

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)

- (1) 截至二零二五年十二月三十一日止年度
年度業績公告；
- (2) 非執行董事辭任；及
- (3) 聯席公司秘書辭任、變更授權代表及
法律程序代理人

二零二五年財務摘要

- 合約銷售額約達人民幣3,777.44百萬元，較去年減少約50.96%。
- 收益約達人民幣7,107.58百萬元，較去年減少約76.13%。
- 毛虧約達人民幣4,717.99百萬元，而去年為毛利約人民幣334.37百萬元。
- 年內虧損約達人民幣12,483.02百萬元，較去年的年內虧損約人民幣11,558.04百萬元增加約8%。
- 本公司擁有人應佔虧損約達人民幣9,958.49百萬元，較去年的本公司擁有人應佔虧損約人民幣12,002.31百萬元減少約17.03%。
- 負債比率於二零二五年十二月三十一日為-5.19，而二零二四年十二月三十一日為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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之合併年度業績，連同截至二零二四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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	3	7,107,576	29,781,887
銷售成本		<u>(11,825,569)</u>	<u>(29,447,513)</u>
(毛虧)/毛利		(4,717,993)	334,374
銷售及營銷成本		(179,436)	(307,783)
行政開支		(540,417)	(606,884)
金融資產減值虧損淨額		(3,585,756)	(3,808,945)
投資物業公平值虧損		(148,655)	(532,504)
其他收入		83,207	51,429
其他虧損淨額		<u>(623,355)</u>	<u>(2,404,587)</u>
經營虧損		(9,712,405)	(7,274,900)
融資收入	4	20,200	45,790
融資成本	4	(2,272,856)	(2,683,407)
融資成本—淨額	4	(2,252,656)	(2,637,617)
分佔以權益法入賬的投資的溢利淨額		<u>45,151</u>	<u>146,562</u>
除所得稅前虧損		(11,919,910)	(9,765,955)
所得稅開支	5	<u>(563,112)</u>	<u>(1,792,084)</u>
年內虧損		<u>(12,483,022)</u>	<u>(11,558,039)</u>
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：			
—本公司擁有人		(9,958,491)	(12,002,306)
—非控股權益		<u>(2,524,531)</u>	<u>444,267</u>
		<u>(12,483,022)</u>	<u>(11,558,039)</u>
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	(5.92)	(7.13)
—每股攤薄虧損	6	<u>(5.92)</u>	<u>(7.13)</u>

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損及全面虧損總額	<u>(12,483,022)</u>	<u>(11,558,039)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(9,958,491)	(12,002,306)
— 非控股權益	<u>(2,524,531)</u>	<u>444,267</u>
	<u>(12,483,022)</u>	<u>(11,558,039)</u>

合併資產負債表

	於十二月三十一日	
附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	927,836	993,045
投資物業	11,526,500	11,243,202
使用權資產	348,807	362,157
無形資產	1,606	1,606
以權益法入賬的投資	5,657,245	6,789,039
按公平值計入損益的金融資產	421,160	419,331
非流動資產總值	18,883,154	19,808,380
流動資產		
開發中物業	21,863,958	27,342,143
持作出售已竣工物業	13,114,604	20,078,309
合約資產及合約成本	577,707	593,580
貿易及其他應收款項及預付款項	17,630,982	20,908,900
應收關聯方款項	2,630,146	3,232,508
預付稅項	3,789,200	4,112,505
按公平值計入損益的金融資產	95,428	107,404
定期存款	99,853	130,603
受限制現金	1,393,107	2,018,250
現金及現金等價物	1,098,822	1,253,421
流動資產總值	62,293,807	79,777,623
資產總值	81,176,961	99,586,003
權益		
股本	15	15
股份溢價	3,082,681	3,082,681
其他儲備	(24,794,959)	(14,836,468)
本公司擁有人應佔權益	(21,712,263)	(11,753,772)
非控股權益	14,967,114	18,628,080
權益總額	(6,745,149)	6,874,308

