

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2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

### 2024年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣48.12億元，累計銷售面積為365,810平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,155元；
- 收入為人民幣6,006.4百萬元，較2023年同期減少1.5% (2023年同期：人民幣6,098.7百萬元)。商業經營及酒店經營收入減少22.4%至人民幣283.3百萬元 (2023年同期：人民幣365.1百萬元)；
- 毛利和毛利率分別為人民幣532.0百萬元及8.9%；
- 淨虧損為人民幣1,710.3百萬元 (2023年同期：淨虧損人民幣2,843.6百萬元)；及
- 董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息 (2023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2024年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	6,006,436	6,098,745
銷售成本		<u>(5,474,410)</u>	<u>(6,012,446)</u>
毛利		532,026	86,299
其他收入及收益	5	8,324	23,745
銷售及分銷開支		(157,605)	(229,516)
行政開支		(140,810)	(182,898)
其他開支		(258,508)	(660,095)
投資物業公允價值虧損		(412,136)	(138,024)
融資成本	7	(826,715)	(1,270,566)
應佔以下單位虧損：			
合營企業		(119,925)	(385,379)
聯營公司		<u>(209,519)</u>	<u>124,720</u>
稅前虧損	6	(1,584,868)	(2,631,714)
所得稅開支	8	<u>(125,446)</u>	<u>(211,916)</u>
期內虧損		<u><u>(1,710,314)</u></u>	<u><u>(2,843,630)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(1,784,029)	(2,655,397)
非控股權益		<u>73,715</u>	<u>(188,233)</u>
		<u><u>(1,710,314)</u></u>	<u><u>(2,843,630)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	10		
基本			
- 期內虧損		<u>人民幣(0.53)</u>	<u>人民幣(0.80)</u>
攤薄			
- 期內虧損		<u>人民幣(0.53)</u>	<u>人民幣(0.80)</u>

中期簡明綜合全面收入表  
截至2024年6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(1,710,314)</u>	<u>(2,843,630)</u>
其他全面收入		
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面虧損總額	<u>(1,710,314)</u>	<u>(2,843,630)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(1,784,029)	(2,655,397)
非控股權益	<u>73,715</u>	<u>(188,233)</u>
	<u>(1,710,314)</u>	<u>(2,843,630)</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

	2024年 6月30日 附註	2023年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	573,380	592,146
投資物業	11,320,200	11,659,510
使用權資產	23,038	24,913
其他無形資產	2,267	2,807
於合營企業的投資	2,529,489	2,554,118
於聯營公司的投資	6,709,831	7,531,455
遞延稅項資產	231,028	304,575
	<u>21,389,233</u>	<u>22,669,524</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	168,846	174,708
開發中物業	12,960,200	18,236,670
持作出售的已完工物業	9,018,397	7,934,408
貿易應收款項	11 6,145	4,373
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,725,347	11,334,307
應收關聯公司款項	9,946,036	10,782,465
按公允價值計入損益的金融資產	89,281	116,771
可收回稅項	820,336	899,349
現金及銀行結餘	2,067,176	2,753,863
	<u>45,801,764</u>	<u>52,236,914</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	6,158,679	6,629,866
其他應付款項及應計費用		4,815,427	4,692,006
合同負債		8,990,896	13,331,799
計息銀行及其他借款		6,618,237	6,751,056
優先票據		10,517,313	10,453,896
租賃負債		80,990	88,766
應付關聯公司款項		7,814,307	7,845,562
應繳稅項		3,365,193	3,427,328
流動負債總額		<u>48,361,042</u>	<u>53,220,279</u>
流動資產淨值		<u>(2,559,278)</u>	<u>(983,365)</u>
總資產減流動負債		<u>18,829,955</u>	<u>21,686,159</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		3,962,936	4,239,565
租賃負債		781,140	806,430
遞延稅項負債		1,759,741	1,816,333
非流動負債總額		<u>6,503,817</u>	<u>6,862,328</u>
資產淨值		<u>12,326,138</u>	<u>14,823,831</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		28,411	28,411
股份溢價		1,888,469	1,888,469
其他儲備		984,250	2,768,279
		<u>2,901,130</u>	<u>4,685,159</u>
非控股權益		<u>9,425,008</u>	<u>10,138,672</u>
權益總額		<u>12,326,138</u>	<u>14,823,831</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

