

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。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

2025年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣28.70億元，累計銷售面積為213,600平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,438元；
- 收入為人民幣2,712.3百萬元，較2024年同期減少54.8% (2024年同期：人民幣6,006.4百萬元)。商業經營及酒店經營收入減少41.1%至人民幣167.0百萬元 (2024年同期：人民幣283.3百萬元)；
- 毛損和毛損率分別為人民幣222.1百萬元及8.2%；
- 淨虧損為人民幣2,320.6百萬元 (2024年同期：淨虧損人民幣1,710.3百萬元)；及
- 董事會不建議派付截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息 (2024年中期：無)。

中期業績

弘陽地產集團有限公司(「本公司」或「公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2025年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	2,712,287	6,006,436
銷售成本		(2,934,402)	(5,474,410)
毛(損)/利		(222,115)	532,026
其他收入及收益	5	232,607	8,324
銷售及分銷開支		(76,281)	(157,605)
行政開支		(61,253)	(140,810)
其他開支		(53,980)	(258,508)
投資物業公允價值虧損淨額		(19,660)	(412,136)
融資成本	7	(540,165)	(826,715)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(624,754)	(119,925)
聯營公司		(610,003)	(209,519)
稅前虧損	6	(1,975,604)	(1,584,868)
稅項	8	(344,977)	(125,446)
期內虧損及全面虧損總額		<u>(2,320,581)</u>	<u>(1,710,314)</u>
以下各方應佔虧損及全面虧損總額：			
母公司擁有人		(1,883,732)	(1,784,029)
非控股權益		<u>(436,849)</u>	<u>73,715</u>
		<u>(2,320,581)</u>	<u>(1,710,314)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄(人民幣分)		<u>(56)</u>	<u>(53)</u>

簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	155,027	141,681
投資物業	10,497,665	10,748,460
使用權資產	20,859	22,226
其他無形資產	2,176	2,485
於合營企業的投資	1,965,649	2,666,125
於聯營公司的投資	5,025,990	5,673,189
遞延稅項資產	96,849	140,677
非流動資產總值	17,764,215	19,394,843
流動資產		
存貨	1,129	7,393
開發中物業	6,387,735	10,244,722
持作出售的已完工物業	8,844,852	7,569,461
貿易應收款項及應收票據	11 2,891	9,180
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,461,705	10,872,510
應收關聯方款項	9,273,626	9,802,381
按公允價值計入損益的金融資產	81,678	78,331
可收回稅項	661,963	784,207
現金及銀行結餘	824,297	1,242,346
流動資產總值	36,539,876	40,610,531

簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	6,845,023	6,952,638
其他應付款項及應計費用		4,322,177	5,109,144
合同負債		3,455,470	5,645,521
計息銀行及其他借款		6,049,473	6,852,939
優先票據		10,566,954	10,609,906
租賃負債		13,474	42,681
應付關聯方款項		8,134,813	7,852,560
應繳稅項		3,923,595	3,800,737
流動負債總額		43,310,979	46,866,126
流動負債淨值		(6,771,103)	(6,255,595)
總資產減流動負債		10,993,112	13,139,248
非流動負債			
計息銀行及其他借款		4,073,222	3,683,716
租賃負債		296,044	442,820
遞延稅項負債		1,829,861	1,838,998
非流動負債總額		6,199,127	5,965,534
資產淨值		4,793,985	7,173,714
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		28,411	28,411
股份溢價		1,888,469	1,888,469
其他虧拙		(4,233,390)	(2,349,658)
		(2,316,510)	(432,778)
非控股權益		7,110,495	7,606,492
權益總額		4,793,985	7,173,714

簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 公司資料

本公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。本公司股份於2018年7月12日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。截至2025年6月30日止六個月，本集團主要從事物業開發及管理服務、商業物業投資與經營以及酒店經營業務。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司及最終控股方分別為於英屬維爾京群島註冊成立的弘陽集團(控股)有限公司及本公司執行董事曾煥沙先生(「曾先生」)。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故須與本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

本集團於截至2025年6月30日止期間錄得淨虧損約人民幣2,320,581,000元。於2025年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣6,771,103,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣2,517,362,000元及優先票據和應付利息約人民幣13,475,011,000元已違約，包括若干計息銀行及其他借款及優先票據已違約所觸發的事件金額。因此，貸款人及若干優先票據持有人有權要求即時償還截至2025年6月30日的全部未償還結餘。於2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣322,335,000元。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對本集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。鑒於上述情況，本公司董事已進行多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (a) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商；
- (b) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保能夠支付開發中的物業項目；
- (c) 本集團將繼續尋求替代的融資及借貸，以履行現有的財務責任以及支付未來的營運及資本開支；
- (d) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (e) 本集團已實施措施，加速收回未收回的銷售款，並有效控制成本及開支；及
- (f) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

董事已審視管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋2025年6月30日起計至少十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金，於2025年6月30日起計十二個月內撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製簡明綜合財務報表實屬恰當。

