

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2026年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

2026年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣944.0百萬元，累計銷售面積為99,998平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣9,440元；
- 收入為人民幣700.3百萬元，較2025年同期減少74.2% (2025年同期：人民幣2,712.3百萬元)。商業經營及酒店經營收入減少24.0%至人民幣126.9百萬元 (2025年同期：人民幣167.0百萬元)；
- 毛損和毛損率分別為人民幣1,124.3百萬元及160.5%；
- 淨虧損為人民幣1,757.9百萬元 (2025年同期：淨虧損人民幣2,320.6百萬元)；及
- 董事會不建議派付截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息 (2025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2026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2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	700,315	2,712,287
銷售成本		(1,824,584)	(2,934,402)
毛損		(1,124,269)	(222,115)
其他收入及收益	5	137,344	232,607
銷售及分銷開支		(10,861)	(76,281)
行政開支		(50,899)	(61,253)
投資物業的公允價值虧損淨額		—	(19,660)
其他開支		(44,095)	(53,980)
融資成本	7	(136,291)	(540,165)
應佔以下單位虧損：			
合營企業		(226,192)	(624,754)
聯營公司		(220,851)	(610,003)
稅項前虧損	6	(1,676,114)	(1,975,604)
稅項	8	(81,780)	(344,977)
期內虧損及全面虧損總額		(1,757,894)	(2,320,581)
以下各方應佔虧損及全面虧損總額：			
本公司擁有人		(1,697,874)	(1,883,732)
非控股權益		(60,020)	(436,849)
		(1,757,894)	(2,320,581)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄		人民幣 (51)分	人民幣 (56)分

簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

	2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2025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	142,145	148,823
投資物業	10,436,708	10,442,715
使用權資產	20,126	20,689
其他無形資產	2,718	3,085
於合營企業的投資	2,126,414	2,041,727
於聯營公司的投資	4,938,053	4,904,289
遞延稅項資產	149,333	157,234
非流動資產總值	17,815,497	17,718,562
流動資產		
存貨	522	537
開發中物業	5,240,166	6,317,477
持作出售的已完工物業	5,731,488	6,310,521
貿易應收款項	11 2,134	2,048
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,331,682	10,026,594
應收關聯方款項	8,371,488	9,076,066
按公允價值計入損益的金融資產	28,225	49,499
可收回稅項	544,646	616,804
現金及銀行結餘	464,567	496,303
流動資產總值	30,714,918	32,895,849

簡明綜合財務狀況表(續)

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	5,659,327	5,976,136
其他應付款項及應計費用		6,313,227	5,515,109
合同負債		2,630,942	2,670,452
計息銀行及其他借款		7,519,708	7,052,231
優先票據		9,977,969	10,404,055
租賃負債		18,157	17,710
應付關聯方款項		8,197,080	8,123,337
應繳稅項		3,623,723	3,623,968
流動負債總額		43,940,133	43,382,998
流動負債淨值		(13,225,215)	(10,487,149)
資產總值減流動負債		4,590,282	7,231,413
非流動負債			
計息銀行及其他借款		2,515,724	3,012,424
租賃負債		269,152	278,334
遞延稅項負債		1,949,396	1,949,396
非流動負債總額		4,734,272	5,240,154
(負債)／資產淨值		(143,990)	1,991,259
權益			
本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
其他虧絀		(8,169,440)	(6,471,566)
		(6,252,560)	(4,554,686)
非控股權益		6,108,570	6,545,945
(虧絀)／權益總額		(143,990)	1,991,259

簡明綜合財務資料附註

截至2026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2026年6月30日止六個月(「報告期間」)，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2026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2025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2026年6月30日止期間錄得淨虧損約人民幣1,757,894,000元。於2026年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣13,225,215,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣4,767,705,000元及優先票據和應付利息約人民幣13,602,543,000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於2026年6月30日的全部未償還結餘。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣278,757,000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慮。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展開積極磋商，以合理成本取得新貸款，以確保其開發中物業項目的交付；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任的結算以及未來經營及資本開支撥付資金；
- (d) 本集團已制定主要側重於加快物業銷售的業務策略計劃；
- (e) 本集團已實施加快收回未償還銷售所得款項及有效控制成本及開支的措施；及
- (f) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

董事已審視管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋2026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2026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。

儘管有上文所述計劃及措施，該等計劃及措施的成功實施仍受限於並非完全由本集團所控制的不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (a) 成功與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開磋商；
- (b) 成功與多家金融機構進行磋商，以合理成本取得新貸款，以確保其開發中物業項目的交付；
- (c) 成功尋求其他替代融資及借款，以為其現有財務責任的結算以及未來經營及資本開支撥付資金；
- (d) 成功制定主要側重於加快物業銷售的業務策略計劃；
- (e) 成功實施加快收回未償還銷售所得款項及有效控制成本及開支的措施；及
- (f) 成功尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