截至2024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2024年6月30日止六個月，本集團主要從事物業開發、商業物業投資與經營以及酒店經營業務。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為弘陽地產集團(控股)有限公司。

### 2. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期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。中期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2023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2024年6月30日止六個月錄得淨虧損人民幣1,710,314,000元。於2024年6月30日，(i)本集團的流動負債超出流動資產人民幣2,559,278,000元；(ii)本集團的計息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣21,098,486,000元，其中人民幣17,135,550,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣661,700,000元；(iii)本集團並無根據預定還款日，就若干優先票據償還本金及利息合共人民幣9,636,947,000元，亦無根據預定還款日，就若干優先票據償還利息合共人民幣437,849,000元，觸發對應的優先票據出現違約事項，金額達人民幣2,570,931,000元；(iv)本集團並無根據預定還款日，就若干計息銀行及其他借款償還計息銀行及其他借款本金合共人民幣2,000,958,000元及利息合共人民幣8,225,000元，觸發若干計息銀行及其他借款人民幣1,047,717,000元須按要求償還。本公司於2024年2月14日被若干優先票據持有人提呈清盤呈請。

上述情況顯示存在重大不確定性，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) 本集團已委任財務顧問，協助其重組其境外債務，以盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；

- (b) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (c) 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；
- (d) 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，以確保能夠交付開發中的物業項目；
- (e) 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；
- (f) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (g) 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
- (h) 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2024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2024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) 成功完成全面重組境外債務；
- (b) 成功駁回清盤呈請；
- (c) 與本集團現有的貸款人成功磋商，達成就本集團的銀行及其他借款的續訂或延後還款的安排；
- (d) 就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；
- (e) 有需要時成功取得額外的新融資資源；
- (f) 成功落實本集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；

- (g) 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
- (h) 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綜合財務報表反映。

### 3. 會計政策變動及披露

於編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023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（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後回租的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動（「2020年修訂」）
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂」）
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 國際財務報告準則第16號的修訂訂明賣方－承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團並無與可變租賃付款進行的銷售及售後回租交易，而該等交易並不依賴於首次應用國際財務報告準則第16號當日產生的指數或利率，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- b) 2020年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權利的含義及延遲清償的權利須於報告期間末存在。負債分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可於其本身的股權工具中清償，且只有在可轉債中的轉換權本身入賬為股權工具時，負債的條款不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體在報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債的流動或非流動分類。對於實體於報告期間後12個月內須遵守未來契諾的非流動負債，須對有關負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債於首次應用該等修訂後的流動或非流動分類維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用有關修訂的任何首個年度報告期間，並無須於任何中期報告期間就供應商融資安排的相關資料作出披露。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

#### 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
- 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2024年6月30日止六個月	物業開發 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	<u>5,723,157</u>	<u>270,104</u>	<u>13,175</u>	<u>6,006,436</u>
收入				<u><u>6,006,436</u></u>
分部業績	(439,503)	(290,603)	1,408	(728,698)
對賬：				
銀行利息收入				4,200
按公允價值計入損益的金融 資產公允價值損失				(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>

截至2023年6月30日止六個月	物業開發 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)
<b>分部收入(附註5)</b>				
銷售予外部客戶	<u>5,733,676</u>	<u>347,542</u>	<u>17,527</u>	<u>6,098,745</u>
收入				<u><u>6,098,745</u></u>
<b>分部業績</b>	(1,383,691)	(5,775)	1,838	1,387,628
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				19,974
按公允價值計入損益的金融 資產公允價值虧損				(16,180)
投資收入				296
融資成本(租賃負債的利息除外)				(1,233,196)
企業及其他未分配開支				<u>(14,980)</u>
稅前虧損				<u><u>2,631,714</u></u>

下表呈列本集團經營分部於2024年6月30日及2023年12月31日之資產及負債資料。

	物業開發 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)
<b>分部資產</b>				
2024年6月30日	54,620,772	11,839,902	421,233	66,881,907
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				309,090
總資產				<u>67,190,997</u>
<b>分部負債</b>				
2024年6月30日	53,246,122	1,561,564	12,374	54,820,060
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				44,799
總負債				<u>54,864,859</u>
	物業開發 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)
<b>分部資產</b>				
2023年12月31日	61,942,114	12,228,621	421,549	74,592,284
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				314,154
總資產				<u>74,906,438</u>
<b>分部負債</b>				
2023年12月31日	58,379,704	1,641,502	14,564	60,035,770
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				46,837
總負債				<u>60,082,607</u>