儘管有上文所述，但本集團能否落實上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否按持續經營基準繼續營運，取決於下列各項：

- (a) 與本集團現有的貸款人成功磋商，達成就本集團的計息銀行及其他借款的續訂或延後還款的安排；
- (b) 就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；
- (c) 有需要時成功取得額外的新融資資源；
- (d) 成功落實本集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；
- (e) 成功實施措施，加速收回未收回的銷售款，並有效控制成本及開支；及
- (f) 在合適時成功出售本集團於項目開發公司的股權。

倘本集團未能按持續經營基準經營，可能須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可回收金額，以就可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響尚未於簡明綜合財務報表反映。

3. 會計政策變動及披露

於編製簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

國際會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響闡述如下：

國際會計準則第21號的修訂規定了實體如何評估貨幣是否可兌換成其他貨幣，以及在缺乏可兌換性時如何估計計量日的即期匯率。該等修訂亦要求披露信息，以使財務報表使用者能夠理解貨幣無法兌換的影響。

由於本集團進行交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均為可兌換貨幣，該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據本身的產品及服務劃分業務單位，並設有三個可報告經營分部如下：

- 物業開發及管理服務
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

本集團的業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因為來自外部客戶的所有收入均來自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2025年6月30日止六個月	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入(附註5)				
銷售予外部客戶	2,545,316	166,971	—	2,712,287
收入				2,712,287
分部業績	(1,384,283)	(62,500)	(902)	(1,447,685)
對賬：				
銀行利息收入				994
按公允價值計入損益的金融 資產公允價值收益淨額				2,946
融資成本(租賃負債的利息除外)				(524,579)
企業及其他未分配開支				(7,280)
稅前虧損				(1,975,604)

截至2024年6月30日止六個月	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入(附註5)				
銷售予外部客戶	5,723,157	270,104	13,175	6,006,436
收入				<u>6,006,436</u>
分部業績	(439,503)	(290,603)	1,408	(728,698)
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				4,200
按公允價值計入損益的金融 資產公允價值虧損淨額				(28,002)
融資成本(租賃負債的利息除外)				(801,246)
企業及其他未分配開支				<u>(31,122)</u>
稅前虧損				<u><u>(1,584,868)</u></u>

下表呈列本集團經營分部於2025年6月30日及2024年12月31日之資產及負債資料。

	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產				
2025年6月30日	45,873,971	8,217,834	95,294	54,187,099
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				116,992
總資產				54,304,091
分部負債				
2025年6月30日	47,736,659	1,701,293	5,583	49,443,535
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				66,571
總負債				49,510,106
	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (經審核)	酒店經營 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產				
2024年12月31日	46,368,219	13,308,555	—	59,676,774
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				328,600
總資產				60,005,374
分部負債				
2024年12月31日	51,162,038	1,604,175	—	52,766,213
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				65,447
總負債				52,831,660

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年6月30日止六個月，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	2,548,408	5,746,877
來自其他來源的收入		
總租金收入	163,879	259,559
合計	2,712,287	6,006,436

客戶合同收入的收入資料明細

截至2025年6月30日止六個月

分部	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型				
物業銷售	2,533,070	—	—	2,533,070
項目管理服務	12,246	—	—	12,246
其他	—	3,092	—	3,092
合計	2,545,316	3,092	—	2,548,408
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	2,533,070	—	—	2,533,070
服務隨時間轉移	12,246	3,092	—	15,338
合計	2,545,316	3,092	—	2,548,408

截至2024年6月30日止六個月

分部	物業開發 及管理服務 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型				
物業銷售	5,715,001	–	–	5,715,001
酒店經營	–	–	13,175	13,175
項目管理服務	8,156	–	–	8,156
其他	–	10,545	–	10,545
合計	<u>5,723,157</u>	<u>10,545</u>	<u>13,175</u>	<u>5,746,877</u>
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	5,715,001	–	–	5,715,001
服務隨時間轉移	8,156	10,545	13,175	31,876
合計	<u>5,723,157</u>	<u>10,545</u>	<u>13,175</u>	<u>5,746,877</u>

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	994	4,200
沒收按金	760	921
政府補助(附註(i))	335	1,007
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益淨額	2,946	–
金融資產減值虧損撥回淨額	143,375	–
結算借貸收益(附註(ii))	83,435	–
其他	762	2,196
	<u>232,607</u>	<u>8,324</u>

附註：

- (i) 主要為自當地政府收到的無條件現金，以鼓勵在中國內地的業務經營。
- (ii) 截至2025年6月30日止六個月，根據法院裁決，賬面值約為人民幣66,645,000元的已抵押投資物業已用於結算約人民幣150,080,000元的違約借貸。因此，結算借貸收益約人民幣83,435,000元已獲確認並計入其他收入及收益。