該等事項共同構成可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。

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2025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。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂 金融工具分類及計量的修訂

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂 涉及依賴自然能源的電力的合約

國際財務報告準則會計準則之年度改進-第11卷 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂

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2026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	<u>573,372</u>	<u>126,943</u>	<u>-</u>	<u>700,315</u>
收入				<u><u>700,315</u></u>
分部業績	(1,479,485)	(48,247)	(1)	(1,527,733)
對賬：				
銀行利息收入				438
按公允價值計入損益的				
金融資產公允價值虧損淨額				(19,582)
融資成本(租賃負債的利息除外)				(128,980)
企業及其他未分配開支				<u>(257)</u>
稅項前虧損				<u><u>(1,676,114)</u></u>

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				<u>2,712,287</u>
分部業績	(1,384,283)	(62,500)	(902)	(1,447,685)
<u>對賬：</u>				
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				<u>(7,280)</u>
稅項前虧損				<u><u>(1,975,604)</u></u>

下表呈列本集團經營分部於2026年6月30日及2025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				
2026年6月30日	34,334,451	13,848,715	93,841	48,277,007
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				276,692
總資產				48,553,699
分部負債				
2026年6月30日	46,651,122	1,894,447	43,504	48,589,073
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				76,764
總負債				48,665,837
	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				
2025年12月31日	36,587,848	13,671,668	131,142	50,390,658
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				223,753
總資產				50,614,411
分部負債				
2025年12月31日	46,408,918	2,126,486	50,045	48,585,449
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				37,703
總負債				48,623,152

有關主要客戶的資料

截至2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	574,209	2,548,408
來自其他來源的收入		
總租金收入	126,106	163,879
合計	700,315	2,712,287

客戶合同收入的收入資料明細

截至2026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	549,905	—	—	549,905
項目管理服務	23,467	—	—	23,467
其他	—	837	—	837
合計	573,372	837	—	574,209
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	549,905	—	—	549,905
服務隨時間轉移	23,467	837	—	24,304
合計	573,372	837	—	574,209

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	<u>2,545,316</u>	<u>3,092</u>	<u>–</u>	<u>2,548,408</u>
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	<u>2,545,316</u>	<u>3,092</u>	<u>–</u>	<u>2,548,408</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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	438	994
沒收按金	88	760
政府補助(附註(i))	71	335
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益淨額	–	2,946
已確認金融資產減值虧損撥回淨額	82,946	143,375
出售物業、廠房及設備的收益	–*	–
出售投資物業的收益	269	–
匯兌收益	52,716	–
結算借貸收益(附註(ii))	–	83,435
其他	816	762
	<u>137,344</u>	<u>232,607</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。

* 少於人民幣1,000元

- (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。截至2026年6月30日止六個月內，並無發生該交易。

6. 稅項前虧損

本集團的稅項前虧損扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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	649,373	2,521,297
提供服務成本	21,688	58,422
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	1,153,523	354,683
已確認金融資產減值虧損撥回淨額	(82,946)	(143,375)
物業、廠房及設備折舊	7,180	6,788
使用權資產折舊	563	1,367
其他無形資產攤銷	367	309
投資物業的公允價值虧損淨額	—	19,660
按公允價值計入損益的		
金融資產公允價值虧損／(收益)淨額	19,582	(2,946)
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損	—*	1
結算借貸收益	—	(83,435)
物業、廠房及設備撤銷	853	—
應佔以下單位虧損：		
合營企業	226,192	624,754
聯營公司	220,851	610,003
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	28,859	68,872
養老金計劃供款及社會福利	4,690	8,272
減：資本化金額	(2,797)	(14,216)
	30,752	62,928

* 少於人民幣1,000元

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借貸以及優先票據的利息	553,536	757,291
租賃負債的利息	7,311	15,586
合同收入的利息支出	10,245	20,625
利息支出總額	571,092	793,502
減：融資活動外匯收益淨額	(348,640)	(48,384)
資本化利息	(86,161)	(204,953)
	136,291	540,165

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2026年及2025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	
	2026年	2025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	12,424	32,274
土地增值稅	61,455	68,598
遞延稅項	7,901	43,079
	<u>81,780</u>	<u>143,951</u>
過往年度撥備不足：		
土地增值稅	-	201,026
	<u>-</u>	<u>201,026</u>
期內稅項支出總額	<u><u>81,780</u></u>	<u><u>344,977</u></u>

9. 股息

董事會已議決不會就截至2026年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

10. 本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本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2025年6月30日止六個月：3,338,898,000股)計算。