## 有關主要客戶的資料

截至2024年6月30日及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	5,746,877	5,764,529
來自其他來源的收入		
總租金收入	<u>259,559</u>	<u>334,216</u>
合計	<u><u>6,006,436</u></u>	<u><u>6,098,745</u></u>

### 客戶合同收入的收入資料明細

截至2024年6月30日止六個月

分部	商業物業			總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	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)	
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><u>5,723,157</u></u>	<u><u>10,545</u></u>	<u><u>13,175</u></u>	<u><u>5,746,877</u></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	<u>8,156</u>	<u>10,545</u>	<u>13,175</u>	<u>31,876</u>
合計	<u><u>5,723,157</u></u>	<u><u>10,545</u></u>	<u><u>13,175</u></u>	<u><u>5,746,877</u></u>

截至2023年6月30日止六個月

分部	物業開發 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)
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	5,673,739	-	-	5,673,739
酒店經營	-	-	17,527	17,527
項目管理服務	59,937	-	-	59,937
其他	-	13,326	-	13,326
合計	<u>5,733,676</u>	<u>13,326</u>	<u>17,527</u>	<u>5,764,529</u>
<b>收入確認時間</b>				
物業銷售於某一時間點轉移	5,673,739	-	-	5,673,739
服務隨時間轉移	<u>59,937</u>	<u>13,326</u>	<u>17,527</u>	<u>90,790</u>
合計	<u>5,733,676</u>	<u>13,326</u>	<u>17,527</u>	<u>5,764,529</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	4,200	19,974
投資收入	-	296
沒收按金	921	1,909
政府補助	1,007	400
其他	<u>2,196</u>	<u>1,166</u>
	<u>8,324</u>	<u>23,745</u>

## 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	5,043,536	5,012,425
提供服務成本	130,535	179,723
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認 減值虧損	300,339	820,298
金融資產減值虧損	201,597	625,471
物業、廠房及設備項目折舊	19,263	22,423
使用權資產折舊	1,874	4,187
其他無形資產攤銷	540	1,359
投資物業公允價值虧損	412,136	138,024
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	28,002	16,180
出售物業、廠房及設備項目的虧損	659	6,497
應佔以下單位虧損及利潤：		
合營企業	119,925	385,379
聯營公司	209,519	(124,720)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	98,720	165,146
養老金計劃供款及社會福利	14,692	18,646
減：資本化金額	(26,371)	(66,165)
	<u>87,041</u>	<u>117,627</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他借貸及優先票據的利息	923,372	1,182,092
租賃負債的利息	25,469	37,370
合同收入的利息支出	147,946	405,259
利息支出總額	1,096,787	1,624,721
減：融資活動外匯虧損淨額	77,559	445,929
資本化利息	(347,631)	(800,084)
	<u>826,715</u>	<u>1,270,566</u>

## 8. 所得稅

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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	62,537	76,344
土地增值稅	45,956	108,896
遞延稅項	16,953	26,676
期內稅項支出總額	<u>125,446</u>	<u>211,916</u>

## 9. 股息

董事會已議決不會就截至2024年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2023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3,338,614,000股(截至2023年6月30日止六個月：3,338,614,000股)計算。

截至2024年及2023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。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
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>(1,784,029)</u>	<u>(2,655,397)</u>
		<b>股份數目</b>
	<b>2024年</b>	<b>2023年</b>
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	<b>3,338,614,000</b>	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><b>3,338,614,000</b></u>	<u>3,338,614,000</u>

以上所示的普通股加權平均數乃扣除本公司股份獎勵計劃項下受託人所持的股份後得出。

## 11. 貿易應收款項

於報告期間末，按發票日期呈列的貿易應收款項(扣除虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	4,673	3,851
1至3個月	1,112	144
3至6個月	280	3
6至12個月	66	—
超過12個月	14	375
	<u>6,145</u>	<u>4,373</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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	2,131,598	3,117,036
一年以上	4,027,081	3,512,830
	<u>6,158,679</u>	<u>6,629,866</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

### 2024年上半年回顧

根據國家統計局資料，2024年上半年我國國內生產總值為人民幣61.68萬億元，按不變價格計算，同比增長5%，經濟增長速度在全球主要經濟體中持續領先。房地產方面，行業規模穩步回檔，企業經營方向分化，在調控政策不斷調整優化的背景下，部分城市呈現結構性復蘇的狀態，但總體仍處於深度調整階段。