6. 稅前虧損

本集團的稅前虧損扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	2,521,297	5,043,536
提供服務成本	58,422	130,535
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認 減值虧損淨額	354,683	300,339
已確認金融資產(撥回)／減值虧損淨額	(143,375)	201,597
物業、廠房及設備折舊	6,788	19,263
使用權資產折舊	1,367	1,874
其他無形資產攤銷	309	540
投資物業公允價值虧損淨額	19,660	412,136
按公允價值計入損益的金融資產公允價值(收益)／ 虧損淨額	(2,946)	28,002
出售物業、廠房及設備的虧損	1	659
結算借貸收益	(83,435)	—
應佔以下單位利潤及虧損：		
合營企業	624,754	119,925
聯營公司	610,003	209,519
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	68,872	98,720
養老金計劃供款及社會福利	8,272	14,692
減：資本化金額	(14,216)	(26,371)
	<u>62,928</u>	<u>87,041</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸及優先票據的利息	757,291	923,372
租賃負債的利息	15,586	25,469
合同收入的利息支出	20,625	147,946
利息支出總額	793,502	1,096,787
減：融資活動外匯(收益)/虧損淨額	(48,384)	77,559
資本化利息	(204,953)	(347,631)
	<u>540,165</u>	<u>826,715</u>

8. 稅項

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無現時於香港產生的任何應課稅收入。

期內，本集團於中華人民共和國(「中國」)內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「**土地增值稅**」)乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務機關進行最終審批。

截至6月30日止六個月		
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	32,274	62,537
土地增值稅	68,598	45,956
	<u>100,872</u>	<u>108,493</u>
過往年度撥備不足：		
土地增值稅	201,026	—
遞延稅項	43,079	16,953
	<u>244,105</u>	<u>16,953</u>
期內稅項支出總額	<u>344,977</u>	<u>125,446</u>

9. 股息

董事會已議決不會就截至2025年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及期內已發行普通股的加權平均數3,338,898,000股(截至2024年6月30日止六個月：3,338,614,000股)計算。

截至2024年6月30日止六個月每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同，此乃由於期內購股權對每股基本虧損具反攤薄作用。本集團的購股權計劃於截至2024年12月31日止年度下半年屆滿及終止。

每股基本及攤薄虧損的計算基準為：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人 應佔虧損	<u>(1,883,732)</u>	<u>(1,784,029)</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股 加權平均數	3,338,898,000	3,338,614,000
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>3,338,898,000</u>	<u>3,338,614,000</u>

於截至2024年12月31日止年度下半年，首次公開發售前購股權計劃已屆滿，而股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃已根據其各自條款於2024年9月11日終止。此後，概無購股權仍未行使。於2024年6月30日的普通股加權平均數已作出調整，以撇除受託人根據股份獎勵計劃持有的股份。

11. 貿易應收款項及應收票據

於報告期間末，按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	—	8,885
1至3個月	—	—
3至6個月	—	75
6至12個月	2,891	220
超過12個月	—	—
	<u>2,891</u>	<u>9,180</u>

本集團按國際財務報告準則第9號規定應用簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，該方法允許所有貿易應收款項及應收票據採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項及應收票據已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。根據對預期虧損率和賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，因此並無就其計提虧損撥備。

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期間末，按發票日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,255,974	1,573,609
一年以上	5,589,049	5,379,029
	<u>6,845,023</u>	<u>6,952,638</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

概覽及展望

2025年上半年回顧

根據國家統計局資料，2025年上半年國內生產總值660,536億元，按不變價格計算，同比增長5.3%。國民經濟頂住壓力、迎難而上，經濟運行總體平穩、穩中向好。房地產方面，中央和監管部門持續落地「鞏固房地產市場穩定態勢」相關政策，主要圍繞去庫存、擴需求、新模式和化風險等方面；地方層面主要圍繞啟動需求、優化供給方面調整政策。房地產行業在政策的持續調控下，繼續朝著止跌回穩的方向發展。

2025上半年，房地產開發企業新建商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%；其中住宅銷售面積下降3.7%。新建商品房銷售額44,241億元，下降5.5%；其中住宅銷售額下降5.2%。雖然銷售數據仍處於下降區間，但與去年同期相比，降幅明顯收窄，這顯示出市場交易量有所改善，政策措施在一定程度上刺激了購房需求。6月末，商品房待售面積76,948萬平方米，比5月末減少479萬平方米，其中住宅待售面積減少443萬平方米，去庫存取得了一定成效。房地產市場在政策推動下向穩市場新階段邁進，但呈現出分化態勢。一線與強二線城市率先顯露出穩的跡象，需求端政策刺激下，北京、上海等城市新房、二手房成交量明顯增長。而三四線城市卻仍未見底，經濟、人口等因素致使購房需求持續疲軟，庫存去化週期長。「止跌回穩」仍未鞏固，一線先穩，三四線仍未見底。

面對複雜嚴峻的市場環境，公司以實幹釋忠誠，以擔當續使命，堅持「以經營為中心」、「以客戶為中心」，蓄勢破竹，聚力迸發。以革命先輩於絕境中堅守信念、頑強奮鬥的精神為指引，在行業低谷期不忘初心、牢記使命，以恒毅之心落實戰略，成功穿越週期。