	於十二月三十一日	
附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
負債		
非流動負債		
借款	4,080,402	7,988,991
遞延稅項負債	1,351,140	1,300,653
非流動負債總額	<u>5,431,542</u>	<u>9,289,644</u>
流動負債		
借款	33,513,645	30,551,151
合約負債	11,122,804	15,403,501
貿易及其他應付款項	9 25,875,386	25,155,253
應付關聯方款項	6,007,095	5,784,740
即期稅項負債	5,971,638	6,527,406
流動負債總額	<u>82,490,568</u>	<u>83,422,051</u>
負債總額	<u>87,922,110</u>	<u>92,711,695</u>
權益及負債總額	<u>81,176,961</u>	<u>99,586,003</u>

1 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港法例第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會計準則編製。此外，合併財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露。

- (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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生年內虧損約人民幣12,483,022,000元。截至二零二五年十二月三十一日，本集團分別錄得流動負債淨額及負債淨額人民幣20,196,761,000元及人民幣6,745,149,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣33,513,645,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣1,198,675,000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，同時，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出售其物業以變現現金及/或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響，未來償債能力面臨較大的不確定性。

截至二零二五年十二月三十一日，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14,489,681,000元。

倘持續未支付有關款項，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等合併財務報表獲批准日期，本公司並無接獲相關受託人或上述所有優先票據持有人就加速還款發出的任何通知。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無按預定還款日期償還本金及／或利息約為人民幣32,914,260,000元的若干借款(包括本金及利息)，且本金總額為人民幣26,164,767,000元的借款已構成違約。此外，若干訂約方已就結算未償還借款及未付工程成本等事宜向本集團提起訴訟，涉及標的總額約為人民幣47億元。於二零二五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。

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

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家金融機構及貸款人積極磋商，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，本集團於自合併財務報表批准日期起十二個月內，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

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。

本集團截至二零二五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二零二五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會計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) 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團已於本年度首次應用香港會計師公會所頒佈並對於編製本集團於二零二五年一月一日開始的年度期間的合併財務報表強制生效的以下香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本不會對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等合併財務報表所載的披露構成重大影響。

(f) 已發佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

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 ²
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號 國際會計準則第21號(修訂本)	財務報表的呈列及披露 ³ 折算為惡性通貨膨脹經濟中的呈列貨幣 ³

¹ 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本外，本公司董事預計，應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本於可見未來將不會對合併財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露規定了財務報表呈列及披露方面的要求，其將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂香港財務報告準則會計準則在承襲香港會計準則第1號的多項規定的同時亦引入新規定，要求於損益表中呈列指定類別及定義小計；於財務報表附註中提供有關管理層界定表現指標之披露，並改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後更名為財務報表編製基準)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則修訂本，將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並附帶具體的過渡條款。新訂準則的應用預計不會在確認和計量方面對本集團的財務表現及狀況產生重大影響，但預計會影響合併損益表的結構及呈列。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的全部收益均來自中國(二零二四年：相同)。

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：相同)。
- (b) 截至二零二五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(二零二四年：相同)。

3 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	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	6,691,469	29,322,249
建築服務、酒店營運及其他收益(附註)：		
—於某一時點確認	229,147	254,027
其他來源收益—租金收入	186,960	205,611
	<u>7,107,576</u>	<u>29,781,887</u>

附註：

來自建築服務、酒店營運及其他收益如下：

	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店營運	130,565	146,173
其他	98,582	107,854
總計	<u>229,147</u>	<u>254,027</u>

4 融資(成本)／收入—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
—銀行存款利息收入	20,200	45,790
	<u>20,200</u>	<u>45,790</u>
融資成本		
—借款利息開支	(2,685,837)	(2,805,259)
—減：資本化利息	25,340	368,343
—外匯收益／(虧損)淨額	387,641	(246,491)
	<u>(2,272,856)</u>	<u>(2,683,407)</u>
融資成本—淨額	<u>(2,252,656)</u>	<u>(2,637,617)</u>

5 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	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」)	346,621	980,821
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	166,004	128,090
	<u>512,625</u>	<u>1,108,911</u>
遞延所得稅：		
企業所得稅	50,487	683,173
所得稅開支	<u>563,112</u>	<u>1,792,084</u>

企業所得稅

本集團就中國內地業務計提的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實施企業所得稅法的實施條例，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且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計提任何預扣所得稅。

香港利得稅

截至二零二五年十二月三十一日止年度的適用香港利得稅稅率為16.5%(二零二四年：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利須繳納截至二零二五年十二月三十一日止年度的香港利得稅，故概無計提香港利得稅撥備(二零二四年：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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(9,958,491)</u>	<u>(12,002,306)</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>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(5.92)</u>	<u>(7.13)</u>