2024年上半年，我國國內新建商品房銷售面積為4.8億平方米，同比下降19%，同比降幅持續收窄。截至6月末，商品房待售面積7.3億平方米，同比增長15.2%。其中，住宅待售面積增長23.5%。資料表明市場需求仍然相對較弱，仍處於供應過剩的局面。今年以來行業政策延續寬鬆，政策發力側重點轉向「去庫存」。多部門推出包括降低首付比例、取消房貸利率下限、支援收儲存量商品房等政策措施釋放住房需求。一線城市出現一定程度回升，多數城市仍是疲弱態勢。

面對行業的艱難環境，公司始終堅持「以經營為中心」、「以客戶為中心」。同心合力，迎難而上，直面問題、積極應對。繼續錨定「三大堅持」戰略方向：堅持地產、商業雙輪驅動的產業組合不變；堅持聚焦深耕不變，做透大江蘇；堅持有品質可持續發展不變，明確「穩中求進」的發展主基調，持續提升產品品質和服務品質，實現有質量的發展。

2024年上半年，本集團累計交付26批次，10,097套新房，共計交付面積150餘萬平方米，兌現美好家承諾。

報告期間內，公司持續完善管理體系，更新管理制度，貫徹產集協同，嚴控施工過程，保障交付質量，不斷提升客戶滿意度。公司始終堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」的財務管理策略，保現金流經營，優化資產管理，策略性有序降債，持續降本，保護現金流的安全。

## **2024年下半年展望**

展望2024年下半年，地緣政治衝突持續，全球經濟仍處於恢復階段，國際金融市場不確定性依舊，世界深處百年未有之大變局。我國上半年經濟總體延續回升向好態勢，下半年恢復基礎仍待鞏固，7月召開的三中全會，是中國式現代化進一步全面深化改革的總體部署，各個行業將在新的發展階段迎來新的變化。

2024年下半年，房地產市場仍將處於深度調整期，在經濟轉型重要背景下，房地產行業傳統發展模式將加速變革，新型城鎮化發展不會停止，市場需求仍在，市場的結構性機會仍在。公司將積極回應相關政策，關注市場行情，及時調整銷售策略，加強線上線下整合及創新，加強資金資產安全管理，爭取多管道融資，盤活現金流。公司將持續兌現美好家承諾，既保節點之速，亦守品質之優。

展望未來，公司將以無畏的勇氣來面對，深刻洞察市場變化，精準把握客戶需求，用創新的思維和理念，打造出更具品質、更貼合市場的房產項目；以堅韌不拔的毅力，優化管理流程，降低成本，提高效率，增強企業的核心競爭力；以誠信為本，堅守品質底線，用優質的產品和服務，贏得客戶的信賴和口碑。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 1. 房地產銷售

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣48.12億元，較去年同期的人民幣130.25億元下降63.1%。

本集團截至2024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
徐州	52,463	438,557	8,359
南京	45,442	981,152	21,591
濰坊	24,357	180,105	7,395
淮安	23,724	293,668	12,378
蘇州	21,202	337,540	15,920
成都	20,193	207,134	10,258
佛山	16,958	260,138	15,340
寧波	15,000	295,427	19,695
鹽城	13,595	156,031	11,477
宿遷	13,109	106,207	8,102
無錫	12,861	261,068	20,300
常州	12,117	171,247	14,133
重慶	10,036	95,721	9,538
紹興	10,034	230,780	23,000
鎮江	9,645	72,722	7,540
襄陽	9,631	54,919	5,702
合肥	8,872	58,753	6,623
武漢	7,874	106,619	13,541
南通	5,681	64,943	11,432
長沙	5,636	62,209	11,038
江門	4,431	38,409	8,669
廣州	3,437	69,424	20,202

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
衡陽	3,320	16,831	5,070
揚州	3,153	56,750	17,997
湖州	2,502	29,552	11,810
溫州	2,477	43,712	17,647
滁州	2,265	41,048	18,124
青島	2,014	19,025	9,447
西安	1,359	15,879	11,687
南昌	1,323	16,845	12,733
安慶	225	2,225	9,874
其他	877	27,718	31,605
合計	<b>365,810</b>	<b>4,812,357</b>	<b>13,155</b>