每股基本及攤薄虧損的計算基準為：

	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本盈利的本公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(1,697,874)</u>	<u>(1,883,732)</u>
	股份數目	
	2026年	2025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	<u>3,338,898,000</u>	<u>3,338,898,000</u>

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	1,852	1,557
1至3個月	—	250
3至6個月	—	—
6至12個月	282	241
	<u>2,134</u>	<u>2,048</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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	507,665	629,376
一年以上	5,151,662	5,346,760
	<u>5,659,327</u>	<u>5,976,136</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

2026年上半年回顧

根據國家統計局資料，上半年國內生產總值695,704億元，按不變價格計算，同比增長4.7%。國民經濟頂住壓力運行在合理區間，生產供給較快增長，就業形勢總體穩定，物價溫和上漲，對外貿易增勢良好，新動能快速成長，民生保障有力有效，發展韌性持續彰顯。房地產方面，中央持續推進著力穩定房地產市場的政策，因城施策控增量、去化庫存、優供給，探索多管道盤活存量商品住房，鼓勵收購存量商品住房用於保障性住房等。

2026上半年，新建商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%；其中住宅銷售面積下降12.4%。新建商品房銷售額37,945億元，下降13.6%；其中住宅銷售額下降13.7%。住宅表現弱於整體，累計跌幅整體趨於平穩，但6月單月同比降幅有所擴大，說明居民購房信心偏弱，剛需和改善需求釋放不足，僅核心城市優質改善盤具備較好去化表現，市場呈現「量縮價穩」的結構性特徵。6月末，商品房待售面積76,315萬平方米，同比下降0.9%。其中，待售3年以下面積56,167萬平方米，下降3.5%。連續四個月回落，短期存量房源(3年以內)去化效果明顯，供給端控增量，去庫存的效果逐步體現。市場整體處於調整磨底階段，各項核心指標仍同比下行，政策守住了風險底線，但需求端尚未出現趨勢性回暖，城市、專案分化進一步加劇。

面對外部消費市場環境變化，公司始終秉持「在商言人、誠者致遠」的核心價值觀，堅守「品質第一，客戶至上」的服務理念，全力抓實保交付工作，全力滿足客戶訴求。

2026年上半年，本集團累計交付1個專案，324套新房，共計交付面積4.2萬平方米，持續兌現美好家承諾。

報告期間內，公司始終堅持強化債、保資產、控風險的經營策略，把穩健經營放在首要位置。嚴守現金流安全紅線，以保交付為基礎，多措並舉攻堅存量回款，加速資金回流，築牢企業經營底盤；全面開展全維度賬務梳理與資產盤點工作，逐項摸排往來款項，深挖應收款清收潛力，分類制定催收方案，盤活沉澱資金；從嚴精細化管控各項管理及運營開支，優化費用結構，剛性壓降非必要支出，持續提升投入產出比與整體費效水準，以穩健的財務管控體系，保障企業平穩健康運行。

2026年下半年展望

展望2026年下半年，房地產政策環境仍將持續寬鬆。上半年中央兩次提及「穩定房地產市場」，體現中央穩市場的重要態度。行業從增量開發逐步轉向存量運營，後續市場仍以築底調整為主，分化格局會延續，去庫存、提振居民購房預期將是下一階段政策重點。

2026年下半年，預計樓市結構性分化加劇，土地資源、購房需求持續向核心高能級城市集聚；一二線依靠人口與產業形成的內生需求穩住市場基本盤，三四線城市需求不足，仍處在深度築底階段。市場交易結構明顯轉變，二手房成交持續放量，逐步成為成交主力；新房市場告別普漲行情，只有具備硬核產品力的改善專案逆勢走出獨立行情，同質化剛需房源去化承壓。

三十而勵再出發，凝心聚力啟新程。公司將積極踐行企業社會責任，堅守保交樓底線，保障民生交付，助力城市穩健發展、維護行業平穩秩序。財務端堅守現金流底線，全力攻堅回款清收、盤活存量資產、嚴控費效支出。風控端持續強化債務、資產、經營全流程管控，穩妥化解經營隱患。同時夯實組織建設，優化團隊效能，以穩健經營、精細管控、高效組織體系，保障集團平穩高質量發展。

展望未來，站在三十周年的歷史節點上，公司將堅定信念、艱苦奮鬥，以實幹回應挑戰，以擔當踐行使命，攜手共赴下一個高質量發展的璀璨新征程。

管理層討論與分析

業務回顧

1. 物業銷售

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣9.4億元，較去年同期的人民幣28.7億元下降67.1%。