截至二零二五年及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，截至二零二五年及二零二四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。

本公司於截至二零二五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(二零二四年：無)。

7 股息

董事會議決不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。

8 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	<u>84,681</u>	<u>36,378</u>
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	11,798,386	10,987,458
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	4,822,976	6,521,243
— 應收第三方的其他款項	2,220,676	2,111,283
— 建設合約按金	131,536	183,229
— 其他	198,901	30,443
減：虧損撥備	<u>(7,204,038)</u>	<u>(3,985,816)</u>
	<u>11,968,437</u>	<u>15,847,840</u>
預付款項：		
— 預付增值稅、營業稅及其他稅項	5,000,813	4,734,463
— 其他	577,051	290,219
	<u>5,577,864</u>	<u>5,024,682</u>
	<u>17,630,982</u>	<u>20,908,900</u>

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

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一年內	56,946	8,017
超過一年	27,735	28,361
	<u>84,681</u>	<u>36,378</u>

9 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	<u>7,023,473</u>	<u>8,857,175</u>
應付票據	<u>155,513</u>	<u>207,226</u>
其他應付款項：		
－應付非控股權益款項	3,800,029	4,462,336
－銷售物業所得按金	354,344	490,033
－其他應付稅項	3,807,817	3,136,920
－應付利息	8,969,572	6,685,686
－自承包商及供應商收取的按金	909,786	1,024,197
－應計工資	81,942	91,035
－應付股息	27,539	5,281
－撥備(附註(b))	234,194	134,485
－其他	511,177	60,879
	<u>25,875,386</u>	<u>25,155,253</u>

- (a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一年內	187,645	2,620,210
超過一年	6,835,828	6,236,965
	<u>7,023,473</u>	<u>8,857,175</u>

- (b) 截至二零二五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。據本集團內部法律顧問所悉，本公司董事預計本集團可能因此需要承擔的應付款項、利息及違約金約為人民幣234,194,000元(二零二四年：人民幣134,485,000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二零二五年十二月三十一日止年度（「年內」）的年度業績。

市場回顧

二零二五年是「十四五」規劃收官之年，也是「十五五」發展謀篇佈局之年。國民經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展。在當前中國經濟轉型的大背景下，房地產行業作為國民經濟的重要支柱，仍面臨著巨大的壓力。

自二零二一年下半年步入深度調整階段以來，我國房地產市場已歷經四年下行週期。在此期間，從中央到地方持續優化房地產政策，中央政治局會議明確定調「促進房地產市場止跌回穩」政策目標，真正構築了「政策底」。隨著一系列宏觀及地產支持政策落地，市場出現階段性回暖，但近期政策效應有所轉弱，市場離全面「止跌」仍有一定距離。同時不同城市、不同產品市場分化顯著，好城市與好房子韌性凸顯。

二零二五年，全國房地產市場整體仍處調整階段。由於新房銷售仍在回落、過去兩年土地成交顯著縮量等原因，全國房屋新開工面積延續下行態勢，當前市場仍處於「去庫存」階段，市場企穩修復尚需時間。二零二五年十月發佈的《「十五五」規劃建議》明確指出要「推動房地產高質量發展」，並強調清理住房消費不合理限制性措施。二零二五年十二月中央經濟工作會議進一步部署「著力穩定房地產市場」，並圍繞控增量、去庫存、優供給等方面明確了具體任務。此外，各地仍在進一步做好「保交房」工作。尤其是近期各地對融資協調機制有關的金融政策將落實展期制度，這也有助於穩定「白名單」制度中的融資工作，有助於更好確保「保交房」等工作的開展。

隨著絕大多數城市限制性政策已放開，樓市將回歸供需主導，市場分化或進一步加劇。一二線核心城市憑藉堅實的經濟基礎與產業競爭優勢，持續吸引高質量人才流入，為房地產市場提供了有利支撐。核心區域優質不動產價值凸顯，有望表現出較強的風險抵禦能力和週期穿越能力。相比之下，多數三四線城市房地產高速增長階段已基本結束，住房進一步回歸消費屬性，未來其市場走勢將更多取決於城鎮化進程的推進和居民購買力的提升。根據國家統計局數據，二零二五年，全國房地產開發投資人民幣82,788億元，同比下降17.2%；新建商品房銷售面積88,101萬平方米，同比下降8.7%；新建商品房銷售額人民幣83,937億元，同比下降12.6%。各項指標顯示，房地產行業仍處於深度調整過程中，在動態變化中逐步築底。