## 2. 土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為10,137,821平方米，其中已竣工物業2,148,296平方米，持作投資的可租用面積1,008,725平方米，開發中物業6,980,800平方米。

本集團於2024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 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)			
安慶	安慶弘陽上城	147,547	16,799	80,000	114,928	211,727	95%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	48%
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	105,096	-	-	105,096	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	38,977	-	-	38,977	32%
常州	商貿雲峯	50,921	68,196	-	-	68,196	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴(原名稱： 鳳凰東項目)	115,615	25,359	30,086	77,428	132,873	49%
常州	金璽天郡	88,719	30,154	-	-	30,154	50%
常州	君望甲第	67,225	10,202	-	-	10,202	40%
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	-	85,030	4,835	89,865	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)			
常州	常州弘陽1936(原名稱: 桑麻CD地塊)	156,115	2,892	105,818	136,151	244,861	70%
常州	三毛龍運天城(原名稱: 三毛地塊)	108,486	24,483	-	-	24,483	31%
常州	弘陽上城一-三期	111,700	6,831	-	-	6,831	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	17,798	-	-	17,798	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	16,632	-	-	16,632	57%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	-	-	2,741	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	3,092	-	-	3,092	95%
成都	中環路梵錦108(原名稱: 中環路項目)	72,114	34,964	41,730	-	76,694	47%
成都	雙流合園項目	19,794	853	-	-	853	48%
成都	邛崃弘陽未崃時光	39,809	4,886	-	-	4,886	94%

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)			
成都	成都興隆湖湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,863	-	-	11,863	32%
滁州	都會藝境	60,189	7,689	-	-	7,689	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	3,611	-	-	3,611	30%
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	-	-	1,757	40%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	-	-	13,625	47%
丹陽	鳳熹台	88,498	15,576	-	-	15,576	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	2,906	-	-	2,906	95%
佛山	博愛湖一號	44,156	3,864	8,011	-	11,875	95%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱： 綠島湖)	51,240	16,074	-	129,706	145,780	31%
佛山	南油公園一號	67,582	-	-	176,419	176,419	31%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	17,407	-	-	17,407	47%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	8,174	-	-	8,174	48%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	3,924	-	-	3,924	45%

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)			
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	12%
海門	江海路水岸觀瀾苑(原名稱： 江海路左岸公元)	75,028	5,616	-	-	5,616	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	58,486	-	-	58,486	33%
杭州	杭州濱耀學府(原名稱： 濱江浦樂項目)	44,633	8,595	-	-	8,595	26%
合肥	長豐時光里	42,621	6,789	-	-	6,789	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	-	-	2,133	80%
合肥	望江台	139,536	24,103	-	-	24,103	25%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	-	-	3,237	38%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱： 瑤海豐樂)	59,233	76,283	-	-	76,283	32%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	10,593	-	-	10,593	29%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	67,228	-	270,343	337,571	48%

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)			
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	-	-	26,044	95%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	-	-	4,079	97%
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱： 湖州仁皇58#)	102,218	6,672	-	-	6,672	97%
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	66,062	-	-	66,062	36%
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	-	-	65,037	65,037	32%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	28,309	-	82,474	110,783	51%
濟南	濟齊路君逸府(原名稱： 濟齊路項目)	34,290	-	-	82,370	82,370	43%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	50,495	-	-	50,495	31%

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)			
江陰	雲亭昕悅府	138,902	16,200	-	-	16,200	100%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱: 上品環苑)	203,609	28,212	-	-	28,212	20%
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱: 雲亭小學項目)	92,953	15,064	-	-	15,064	48%
句容	句容C紫悅府(原名稱:2018- J1-06號地塊)	72,609	34,896	-	-	34,896	31%
句容	句容B項目(原名稱:句容B地塊)	38,731	-	-	74,274	74,274	18%
開封	中意湖燕瀾府(原名稱: 開封燕瀾府)	63,533	21,605	-	13,429	35,034	44%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	11,433	-	34,394	45,827	95%
南昌	南昌弘陽府	43,410	10,177	-	-	10,177	44%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	18,995	-	129,965	148,960	63%