2025年上半年，本集團累計交付12批次，2,453套新房，共計交付面積38餘萬平方米，兌現美好家承諾。

報告期間內，公司始終堅持保資產、降負債、控風險的經營策略，聚焦專案動態現金流管理與資產管理，關注風險有序化解，資產債務匹配，實現專案分類管理，集團現金流自平衡。強化資產精細化運營，啟動存量、處置低效資產，專項攻堅糾紛與債務問題，確保資產債務匹配。按類別精準施策，集中資源攻堅重點，提升整體運營效能，築牢穩健發展根基。

2025年下半年展望

展望2025年下半年，房地產政策環境預計維持寬鬆，各項已出臺政策有望進一步落實。6.13國常會定調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」，對近期市場邊際轉弱作出及時回應，並給予明確政策導向，釋放積極信號。預計下半年政策將圍繞穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險等方面全力落實，推動市場止跌回穩。

2025年下半年，樓市全面企穩政策將進一步加力與有效落實。一方面，在需求端，預計將加大城中村改造房票安置力度，優化北上深等重點城市的限制性政策，進一步降低購房門檻，釋放潛在需求。另一方面，供給端將完善專項債收購存量閒置土地、存量商品房的政策，改善市場供求關係，同時城市更新相關政策也有望加速落地，特別是金融支持政策，為市場注入新的活力。公司將積極回應相關政策，關注市場趨勢，全力推進專案資產盤活、專案化債。堅持「三保、兩化」，保交房、保資產、保現金流、化債、化風險，以市場化活力為責任擔當，在民生保障、經濟穩定、政策執行中持續發揮社會價值，實現商業邏輯與社會責任的統一。

展望未來，公司將以政策紅利為契機，聚力攻堅去庫存、提回款，啟動資金效能；以風險化解為底線，深化資產優化、債務梳理，築牢穩健根基；以保交付為首要責任，嚴守節點、嚴控品質，用實景呈現兌現「美好家承諾」；以協同聯動為動力，凝聚團隊合力、政企合力；以革命聖火點燃奮鬥激情，腳踏實地聚焦目標，同心勠力奮楫篤行，在新時代的征程上書寫屬於弘陽的嶄新篇章。

管理層討論與分析

業務回顧

1. 房地產銷售

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣28.70億元，較去年同期的人民幣48.12億元下降40.4%。

本集團截至2025年6月30日止六個月的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築面積 平方米	合約銷售 金額 人民幣千元	平均合約 銷售價格 人民幣／平方米
南京	39,946	919,286	23,013
徐州	33,601	230,542	6,861
濰坊	25,402	186,113	7,327
寧波	16,548	291,603	17,622
蘇州	16,057	227,175	14,148
成都	11,799	161,428	13,682
青島	10,180	66,404	6,523
合肥	9,885	50,074	5,066
佛山	8,760	102,905	11,747
武漢	6,940	100,769	14,520
鹽城	6,307	55,124	8,740
長沙	5,595	35,246	6,300
常州	5,083	57,461	11,305
南通	4,587	95,380	20,794
淮安	4,119	50,151	12,176
安慶	3,597	19,947	5,545
江門	1,060	8,484	8,004
重慶	1,016	37,759	37,164
南昌	948	8,772	9,253
無錫	863	25,532	29,585
西安	529	9,873	18,664
溫州	526	12,268	23,323
宿遷	154	14,222	92,351
揚州	98	3,987	40,684
其他	不適用	99,940	不適用
合計	213,600	2,870,445	13,438

2. 土地儲備

於2025年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為7,475,064平方米，其中已竣工物業2,542,866平方米，持作投資的可租用面積1,025,377平方米，開發中物業3,906,821平方米。