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37.77億元，同比下降約50.96%；合約總建築面積（「**建築面積**」）約33.48萬平方米，平均合約售價約為每平方米人民幣11,281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。截至二零二五年十二月三十一日，本集團全國共計206個項目，總土儲約1,630.94萬平方米；當中，一二線城市的土儲佔比達約85.21%。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。

由於二零二五年市場整體仍處於低位運行狀態，行業數據表現低迷。儘管政策端持續釋放支持信號，市場信心修復仍需時間。房地產開發投資、銷售及資金等核心指標延續下行趨勢，反映當前行業面臨的結構性調整壓力。

目前房地產市場銷售恢復仍面臨一些挑戰，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。截至二零二五年十二月三十一日，本集團有息負債餘額為人民幣375.94億元。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，包括但不限於鄭州時光之城、杭州傲世邸、青島海月星灣、太原時光之城、成都世紀縵雲及重慶瀾灣等等。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

二零二六年是「十五五」開局之年，也是穩地產的關鍵一年。市場回穩的核心在於信心恢復與預期改善。房地產政策延續「止跌回穩」核心邏輯，全面邁入「提質增效」的高質量發展新階段，圍繞市場穩定、民生保障等六大維度形成完整施策體系。地方層面，全國107個省市出台175次穩市場政策，以公積金優化、品質提升、稅費補貼、保障房擴容、存量盤活為重點，積極落實中央部署，多地新政帶動市場企穩回暖。各部門聯動在產品品質提升、需求精準扶持、住房保障擴面、土地存量盤活四大維度持續發力，推動市場從修復轉向提質增效，促進供需長期平衡，助力行業平穩邁入高質量發展新週期。

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。二零二六年，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，二零二六年三月三十一日

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至十二月三十一日		變動百分比
	二零二五年	二零二四年	
止年度			
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	3,777,444.22	7,702,479	(50.96)%
合約建築面積(平方米)	334,842.90	617,264	(45.75)%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	11,281.24	12,478	(9.59)%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	6,691,469	29,322,249	(77.18)%
已交付建築面積(平方米)	421,745	1,334,918	(68.41)%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	15,866	21,966	(27.77)%
收益(人民幣千元)	7,107,576	29,781,887	(76.13)%
銷售成本(人民幣千元)	11,825,569	29,447,513	(59.84)%
毛利/(毛虧)(人民幣千元)	(4,717,993)	334,374	(1,410.99)%
其他收入及其他虧損—淨額(人民幣千元)	(540,148)	(2,353,158)	(77.05)%
除所得稅前虧損(人民幣千元)	(11,919,910)	(9,765,955)	22.06%
年內虧損(人民幣千元)	(12,483,022)	(11,558,039)	8.00%
—本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(9,958,491)	(12,002,306)	(17.03)%
—非控股權益應佔(人民幣千元)	(2,524,531)	444,267	(668.25)%
—永久資本工具持有人應佔(人民幣千元)	—	—	—
毛利率/(毛虧率) ⁽²⁾	(66.38)%	1.12%	(6,026.79)%
淨虧率 ⁽³⁾	(175.63)%	(38.81)%	352.55%
資產總值(人民幣千元)	81,176,961	99,586,003	(18.49)%
負債總額(人民幣千元)	87,922,110	92,711,695	(5.17)%
權益總額(人民幣千元)	(6,745,149)	6,874,308	(198.21)%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	(21,712,263)	(11,753,772)	84.73%
流動比率 ⁽⁴⁾	0.76倍	0.96倍	(21.03)%
負債比率 ⁽⁵⁾	(5.19)	5.11	(201.52)%

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣3,777.44百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣7,702.48百萬元下跌約50.96%。該下跌主要由於房地產市場持續下行所致。