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)			
南昌	中大弘陽(原名稱:青雲譜)	29,452	23,845	-	-	23,845	47%
南昌	灣里時光里	13,717	3,390	-	-	3,390	95%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	-	-	65,514	65,514	44%
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	448	-	-	448	33%
南京	燕瀾七縉	57,503	3,220	-	-	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	48%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	-	-	12,212	20%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%
南京	時代天樾(原名稱: 南京•2017G36地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	15%
南京	小龍灣悅禧苑(原名稱: 2017G57地塊)	58,024	14,718	-	-	14,718	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	-	-	14,770	14,770	49%
南京	高淳平瀾府(原名稱: 高淳02-03地塊)	102,787	12,766	-	-	12,766	12%

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	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	-	491,888	-	491,888	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	34,912	-	-	34,912	48%
南京	祿口雲溪環園(原名稱： 祿口項目)	73,686	-	-	7,221	7,221	47%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,934	-	-	5,934	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	9,946	-	-	9,946	48%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	-	-	5,323	48%
南京	南京時代大道攬灣玖築(原名稱： 時代大道項目)	60,138	24,098	-	97,574	121,672	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園(原名稱： 溧水狀元坊項目)	67,192	9,510	-	90,211	99,721	31%

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	南京堯化門樓堯美著	14,670	4,080	-	-	4,080	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	26,580	-	-	26,580	47%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	-	-	66,865	66,865	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	-	-	50,807	50,807	48%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	-	-	115,669	115,669	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	14,912	-	30,967	45,879	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,116	1,163	-	5,279	17%
南通	上悅城	82,741	16,900	-	-	16,900	25%
南通	新都會	109,890	8,154	-	-	8,154	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	7,363	-	-	7,363	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	-	-	540	98%
南通	南通高鐵新城時光峯匯(原名稱： 平潮高鐵新城)	84,022	45,974	-	101,707	147,681	57%

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	10,065	-	-	10,065	19%
南通	安泰路環宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	29%
寧波	陳婆渡涌潮印府(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	80,528	42,129	-	122,657	50%
彭州	彭州玖峯(原名稱: 彭州50+55畝項目)	70,603	9,341	-	81,943	91,284	66%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	-	-	40,185	40,185	28%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	-	-	190,754	190,754	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	2,060	-	-	2,060	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	55,181	-	227,496	282,677	76%

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)			
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	168	-	49,544	49,712	48%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	-	-	371,486	371,486	19%
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	95%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	-	93,430	633,158	726,588	100%
溫州	會昌河潮啓四季(原名稱: 會昌河B03項目)	25,721	23,898	-	-	23,898	48%
溫州	會昌河西湖四季(原名稱: 會昌河B07項目)	19,967	23,731	-	-	23,731	48%
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	2,348	-	-	2,348	24%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	-	-	9,174	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	29%

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)			
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱： 羊尖項目)	63,050	1,775	-	-	1,775	98%
無錫	惠山城鐵站時光玖境(原名稱： 惠山城鐵站)	15,017	10,508	-	-	10,508	25%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾(原名稱： 無錫慶源大道)	57,962	16,795	-	-	16,795	48%
無錫	無錫陽山悅陽九璽(原名稱： 無錫陽山)	28,166	21,017	-	-	21,017	29%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	13,074	-	-	13,074	38%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱：印月府)	106,207	-	-	163,514	163,514	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院(原名稱： 小軍山)	128,129	-	-	370,338	370,338	45%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	-	-	60,303	60,303	90%
西安	閻良昕悅府	24,649	5,301	-	-	5,301	48%
西安	西安涇河新城北辰天樾	95,017	-	-	271,699	271,699	32%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	9,008	-	-	9,008	95%

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)			
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	-	249,136	252,987	48%
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	徐州賈汪區商辦樓	2,474	-	-	2,134	2,134	80%
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	10,212	-	-	10,212	33%
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	6,576	-	-	6,576	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	3,277	-	348,266	351,543	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	48%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤(原名稱: 嵩山路項目)	142,721	-	-	364,266	364,266	25%
徐州	徐州大廟和平公館(原名稱: 中天仕名路項目)	55,614	-	-	168,449	168,449	48%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	-	-	63,517	63,517	48%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	-	-	67,973	67,973	48%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	-	-	7,452	31%