本集團於2025年6月30日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中	土地儲備	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)		面積合計 (平方米)	
安慶	安慶弘陽上城	147,547	2,243	80,000	24,079	106,322	100%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	50%
亳州	江山賦(原名稱：亳州2017-217號地塊)	201,216	7,694	-	-	7,694	40%
常熟	新華路和風名築	45,742	423	-	-	423	40%
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	34,975	-	-	34,975	34%
常州	商貿雲峰	50,921	15,020	-	-	15,020	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴(原名稱：鳳凰東項目)	115,615	8,521	30,086	94,266	132,873	49%
常州	金璽天郡	88,719	1,608	-	-	1,608	50%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	-	-	1,051	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	89,865	-	89,865	100%
常州	常州弘陽1936(原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	49,261	105,818	26,509	181,588	70%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
常州	三毛龍運天城(原名稱：三毛地塊)	108,486	8,172	—	—	8,172	31%
常州	西夏墅雲禧	36,712	17,798	—	—	17,798	37%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	8,365	—	—	8,365	60%
成都	都江堰DIY2017-09	26,393	2,457	—	—	2,457	100%
成都	都江堰DIY2017-10	39,064	4,347	—	—	4,347	100%
成都	中環路梵錦108(原名稱：中環路項目)	72,114	11,988	41,730	20,787	74,505	50%
成都	雙流合園項目	19,794	433	—	—	433	50%
成都	邛崃弘陽未峽時光	39,809	7,088	—	—	7,088	100%
成都	成都興隆湖畔雲環花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,863	—	—	11,863	51%
滁州	都會藝境	60,189	5,809	—	—	5,809	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,076	—	—	1,076	100%
滁州	正榮府	80,867	11,383	—	—	11,383	30%
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	10,425	—	—	10,425	100%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	12,197	—	—	12,197	50%
丹陽	鳳熹台	88,498	5,292	—	—	5,292	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	2,906	—	—	2,906	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
佛山	博愛湖一號	44,156	3,864	8,011	—	11,875	100%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	5,234	—	16,231	21,465	33%
佛山	南油公園一號	67,582	22,066	—	—	22,066	33%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	11,444	—	—	11,444	49%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	6,951	—	—	6,951	51%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	7,911	—	—	7,911	50%
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	39,052	—	—	39,052	25%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	313	—	—	313	67%
杭州	杭行路項目	18,703	1,931	—	—	1,931	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	12,837	—	—	12,837	35%
杭州	杭州濱耀學府(原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	3,978	—	—	3,978	30%
合肥	長豐時光里	42,621	4,712	—	—	4,712	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	—	—	2,133	80%
合肥	東方印	28,081	4,553	—	—	4,553	51%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱：瑤海豐樂)	59,233	11,763	—	—	11,763	34%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	7,429	—	—	7,429	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	227,272	—	—	227,272	50%

地區	項目名稱	已竣工		持作		土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	6,925	—	—	6,925	100%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	—	—	4,079	100%
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	6,672	—	—	6,672	100%
湖州	湖州西南開發區沁瀾府 (原名稱：湖州南太湖新區項目)	30,200	36,737	—	—	36,737	38%
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	—	—	4,623	47%
淮安	淮安豐登路金樾府(原名稱：淮安豐登路)	41,476	4,353	—	—	4,353	34%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	8,772	—	114,841	123,613	100%
濟南	濟齊路君逸府(原名稱：濟齊路項目)	34,290	4,639	—	—	4,639	45%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	19,831	—	—	19,831	33%
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱：雲亭小學項目)	92,953	7,508	—	—	7,508	50%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
句容	句容C紫悅府(原名稱:2018-J1-06號地塊)	72,609	40,290	—	—	40,290	33%
句容	句容B項目(原名稱:句容B地塊)	38,731	—	—	74,274	74,274	19%
開封	中意湖燕瀾府(原名稱:開封燕瀾府)	63,533	10,053	—	—	10,053	49%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	—	—	2,146	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	526	—	45,421	45,947	100%
南昌	南昌弘陽府	43,410	9,690	—	—	9,690	49%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	148,960	—	—	148,960	66%
南昌	中大弘陽(原名稱:青雲譜)	29,452	11,095	—	—	11,095	49%
南昌	灣里時光里	13,717	3,262	—	—	3,262	100%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	21,478	—	11,320	32,798	49%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	—	—	4,992	100%
南京	時光春曉	32,246	449	—	—	449	49%
南京	濱湖里	52,763	5,426	—	—	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	14,219	—	—	14,219	33%
南京	燕瀾七繡	57,503	3,220	—	—	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	—	—	119	49%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	—	—	12,212	20%