本集團在杭州、成都、福州、蘇州、南京、南通、青島、阜陽及太原的合約銷售額佔(i)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合約銷售總額約74.42%，及(ii)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度合約銷售總建築面積約65.65%。下表載列本集團截至二零二五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)
杭州	652.46	17.27	54,297.63	16.22	12,016.31
成都	430.07	11.39	12,186.17	3.64	35,291.48
福州	417.31	11.05	23,267.59	6.95	17,935.10
蘇州	278.68	7.38	22,938.56	6.85	12,148.97
南京	265.49	7.03	37,191.32	11.11	7,138.47
南通	219.20	5.80	32,680.80	9.76	6,707.42
青島	213.00	5.64	13,485.70	4.03	15,794.54
阜陽	178.79	4.73	11,136.70	3.33	16,054.31
太原	156.14	4.13	12,629.64	3.77	12,362.85
其他	966.31	25.58	115,028.79	34.35	8,400.58
總計	3,777.44	100.00	334,842.90	100.00	11,281.24

已竣工項目

截至二零二五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167個項目或項目階段已竣工，總建築面積為34,296,057.22平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益19,577,483.22平方米)。

在建項目

於二零二五年十二月三十一日，本集團與其合營企業及聯營公司合共有37個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積為4,071,816.15平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益2,425,015.95平方米)。

土地儲備

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團未有新購入地塊。

於二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為16.31百萬平方米，其中7.62百萬平方米為持作出售已竣工物業，約7.63百萬平方米在建及約1.06百萬平方米持作未來開發。

於二零二五年十二月三十一日，本集團土地儲備的每平方米平均成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣8,643元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣8,750元。董事相信，相對優質的土地儲備為本集團的銷售及現金流提供了有效支持。

下表載列本公司擁有人於二零二五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	798	74.15	3,167
鄭州	鄭州奧體世紀	212	57.19	2,264
太原	太原時光之城	295	36.80	1,355
福州	福州鼓山大橋項目	3,554	29.44	13,521
鄭州	鄭州江灣城—中喬	144	27.26	722
杭州	杭州湘湖悅章	3,180	24.57	17,134
福州	福州融匯溫泉城	471	20.93	1,610
鄭州	鄭州城市之窗	140	15.19	912
徐州	徐州新沂項目	372	12.44	3,360
天津	天津西海岸	1,049	12.21	8,238
湖州	安吉悅江府	236	10.73	2,986
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	256	10.45	2,932
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	612	10.02	6,475

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)
連雲港	連雲港海納春江西區	597	9.27	6,518
江門	江門學院府	332	9.07	4,800
南通	南通崇川時代悅城南地塊	937	8.14	14,197
莆田	莆田駿隆玉湖項目	138	8.11	3,903
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
福州	福州鶴上項目	340	7.41	5,121
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
溫州	溫州平陽城東新區B009、 11地塊	414	7.01	7,607
青島	青島海月星灣	189	6.81	3,504
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
杭州	杭州科技城11號地塊	992	6.24	19,474
杭州	寶龍臨安項目	280	6.17	6,128
福州	平潭瀾宸	316	6.03	5,549
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
舟山	舟山創世紀	306	5.61	4,324
福州	長樂瀾山	253	5.48	5,005
渭南	渭南文闕台	78	5.44	2,393
保定	保定金悅城	131	5.09	3,979
杭州	美好寶龍瀾天	255	4.88	5,546
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	43	4.74	709
西安	西安三迪86畝項目	301	4.73	7,653

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)
西安	西安三迪115畝項目	378	4.65	7,397
蘭州	蘭州公園學府	39	4.37	897
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
南京	南京鉞岸中心	102	3.60	2,515
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
金華	天陽雲棲江境	275	3.45	10,562
杭州	杭州古翠隱秀	1,016	3.36	40,542
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
漳州	長泰鷺西郡	33	3.23	1,127
蘇州	蘇州科技城項目	416	3.03	15,647
江門	江門國樾府	146	2.98	5,847
青島	青島縵山蘭亭	75	2.98	2,386
福州	福州萬科臻麓園	198	2.95	7,340
阜陽	幸福里·東郡	51	2.93	2,235
南京	南京萬科都薈天地	351	2.92	12,130
南京	南京中駿雍景台	309	2.90	12,842
天津	天津瀾悅4號	300	2.89	11,742
莆田	莆田融信悅著	97	2.70	4,796
衢州	衢州天陽雲棲瓏庭	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