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)			
鹽城	東進路昕悅府	103,847	23,440	-	-	23,440	32%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	38,653	-	-	38,653	33%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府(原名稱： 鹽城雁蕩山路項目)	104,088	448	-	124,441	124,889	14%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	9,410	-	19,529	28,939	64%
儀徵	儀徵38悅堤灣	69,788	12,061	-	-	12,061	50%
儀徵	儀徵39悅江灣(原名稱：儀徵39)	66,358	9,736	-	-	9,736	48%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	8,191	-	-	8,191	98%
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	70%
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	11,753	-	-	11,753	48%
張家港	張家港城東棠樾世家(原名稱： 張家港蔣乘路)	44,590	22,024	-	34,300	56,324	43%
長沙	德一時光里	12,956	12,627	-	-	12,627	67%

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)			
長沙	黑石昕悅府(原名稱:黑石項目)	32,684	3,626	-	3,402	7,028	95%
長沙	長沙萬侯府(原名稱:萬侯路)	21,967	126	-	1,546	1,672	95%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠(原名稱: 瓦窯路)	34,269	3,126	-	1,105	4,231	48%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱: 興聯路)	16,111	-	-	52,124	52,124	48%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	2,370	-	-	2,370	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	20,536	2,277	-	-	2,277	31%
鎮江	小牛山二號四季風華	28,920	4,753	-	-	4,753	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	-	-	318,326	318,326	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	石橋鋪天宸一品	8,749	-	-	-	-	50%
重慶	璧山昕悅府(原名稱:璧山295)	106,259	589	-	28,593	29,182	45%

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	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	48%
重慶	北碚樾景台(原名稱:北碚項目)	109,540	21,763	-	8,094	29,857	47%
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名稱: 中央公園)	39,636	6,858	-	-	6,858	95%
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	48%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	30,008	-	-	30,008	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>12,467,236</u>	<u>2,148,296</u>	<u>1,008,725</u>	<u>6,980,800</u>	<u>10,137,821</u>	

### 3. 商業經營

截至2024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270.1百萬元，相比上年同期減少22.3%。

原因是部分門店租金單價下調。

#### 4. 酒店經營

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣13.2百萬元，相比上年同期減少24.8%。

原因是本集團關閉了其中一間酒店。

### 財務回顧

#### 1. 收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣6,006.4百萬元，較去年同期約為人民幣6,098.7百萬元減少1.5%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少0.2%至約人民幣5,723.2百萬元，佔已確認收入總額的95.3%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少22.3%至約為人民幣270.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少24.8%至約為人民幣13.2百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2024年		2023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	5,723,157	95.3	5,733,676	94.0	-0.2
商業經營	270,104	4.5	347,542	5.7	-22.3
酒店經營	13,175	0.2	17,527	0.3	-24.8
總計	<u>6,006,436</u>	<u>100.0</u>	<u>6,098,745</u>	<u>100.0</u>	<u>-1.5</u>

## **2. 銷售成本**

本集團於截至2024年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣5,474.4百萬元，較去年同期約為人民幣6,012.4百萬元減少8.9%。減少原因主要為對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期減少。年內交付的項目包括慈溪城東上東辰府項目、淮安豐登路金樾府項目、蘇州陸慕天境瀾庭項目、徐州大吳公園大道項目及常熟古裏鐵琴路項目等多個項目。

## **3. 毛利及毛利率**

本集團於截至2024年6月30日止六個月的毛利約為人民幣532.0百萬元，相對去年同期約為人民幣86.3百萬元增加516.5%；截至2024年6月30日止六個月的毛利率為8.9%，去年同期則為1.4%，毛利率有所上升。

毛利增加及毛利率上升主要是由於對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期減少。

## **4. 投資物業公允價值變動**

截至2024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412.1百萬元，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2024年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣157.6百萬元，較去年同期約為人民幣229.5百萬元減少31.3%，此減少是由於本集團於2024年推出新物業項目減少所導致。

## **6. 行政開支**

截至2024年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣140.8百萬元，較去年同期約為人民幣182.9百萬元下降23.0%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

## **7. 應佔合營企業及聯營公司虧損**

截至2024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329.4百萬元(2023年同期：應佔虧損人民幣260.7百萬元)，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損增加所致。期內結轉利潤的主要合作項目包括：南京江北核心區越江時代項目、無錫陽山悅陽九璽項目、南京湯山雲辰原麓項目、杭州富春灣濟宸府項目及湖州西南開發區沁瀾府項目等多個合作項目。

## **8. 融資成本**

截至2024年6月30日止六個月，本集團支銷的融資成本約為人民幣826.7百萬元，較去年同期約為人民幣1,270.6百萬元減少34.9%。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. 所得稅開支**