地區	項目名稱	已竣工		持作		土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南京	時光山湖	14,338	2,120	—	—	2,120	25%
南京	時代天樾(原名稱：南京•2017G36地塊)	54,173	—	—	78,508	78,508	20%
南京	小龍灣悅禧苑(原名稱：2017G57地塊)	58,024	13,700	—	—	13,700	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	—	—	14,770	14,770	50%
南京	高淳平瀾府(原名稱：高淳02-03地塊)	102,787	11,450	—	—	11,450	12%
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商舖	989	—	7,301	—	7,301	100%
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	504,373	—	504,373	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	—	4,964	—	4,964	100%
南京	溧水時光悅府(原名稱：石湫項目)	131,964	30,486	—	—	30,486	51%
南京	祿口雲溪環園(原名稱：祿口項目)	73,686	68,622	—	—	68,622	49%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,898	—	—	5,898	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	1,269	—	8,870	10,139	50%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	—	—	5,323	50%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	8,809	—	81,602	90,411	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	27,216	—	41,684	68,900	33%
南京	南京堯化門樓堯美著	14,670	4,003	—	—	4,003	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	24,492	—	—	24,492	49%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	33,838	—	—	33,838	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	6,250	—	26,822	33,072	51%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	—	—	109,697	109,697	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	37,419	—	—	37,419	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,266	495	—	4,761	17%
南通	上悅城	82,741	9,125	—	—	9,125	25%
南通	新都會	109,890	2,363	—	—	2,363	13%
南通	中創大都會	47,963	—	1,035	—	1,035	24%
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,107	—	—	7,107	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	—	—	540	100%
南通	南通高鐵新城時光峰匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	42,024	—	101,513	143,537	60%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	7,146	—	—	7,146	20%
南通	安泰路璟宸府	53,761	—	—	116,056	116,056	30%
寧波	陳婆渡湧潮印府(原名稱：陳婆渡)	40,148	4,163	—	—	4,163	31%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	51,536	42,129	—	93,665	50%
彭州	彭州玖峰(原名稱：彭州50+55畝項目)	70,603	26,930	—	759	27,689	70%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	13,875	—	37,415	51,290	30%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	129,851	129,851	35%
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱：萬壽路項目)	89,669	11,035	—	—	11,035	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	1,939	—	—	1,939	50%
蘇州	上水雅苑	69,325	95	—	—	95	100%
蘇州	相城天境上辰(原名稱：富元路項目)	154,101	4,205	—	204,392	208,597	80%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	6,818	—	—	6,818	51%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	23,304	—	256,959	280,263	20%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	—	—	6,289	100%
桐鄉	烏鎮昕悅棠(原名稱:烏鎮龍翔大道項目)	42,811	2,013	—	—	2,013	100%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	—	93,430	451,071	544,501	100%
溫州	會昌河潮啟四季(原名稱:會昌河B03項目)	25,721	12,538	—	—	12,538	50%
溫州	會昌河西湖四季(原名稱:會昌河B07項目)	19,967	12,771	—	—	12,771	50%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	446	—	—	446	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	841	—	—	841	34%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	6,433	—	—	6,433	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	3,122	—	—	3,122	100%
無錫	利源長江映(原名稱:利源項目)	39,021	3,833	—	—	3,833	30%
無錫	羊尖鉅悅名邸(原名稱:羊尖項目)	63,050	1,775	—	—	1,775	98%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾 (原名稱:無錫慶源大道)	57,962	8,690	—	—	8,690	48%
無錫	無錫陽山悅陽九璽(原名稱:無錫陽山)	28,166	9,886	—	—	9,886	30%

地區	項目名稱	已竣工		持作		土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	837	—	—	837	40%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱：印月府)	106,207	113,399	—	—	113,399	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院(原名稱：小軍山)	128,129	88,247	—	282,091	370,338	50%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	—	—	60,303	60,303	95%
西安	閻良昕悅府	24,649	5,131	—	—	5,131	51%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	168,709	168,709	32%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	9,008	—	—	9,008	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	9,472	—	135,060	144,532	50%
襄陽	台子灣路雲庭	29,569	7,122	—	—	7,122	100%
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	—	—	10,561	76%
徐州	麗景府	26,646	2,214	—	—	2,214	33%
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	—	—	8,888	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	4,596	—	—	4,596	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	50,037	—	288,094	338,131	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	51%
徐州	徐州嵩山路山河隴胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	258,200	—	—	258,200	16%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	37,496	—	21,021	58,517	51%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	8,731	—	33,043	41,774	50%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	—	—	67,973	67,973	50%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	—	—	7,452	33%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	18,718	—	—	18,718	34%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	35,201	—	—	35,201	35%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	27,205	—	8,500	35,705	15%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	7,196	—	16,243	23,439	67%
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	12,061	—	—	12,061	50%
儀征	儀征39悅江灣(原名稱：儀征39)	66,358	17,722	—	—	17,722	50%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	8,191	—	—	8,191	100%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	—	—	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	—	—	307	100%
張家港	錦豐十里錦繡	98,783	1,145	—	—	1,145	16%
張家港	塘橋雲築(原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	11,437	—	—	11,437	48%

地區	項目名稱	已竣工		持作 投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)				
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	33,268	—	—	33,268	45%
長沙	德一時光里	12,956	9,687	—	—	9,687	70%
長沙	黑石听悦府(原名稱：黑石項目)	32,684	7,774	—	—	7,774	100%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	5,215	—	—	5,215	100%
長沙	長沙瓦窯路听悦棠(原名稱：瓦窯路)	34,269	2,046	—	1,105	3,151	51%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱：興聯路)	16,111	16,763	—	27,094	43,857	50%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	1,481	—	—	1,481	51%
鎮江	小牛山一號四季風華	20,536	2,228	—	—	2,228	33%
鎮江	小牛山二號四季風華	28,920	5,222	—	—	5,222	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	261,447	261,447	95%
重慶	陶家時光瀾庭(原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	27,252	—	47,367	74,619	100%
重慶	璧山听悦府(原名稱：璧山295)	106,259	26,477	—	2,705	29,182	50%
重慶	觀音塘听悦府	14,785	5,877	—	85	5,962	49%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)	投資的 可租用面積 (平方米)			
重慶	北碚樾景台(原名稱:北碚項目)	109,540	11,634	-	8,094	19,728	49%
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名稱:中央公園)	39,636	6,858	-	-	6,858	100%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱:巴濱路項目)	66,926	21,859	-	1,403	23,262	51%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	15,837	-	-	15,837	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>11,572,400</u>	<u>2,542,866</u>	<u>1,025,377</u>	<u>3,906,821</u>	<u>7,475,064</u>	