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	杭州保利和光塵樾	273	2.48	16,005
上海	上海中興路	2,147	2.46	100,091
杭州	杭州傲世邸	830	2.44	27,253
杭州	杭州沁瀾	340	2.42	21,211
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
阜陽	阜陽潁州項目	60	2.21	2,961
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	海寧瀾庭啟杭	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
重慶	重慶海月渝州	94	1.36	9,600
杭州	運河商業43號地塊	145	1.30	14,075
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
阜陽	臨泉君樾府	22	1.02	2,592
上海	上海靜安中興社區	496	1.01	72,000
福州	福州有墅	7	0.99	486
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
南京	南京旭輝時代天樾	170	0.83	9,464
上海	上海海月四季	133	0.80	22,578
福州	福州公園左岸	143	0.79	21,731

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	杭州興耀市北西項目	148	0.79	25,962
衢州	衢州中梁拾光里	29	0.74	5,383
上海	上海鉑爵	80	0.72	15,409
常州	常州瀾悅	55	0.71	9,313
杭州	杭州四堡七堡16地塊	242	0.67	44,364
溫州	溫州榮望	34	0.60	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
		<u>43,318</u>	<u>861</u>	<u>8,750</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由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，減少約76.13%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣7,107.58百萬元。本集團的收益主要來自(i)中華人民共和國(「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
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	6,691,469	29,322,249	(77.18)%
建設服務	—	—	—
租金收入、酒店營運及其他	416,107	459,638	(9.47)%
總計	<u>7,107,576</u>	<u>29,781,887</u>	(76.13)%

本集團的收益由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，減少約76.13%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣7,107.58百萬元。本集團收益的減少主要歸因於：

- (i) 本集團已交付物業的已確認總建築面積由截至二零二四年十二月三十一日止年度的1,334,918平方米，減少約68.41%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的421,745平方米；
- (ii) 源自投資物業的租金收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣205.62百萬元，減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣186.96百萬元。其他主要包括酒店營運及提供諮詢服務的收益；及
- (iii) 與截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣146.17百萬元相比，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自酒店營運的收益約為人民幣130.38百萬元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業銷售所得收益約為人民幣6,691.47百萬元。下表載列截至二零二五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					
	二零二五年			二零二四年		
	收益 人民幣 百萬元	本集團 所交付 總建築 面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	收益 人民幣 百萬元	本集團 所交付 總建築 面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米
上海	2,131	23,707	89,871	15,195	208,064	73,031
杭州	1,588	41,996	37,815	3,588	133,272	26,919
鄭州	760	63,736	11,926	69	12,559	5,529
青島	508	47,086	10,797	-	-	-
山西	355	51,110	6,943	1,686	239,121	7,050
其他	1,349	194,110	6,952	8,784	741,901	11,840
總計	6,691	421,745	15,866	29,322	1,334,918	21,966

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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣29,447.51百萬元，減少約59.84%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣11,825.57百萬元。

毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

毛虧／毛利指收益減銷售成本。本集團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，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得毛虧約人民幣4,717.99百萬元。

本集團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%，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得毛虧率約66.38%，主要是由於相較二零二四年，本集團於二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣307.78百萬元，減少約41.7%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣179.44百萬元，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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣606.88百萬元減少約10.95%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣540.42百萬元，主要是由於員工成本及諮詢費減少。

投資物業公平值虧損

本集團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532.50百萬元及於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損約人民幣148.66百萬元，該減少乃由於其投資物業市價下降。

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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣51.43百萬元增加約62%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣83.21百萬元。

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；(ii)來自購回債券的虧損／收益；及(iii)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，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣623.36百萬元。其他虧損的減少主要由於本集團處置若干項目導致的處置損失減少。

經營虧損

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣7,274.90百萬元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度則為經營虧損約人民幣9,712.41百萬元。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。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得融資成本淨額約人民幣2,637.62百萬元，而於截至二零二五年十二月三十一日止年度則錄得融資成本淨額約人民幣2,252.66百萬元，該融資成本的減少主要是由於借款利息開支減少約人民幣119.42百萬元及銀行存款利息收入減少約人民幣25.60百萬元。

除所得稅前虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，截至二零二四年十二月三十一日止年度的除所得稅前虧損約人民幣9,765.96百萬元增加至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣11,919.91百萬元。