本集團所得稅開支包括年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79.5百萬元，較去年同期約人民幣103.0百萬元減少22.8%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣46.0百萬元，相較於去年同期則約為人民幣108.9百萬元。

## **10. 報告期間虧損**

基於上述因素，本集團稅前虧損為人民幣1,584.9百萬元(2023年同期：人民幣2,631.7百萬元)。

## 流動資金、財務及資本

### 1. 現金狀況

於2024年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣20.7億元(於2023年12月31日：約為人民幣27.5億元)，其中受限制現金人民幣13.6億元(於2023年12月31日：人民幣16.2億元)，及已質押存款約人民幣0.4億元(於2023年12月31日：人民幣0.6億元)。

### 2. 借貸及抵押資產

本集團於2024年6月30日的總借貸(包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據)約為人民幣211.0億元(於2023年12月31日：約為人民幣214.4億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣105.8億元(於2023年12月31日：約人民幣109.9億元)，及優先票據約為人民幣105.2億元(於2023年12月31日：約人民幣104.5億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	6,618,237	6,751,056
須於第二年償還	1,796,879	2,031,925
須於三至五年(包括首尾兩年)內償還	1,666,057	1,610,140
須於五年後償還	500,000	597,500
小計	10,581,173	10,990,621
優先票據：		
須按要求償還	10,517,313	10,453,896
總借貸	21,098,486	21,444,517

於2024年6月30日，除金額為人民幣11,479.4百萬元(於2023年12月31日：金額為人民幣11,410.1百萬元)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2024年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣3,617,464,000元(於2023年12月31日：人民幣3,705,249,000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2024年6月30日，總值約為人民幣22,236.2百萬元(於2023年12月31日：約為人民幣23,378.7百萬元)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股本權益總額)於2024年6月30日約為154.4%，於2023年12月31日則約為126.1%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2024年6月30日約為81.7%，於2023年12月31日則約為80.2%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2024年6月30日約為0.95倍，於2023年12月31日則約為0.98倍。

於2024年6月30日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.12倍，於2023年12月31日則約為0.16倍。

### **4. 資本及物業開發開支承擔**

於2024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46.1億元(於2023年12月31日：約人民幣53.2億元)。

## 企業管治／其他資料

### 1. 重大收購及出售事項

2023年8月9日，廣州市弘宗房地產開發有限公司(本公司之間接非全資附屬公司) (「弘宗房地產」)、廣州珠實地產有限公司(「珠實地產」)及廣州環潤房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立股權與債權轉讓協議，據此，弘宗房地產同意出售弘宗房地產持有之項目公司之34%股權(「銷售股份」)及項目公司結欠弘宗房地產金額為人民幣47,938.85萬元之股東貸款(「銷售貸款」)，而珠實地產同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣29,500萬元(「出售事項」)。出售事項完成後，本集團已不再持有項目公司的任何權益。

具體詳情請參閱本公司日期分別為2023年8月9日及2024年4月29日的《主要交易—出售項目公司之34%股權》公告及通函。

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2024年6月30日，本集團共有1,204名僱員，其中789名僱員從事房地產開發業務，331名僱員從事商業物業經營業務，84名僱員從事酒店經營業務。

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，獎金亦按集團業績達成與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. 報告期間後事項**

曾俊凱先生及雷偉彬先生已分別辭任(i)執行董事、本公司副總裁及董事會薪酬委員會成員；及(ii)執行董事、本公司副總裁及首席財務官(「首席財務官」)及董事會提名委員會成員，自2024年7月2日起生效。本公司現任執行總裁陳彬先生及胡春煌先生已獲分別委任為(i)執行董事及董事會薪酬委員會成員；及(ii)首席財務官，自2024年7月2日起生效。

除上文所披露者外，本集團報告期間後概無其他重大事項。

### **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(2023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，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。於本公告日期，高等法院尚未對本公司發出清盤令。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年2月16日及2024年3月13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，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，董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

本公司董事會僅由單一性別董事組成，未符合上市規則第13.92條的規定。

本公司將於切實可行的情況下盡早建議委任一名不同性別的董事加入董事會，該董事須真正具備適合本公司未來一年業務所需的技能、經驗及才幹，以符合及遵守上市規則第13.92條的規定。

## 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2024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2024年中期報告

本公告登載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))。本公司截至2024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，2024年8月29日

截至本公告日期，曾煥沙先生、陳彬先生為執行董事；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。