3. 商業經營

截至2025年6月30日止六個月，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣167.0百萬元，相比上年同期減少38.2%。

原因是關閉部分門店。

4. 酒店經營

截至2025年6月30日止六個月，本集團無酒店經營收入。

原因是本期間暫停酒店經營。

財務回顧

1. 收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣2,712.3百萬元，較去年同期約為人民幣6,006.4百萬元減少54.8%。收入來源主要包括物業銷售及商業經營。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少55.5%至約人民幣2,545.3百萬元，佔已確認收入總額的93.8%；及(ii)商業經營所得收入較去年同期減少38.2%至約為人民幣167.0百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2025年		2024年		按年變動
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	
物業銷售	2,545,316	93.8	5,723,157	95.3	-55.5
商業經營	166,971	6.2	270,104	4.5	-38.2
酒店經營	—	—	13,175	0.2	-100.0
總計	<u>2,712,287</u>	<u>100.0</u>	<u>6,006,436</u>	<u>100.0</u>	<u>-54.8</u>

2. 銷售成本

本集團於截至2025年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2,934.4百萬元，較去年同期約為人民幣5,474.4百萬元減少46.4%。減少原因主要為期內交付的項目數量較去年同期有所減少。期內交付的項目包括蘇州陸慕天境瀾庭項目、濰坊奎文北項目、常州弘陽1936項目、陶樓山B地塊項目及慈溪城東上東辰府項目等多個項目。

3. 毛損及毛損率

本集團於截至2025年6月30日止六個月的毛損約為人民幣222.1百萬元，較去年同期約為人民幣532.0百萬元的毛利減少141.7%；截至2025年6月30日止六個月的毛損率為8.2%，而去年同期則為毛利率8.9%，由盈轉虧。

毛損增加及由盈轉虧主要是由於市場因素導致售價下跌。

4. 投資物業公允價值變動

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣19.7百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

5. 銷售及分銷開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣76.3百萬元，較去年同期約為人民幣157.6百萬元減少51.6%，此減少是由於本集團於2025年上半年推出新物業項目減少所導致。

6. 行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣61.3百萬元，較去年同期約為人民幣140.8百萬元下降56.5%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政開支及成本所致。

7. 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣1,234.8百萬元(2024年同期：應佔虧損人民幣329.4百萬元)，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司產生的虧損增加所致。期內結轉利潤的主要合作項目包括：佛山南油公園一號、相城天境上辰、南京江北核心區越江時代、南京秦淮城東玖樾印象及南京狀元坊熹樾花園等多個合作項目。

8. 融資成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團支銷的融資成本約為人民幣540.2百萬元，較去年同期約為人民幣826.7百萬元減少34.7%。融資成本的變動主要由於報告期間內本集團美元借款匯兌損失減少及總借貸減少所致。

9. 稅項

本集團稅項包括期內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

於報告期間，本集團的所得稅約為人民幣75.4百萬元，較去年同期約人民幣79.5百萬元減少5.2%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣269.6百萬元，而去年同期則約為人民幣46.0百萬元。

10. 報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅前虧損為人民幣1,975.6百萬元(2024年同期：人民幣1,584.9百萬元)。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2025年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣8.2億元(於2024年12月31日：約為人民幣12.4億元)，其中受限制現金人民幣4.8億元(於2024年12月31日：人民幣5.8億元)，及已質押存款約人民幣0.2億元(於2024年12月31日：人民幣0.2億元)。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2025年6月30日的總借貸(包括計息銀行及其他借款及優先票據)約為人民幣206.9億元(於2024年12月31日：約為人民幣211.5億元)，其中計息銀行及其他借款約為人民幣101.2億元(於2024年12月31日：約人民幣105.4億元)，及優先票據約為人民幣105.7億元(於2024年12月31日：約人民幣106.1億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
計息銀行及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	6,049,473	6,852,939
須於第二年償還	1,964,122	2,129,216
須於第三至第五年內償還(包括首尾兩年)	1,504,100	1,154,500
須於五年後償還	605,000	400,000
小計	10,122,695	10,536,655
優先票據：		
須按要求償還	10,566,954	10,609,906
總借貸	20,689,649	21,146,561

於2025年6月30日，除金額為人民幣12,060.3百萬元(於2024年12月31日：人民幣12,024.6百萬元)的借貸以美元計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2025年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣3,221.6百萬元(於2024年12月31日：人民幣3,327.0百萬元)為按固定利率計息外，本集團所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2025年6月30日，總值約為人民幣14,618.5百萬元(於2024年12月31日：約為人民幣15,839.5百萬元)之資產已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3. 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以權益總額)於2025年6月30日約為414.4%，於2024年12月31日則約為277.5%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2025年6月30日約為91.2%，於2024年12月31日則約為88.0%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2025年6月30日約為0.84倍，於2024年12月31日則約為0.87倍。

