一七年購股權：30%購股權將於授出日期起12個月後歸屬；30%購股權將於授出日期起24個月後歸屬及餘下40%將於授出日期起36個月後歸屬，ii) 二零一九年購股權：購股權將於二零二零年一月五日歸屬。

## 簡明合併財務報表附註

## 19 其他儲備(續)

## (c) 股份補償儲備(續)

購股權計劃項下已授出購股權的變動載列如下：

	購股權數目
於二零二一年一月一日	42,670,000
期內已失效	(1,207,000)
於二零二一年六月三十日	41,463,000
於二零二二年一月一日	<b>36,439,000</b>
期內已失效	<b>(36,439,000)</b>
於二零二二年六月三十日	—

截至二零二二年六月三十日止六個月並無授出購股權(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)及於二零二二年六月三十日購股權計劃項下並無尚未行使之購股權(二零二一年十二月三十一日：36,439,000份尚未行使之購股權)。

## 20 股息

董事並不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

## 簡明合併財務報表附註

## 21 借款

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>計入非流動負債的借款：</b>		
優先票據 — 無抵押(附註(a))	14,973,099	18,373,958
資產支持證券(「資產支持證券」) — 有抵押(附註(b))	2,174,380	4,029,310
公司債券 — 無抵押	8,599,326	8,597,029
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	18,398,542	24,992,849
減：非即期借款即期部分	(13,904,992)	(21,948,924)
	<b>30,240,355</b>	<b>34,044,222</b>
<b>計入流動負債的借款：</b>		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	1,099,375	784,775
非即期借款即期部分	13,904,992	21,948,924
	<b>15,004,367</b>	<b>22,733,699</b>
<b>借款總額</b>	<b>45,244,722</b>	<b>56,777,921</b>

(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：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	15,004,367	22,733,699
一至二年	25,612,685	29,590,632
二至五年	4,627,670	4,453,590
總計	45,244,722	56,777,921

(e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	30,271,623	38,072,304
— 美元	14,973,099	18,373,958
— 港元	—	331,659
	45,244,722	56,777,921

(f) 於二零二二年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣2,020,723,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,312,116,000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。於二零二二年六月三十日，借款(優先票據除外)的賬面值與其公平值相若(二零二一年十二月三十一日：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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動合約負債 — 銷售物業	<b>83,772,320</b>	90,094,226

(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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	<b>13,792,054</b>	19,520,531

(b) 截至二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，未履行義務的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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	8,603,767	12,983,551
應付票據	710,108	491,684
其他應付款項：		
— 應付非控股股東款項	9,556,542	5,425,108
— 其他應付稅項	8,847,284	8,519,442
— 應付利息	873,489	632,857
— 銷售物業所得按金	860,055	204,726
— 應付股息	4,944	4,724
— 自承包商及供應商收取的按金	849,554	916,770
— 應計工資	130,591	175,986
— 其他	408,685	239,304
	30,845,019	29,594,152

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	5,134,502	9,873,830
超過一年	3,469,265	3,109,721
	8,603,767	12,983,551

(b) 其他應付款項約人民幣176,800,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣116,500,000元)為計息及須於二零二二年六月三十日後一年內償還。

(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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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))	19,188,295	24,933,420
就合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	6,500,160	4,023,000
	<b>25,688,455</b>	<b>28,956,420</b>

- (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內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。

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。

- (b) 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

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 房地產開發活動	15,731,869	21,175,741
— 土地使用權	856,918	1,704,708
	<b>16,588,787</b>	<b>22,880,449</b>

## 26 抵押為抵押品的資產

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,296,162	908,714
土地使用權	190,677	243,695
投資物業	1,587,512	4,104,000
抵押為抵押品的非流動資產總額	<b>3,074,351</b>	<b>5,256,409</b>
<b>流動資產</b>		
開發中物業及持作出售已竣工物業	35,057,160	36,418,158
受限制現金	1,800,000	2,100,000
抵押為抵押品的流動資產總額	<b>36,857,160</b>	<b>38,518,158</b>
<b>抵押為抵押品的資產總額</b>	<b>39,931,511</b>	<b>43,774,567</b>

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。

於二零二二年六月三十日，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) 截至二零二二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
杭州眾旭置業有限公司	合營企業
杭州融浩置業有限公司	合營企業
寧波奉化和都房地產開發有限公司	合營企業
江門市融昌房地產開發有限公司	合營企業
僑城地產集團重慶市開州區有限責任公司	合營企業
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營企業
重慶頤城頤業智慧科技有限公司	合營企業
瀘州錦樾置業有限公司	合營企業
成都隆騰錦瑞置業有限公司	合營企業
綿陽萬為金彩房地產開發有限公司	合營企業
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營企業

## 簡明合併財務報表附註

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二二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
南京蒼合置業有限公司	合營企業
金華天璽置業有限公司	合營企業
天津金銳置業有限公司	合營企業
杭州融垣房地產開發有限公司	合營企業
杭州萬璟置業有限公司	合營企業
金華市瑞盈房地產有限公司	合營企業
舟山愷融房地產開發有限公司	合營企業
慈溪市金柱置業有限公司	合營企業
阜陽綠地置業有限公司	合營企業
西安迪航房地產開發有限公司	合營企業
西安迪越房地產開發有限公司	合營企業
蘇州融樸置業有限公司	合營企業
福州利博順泰房地產開發有限公司	合營企業

## 簡明合併財務報表附註

## 27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二二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
蚌埠市碧誠房地產開發有限公司	合營企業
上海愷岱房地產開發有限公司	合營企業
海融(漳州)房地產有限公司	合營企業
啟東碧聯置業有限公司	合營企業
福州裕百川房地產開發有限公司	合營企業
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營企業
福建融達信投資有限公司	合營企業
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
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
杭州錦虹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
鎮江億騰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) 截至二零二二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
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪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
南通江河置業有限公司	聯營公司
漳州市萬科濱江置業有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司



## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	12,589	10,501
— 退休金成本	309	417
	<b>12,898</b>	<b>10,918</b>

## (c) 與關聯方的交易

除本簡明合併財務報表另有披露者外，截至二零二二年六月三十日及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 融信服務集團股份有限公司	81,934	162,713
園林工程服務		
— 秀景(福建)園林工程有限公司	271,734	105,957

## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入		
— 合營企業	37,515	116,005
— 聯營公司	—	12,718
	<b>37,515</b>	<b>128,723</b>
諮詢服務		
— 合營企業	48,216	241,968
— 聯營公司	85	30,704
	<b>48,301</b>	<b>272,672</b>

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

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 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	9,203,918	9,612,957
— 聯營公司	4,319,634	1,660,117
— 融信服務集團股份有限公司	16,552	11,991
	<b>13,540,104</b>	11,285,065
應付關聯方款項：		
— 合營企業	7,357,295	6,557,925
— 聯營公司	2,119,002	2,203,273
— 其他關聯方：	378,877	326,332
— 歐先生	66,868	82,009
— 融信服務集團股份有限公司	240,154	159,158
— 秀景(福建)園林工程有限公司	71,855	85,165
	<b>9,855,174</b>	9,087,530

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、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。

其他應付關聯方的款項主要為來自關聯方的現金墊款，當中約人民幣116,500,000元(二零二二年六月三十日：零)為計息及須於二零二一年十二月三十一日後一年內償還。