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，並於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得所得稅開支約人民幣563.11百萬元。具體而言，本集團於截至二零二四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1,663.99百萬元，相較於截至二零二五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397.11百萬元，而本集團的土地增值稅開支由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，增加約30%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣166.00百萬元。

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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣12,002.31百萬元，減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣9,958.49百萬元。

非控股權益應佔年內虧損／溢利

非控股權益應佔年內溢利於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得約為人民幣444.27百萬元，並轉盈為虧至截至二零二五年十二月三十一日止年度的非控股權益應佔年內虧損約人民幣2,524.53百萬元。該轉盈為虧乃主要由於確認各項目(乃與非控股權益方共同開發)於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售物業的虧損。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為人民幣20,196.76百萬元(二零二四年十二月三十一日：流動負債淨額約人民幣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21.92%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣62,293.81百萬元。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83,422.05百萬元減少約1.12%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣82,490.57百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於持作出售已竣工物業由二零二四年十二月三十一日的約人民幣20,078.31百萬元減少約34.68%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣13,114.60百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣2,591.78百萬元(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37,594.05百萬元(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6.11%(二零二四年十二月三十一日：約6.70%)。

於二零二五年十二月三十一日，已發行境內公司債券總額約為人民幣8,488.20百萬元，佔本集團借款總額約22.57%。

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到。於二零二五年十二月三十一日,本金以及應計及未付利息總計144,213,000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到。於二零二五年十二月三十一日,本金以及應計及未付利息總計247,574,000美元已到期應付。

截至本公告日期,本公司尚未支付上述款項且並無接獲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。

鑒於當前流動資金狀況,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

於二零二五年十二月三十一日,本集團的借款以本集團資產約人民幣24,468.44百萬元(二零二四年十二月三十一日:約人民幣33,775.15百萬元)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。於二零二五年十二月三十一日，本集團所提供的未償還擔保總額約為人民幣11,987.24百萬元(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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率為0.76倍(二零二四年十二月三十一日：0.96倍)。本集團的流動比率減少主要是由於計入流動資產的持作出售已竣工物業減少。

負債比率

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債比率為-5.19(二零二四年十二月三十一日：5.11)，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。於二零二五年十二月三十一日，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14,495百萬元。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

截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團總共僱用全職僱員383名(二零二四年十二月三十一日：538名全職僱員)。截至二零二五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102.04百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣139.66百萬元)。

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。於截至二零二五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

本公司將於二零二六年六月五日(星期五)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二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年十二月三十一日：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，本公司將於二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月五日(星期五)(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，必須於二零二六年六月一日(星期一)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。於記錄日期二零二六年六月五日(星期五)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)。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團概無持有任何庫存股份。

報告期後重大事項

截至本公告日期，本集團於二零二五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(「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，惟下文所述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。

重新符合上市規則

何嘉榮先生（「何先生」）於二零二四年十二月十一日辭任後，本公司未能符合上市規則第3.10(1)、3.10A及3.21、3.25及3.27A條之規定。於二零二五年三月七日馮東成先生獲委任後，已重新符合上市規則項下的上述規定。進一步詳情載於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之公告。

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）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二零二五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。

中瑞和信會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師中瑞和信會計師事務所有限公司已就本公告所載有關本集團截至2025年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團報告年度經審核合併財務報表所列數額核對一致。中瑞和信會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行的核證委聘，因此中瑞和信會計師事務所有限公司並無就本初步業績公告發表任何保證。

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：

無法表示意見聲明

吾等獲委聘審閱融信中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「統稱「貴集團」)的合併財務報表，其中包括於二零二五年十二月三十一日的合併資產負債表，及截至該日止年度的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策資料)。吾等未對貴集團的合併財務報表出具意見。由於吾等報告中「無法表示意見基準」一節所述事宜的重大性，吾等未能獲取充分及適當的可為吾等就該等合併財務報表出具意見提供基準的審核憑證。在所有其他方面，吾等認為，合併財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