於2025年6月30日，現金短債比率(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.05倍，於2024年12月31日則約為0.07倍。

4. 資本及物業開發開支承擔

於2025年6月30日，本集團就資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣27.1億元(於2024年12月31日：約人民幣31.1億元)。

1. 重大收購及出售事項

於2025年2月17日，本公司與弘陽服務集團有限公司(「買方」)訂立停車位轉讓框架協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價約人民幣230.92百萬元。

於同日，成都弘陽錦興房地產開發有限公司(「成都弘陽錦興」)、徐州弘琪房地產開發有限公司(「徐州弘琪」)及南京鴻泰浦陽置業有限公司(「南京鴻泰浦陽」)(均為本公司間接全資附屬公司)與南京弘生活置業顧問有限公司(「南京弘生活」)(買方間接全資附屬公司)各自訂立股權轉讓協議，據此，成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自同意出售而南京弘生活有條件地同意購買(a)成都弘陽錦興持有的成都弘勝和鼎房地產開發有限公司(「目標公司A」)70%股權；(b)徐州弘琪持有的宿遷市通金弘置業有限公司(「目標公司B」)20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽持有的句容金嘉潤房地產開發有限公司(「目標公司C」)19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別約為人民幣142.4百萬元、人民幣73.95百萬元及人民幣41.34百萬元。於完成後，(i)本公司不再於目標公司A擁有任何權益，而目標公司A的財務業績不再於本集團的財務報表綜合入賬；及(ii)本公司不再於目標公司B或目標公司C擁有任何權益，而其財務表現不再於本集團應佔合營企業及聯營公司業績內反映。

其後，本公司於2025年5月21日召開的股東特別大會上，以普通決議案方式就上述出售若干停車位的產權或使用權(視情況而定)以及相關目標公司的股權予買方或其全資附屬公司成功獲得其股東的批准。

具體詳情請參閱本公司日期分別為2025年2月17日及2025年4月30日的「有關出售(1)目標停車位；及(2)目標公司股權的非常重大出售事項及關連交易」公告及通函，以及本公司日期為2025年5月21日有關批准相同事宜的投票表決結果。

除上述者外，於報告期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

2. 僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，本集團共有588名僱員，其中514名僱員從事房地產開發業務及74名僱員從事商業物業經營業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

3. 報告期後事項

本公司於2025年6月30日後並無進行任何重大期後事項。

4. 中期股息

董事會已決議本公司不會就報告期間宣派任何中期股息(2024年中期：無)。

5. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

報告期間內，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至報告期間末，本公司並無持有庫存股份。

6. 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清算的貨幣為人民幣。

7. 重大法律和訴訟事項

於2024年2月14日，本公司於香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)被提呈清盤呈請(「**該呈請**」)，涉及金額不少於228,500,000美元的財務義務，即本公司所發行於2023年到期的200,000,000美元9.50%有擔保票據項下的付款金額。

於2025年3月26日，高等法院批准由呈請人紐約梅隆銀行倫敦分行與本公司共同提出的延期申請。該呈請的聆訊現延期至2025年9月22日。

於本公告日期，高等法院尚未對本公司發出清盤令。本公司感謝債權人的持續支持及參與，並將繼續有序推進各方達成一致意見的重組。

有關詳情，請參閱本公司日期為2024年2月16日、2024年3月13日、2024年9月16日及2025年3月26日之公告。

8. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。

據董事所知，除企業管治守則的守則條文第C.2.1條外，於報告期間本公司已遵守企業管治守則第二部分所載所有適用守則條文，且董事將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於報告期間，本公司主席及行政總裁的角色並無區分，而曾煥沙先生現時擔任本公司的董事會主席兼行政總裁。鑒於曾煥沙先生在地產行業經驗豐富，董事會認為由曾煥沙先生兼任主席及行政總裁的角色能夠使本集團的業務規劃及實施更加有效。為維持良好的企業管治及全面遵守企業管治守則的條文，董事會將定期檢討是否需要委任不同人士另行出任行政總裁。

9. 上市發行人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守則。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

10. 審核委員會審閱中期業績

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則第二部分的守則條文第D.3條成立審核委員會，並設定書面職權範圍。

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、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。審核委員會包括三名成員，即梁又穩先生、李國棟先生及歐陽寶豐先生。審核委員會主席為具備合適專業資格的梁又穩先生。

審核委員會已審閱本公司截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論財務報告事宜。

11. 於香港聯交所及本公司網站刊載中期業績及2025年中期報告

本公告登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)。本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將適時提供予本公司股東及登載於上述網站。

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2025年8月28日

截至本公告日期，曾煥沙先生、陳彬先生及胡芳女士為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。