無法表示意見基準

與編製合併財務報表的持續經營基準的適當性評估有關的範圍限制

吾等注意到合併財務報表附註2.1，當中說明貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生貴公司擁有人應佔虧損約人民幣9,958,491,000元，分別錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣20,196,761,000元及人民幣6,745,149,000元。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團賬面總值約為人民幣26,164,767,000元的若干債務(包括優先票據、公司債券及銀行及其他借款)已違約或交叉違約。此外，若干訂約方已就結算未償還借款及未付工程成本等相關事宜向貴集團提起訴訟，涉及標的總額約為人民幣47億元，有關詳情載於合併財務報表附註31(b)。

該等事件及情況，連同合併財務報表附註2.1所載其他事宜，對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

誠如合併財務報表附註2.1所述，在評估適用持續經營基準編製該等合併財務報表的適宜性時，貴公司董事已編製覆蓋自合併財務報表批准日期起十二個月期間的現金流量預測，當中已計及合併財務報表附註2.1所載有關貴集團為改善其流動資金情況及財務狀況而採取的各項計劃與措施。根據貴公司董事所作評估，假設有關於未來行動的計劃及措施可按計劃成功實施或執行，董事認為，貴集團有能力持續經營，故按持續經營基準編製合併財務報表乃屬適宜。

編製合併財務報表所用持續經營假設的有效性乃取決於未來行動的計劃及措施最終是否能夠成功實施，具體如下：

- (i) 成功重續及展期若干現有借款及從不同銀行及金融機構取得新的融資來源；
- (ii) 成功實施加快其發展中物業及竣工物業預售及銷售的措施，及加快未償付銷售所得款項及其他應收款項的回款速度；
- (iii) 成功控制行政成本及維持資本開支控制；
- (iv) 成功與海外債權人制定可行解決方案，以在財務顧問協助下尋求相關債務的整體解決方案。

貴公司董事認為，基於合併財務報表附註2.1所載有關未來行動的計劃及措施將可改善貴集團流動資金情況及財務狀況的假設，貴集團將有充足營運資金為其業務提供資金，及履行自二零二五年十二月三十一日起十二個月內到期的財務責任，並可繼續按持續經營基準經營。因此，合併財務報表已按持續經營基準編製。

然而，管理層使用持續經營基準編製合併財務報表的適宜性乃取決於編製預測所用相關數據的可靠性、支撐預測所用假設的充分性(包括上文所述有關未來行動計劃及措施的可行性)。吾等無法獲得充分及適當的憑證，可令吾等信納預測相關假設(包括管理層為解決該等事件及情況而採取的未來行動計劃及措施的可行性)屬合理且具有支撐性。吾等概無其他可執行的審核程序，可取得充分及適當的審核憑證為上述計劃及措施可否成功施行的可行性提供支持。因此，吾等無法取得充分及適當的憑證就董事使用持續經營會計基準編製合併財務報表是否屬適宜作出結論。

倘 貴集團無法按持續經營基準經營，則須作出調整，以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就任何可能產生的進一步負債計提撥備，以及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在該等合併財務報表中，故吾等無法釐定該等調整是否屬必要。

核數師之退任及續聘

中瑞和信會計師事務所有限公司(「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。

非執行董事辭任

由於李樹培先生(「李先生」)希望投入更多時間於其他事務，彼已辭任非執行董事，自二零二六年三月三十一日起生效。

李先生已確認彼與董事會並無意見分歧，亦無任何有關彼辭任之事宜需提請本公司股東或聯交所垂注。

董事會謹此對李先生於其任期內對本公司作出的寶貴努力及貢獻表示謝意。

聯席公司秘書辭任、變更授權代表及法律程序代理人

李謝佩珊女士(「李女士」)已辭任本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)、上市規則第3.05條規定的本公司授權代表(「授權代表」)及香港公司條例第16部規定之本公司於香港接收法律程序文件及通知之法律程序代理人(「法律程序代理人」)，自二零二六年三月三十一日起生效。

李女士已確認，彼與董事會之間概無任何意見分歧，亦無任何有關其辭任的事宜須提請聯交所及股東垂注。

董事會進一步宣佈，於李女士辭任後，余作億先生將繼續擔任本公司唯一公司秘書並獲委任為授權代表，而鄭程傑先生將獲委任為法律程序代理人，均自二零二六年三月三十一日起生效。

董事會藉此機會衷心感謝李女士於任職期間對本公司作出的貢獻。

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)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。本公司截至二零二五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，二零二六年三月三十一日

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；任煜男先生及阮偉鋒先生為獨立非執行董事。