本集團截至2026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	7,619	195,487	25,657
徐州	2,182	15,554	7,128
濰坊	7,001	59,491	8,498
寧波	2,629	47,789	18,178
蘇州	7,178	109,636	15,273
成都	1,774	22,237	12,532
青島	3,644	32,560	8,936
合肥	1,366	11,449	8,384
佛山	1,414	26,733	18,911
武漢	1,865	19,939	10,688
鹽城	9,196	60,657	6,596
長沙	302	4,062	13,450
常州	3,485	42,705	12,255
南通	31,657	63,500	2,006
淮安	4,099	31,835	7,767
安慶	962	18,679	19,422
重慶	5,817	70,554	12,129
南昌	246	3,455	14,065
無錫	334	10,089	30,197
溫州	1,913	29,127	15,223
宿遷	4,869	32,285	6,631
揚州	—	344	—
其他	448	35,973	80,332
集團合計	99,998	944,139	9,442

2. 土地儲備

於2026年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為6,974,761平方米，其中已竣工物業2,105,616平方米，持作投資的可租用面積1,034,882平方米，開發中物業3,834,262平方米。

本集團於2026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	153	80,000	—	80,153	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	常熟古裡鐵琴路項目	40,805	39,450	—	—	39,450	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	36,385	105,818	26,509	168,712	70%
常州	三毛龍運天城(原名稱：三毛地塊)	108,486	4,219	—	—	4,219	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	8,090	—	—	8,090	60%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,457	—	—	2,457	99%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,347	—	—	4,347	99%
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%

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	邛崃弘陽未崃時光	39,809	7,088	—	—	7,088	99%
成都	成都興隆湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,545	—	—	11,545	51%
滁州	都會藝境	60,189	5,599	—	—	5,599	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,103	—	—	1,103	100%
滁州	正榮府	80,867	11,383	—	—	11,383	30%
滁州	時光裡花園(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	4,968	—	—	4,968	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	937	—	—	937	100%
佛山	博愛湖一號	44,156	2,219	8,011	—	10,230	100%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	21,225	—	—	21,225	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	4,896	—	—	4,896	51%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	4,616	—	—	4,616	50%
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	39,052	—	—	39,052	25%

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)			
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	10,469	—	—	10,469	35%
杭州	杭州濱耀學府(原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	3,668	—	—	3,668	30%
合肥	長豐時光裡	42,621	4,699	—	—	4,699	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	7,326	—	—	7,326	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	81,856	0	127,588	209,444	50%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	5,831	—	—	5,831	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%

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)			
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	—	—	4,623	49%
淮安	淮安豐登路金樾府(原名稱：淮安豐登路)	41,476	1,955	—	—	1,955	34%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	2,980	—	114,841	117,821	51%
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%
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	9,358	—	—	9,358	49%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	—	—	2,146	20%
眉山	仁壽時光裡	68,107	84	—	45,421	45,505	100%
南昌	南昌弘陽府	43,410	9,335	—	—	9,335	49%

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)		
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	18,996	—	129,964	148,960	66%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	11,095	—	—	11,095	49%
南昌	灣裡時光裡	13,717	3,262	—	—	3,262	100%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	9,380	—	11,320	20,700	49%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,324	—	—	4,324	100%
南京	時光春曉	32,246	449	—	—	449	49%
南京	濱湖裡	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	4,024	—	—	4,024	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%
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	8,949	—	—	8,949	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	—	—	14,687	14,687	50%
南京	高淳平瀾府(原名稱：高淳02-03地塊)	102,787	11,450	—	—	11,450	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	—	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	18,339	—	50,283	68,622	49%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,889	—	—	5,889	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%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱:時代大道項目)	60,138	90,411	—	—	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	32,493	—	12,544	45,037	33%
南京	南京堯化門樓堯美著	14,670	3,853	—	—	3,853	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	23,131	—	—	23,131	49%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	27,203	—	—	27,203	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	9,892	—	10,220	20,112	51%

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)		
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	—	—	108,995	108,995	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	31,908	—	—	31,908	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,016	—	—	4,016	17%
南通	上悅城	82,741	9,125	—	—	9,125	25%
南通	新都會	109,890	2,135	—	—	2,135	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	7,091	—	—	7,091	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	41,823	—	101,513	143,336	60%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	6,216	—	—	6,216	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	慈溪城東上東宸府	84,775	38,631	42,129	—	80,760	50%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	11,726	—	37,415	49,141	30%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	129,851	129,851	35%

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)		
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱：萬壽路項目)	89,669	9,447	—	—	9,447	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	1,872	—	—	1,872	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	16,320	—	174,496	190,816	80%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	4,105	—	—	4,105	51%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	12,419	—	242,657	255,076	20%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	—	—	6,289	100%
桐鄉	烏鎮听悅棠(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	39,516	93,430	390,251	523,197	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%

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)		
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	470	—	—	470	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	3,779	—	—	3,779	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	無錫陽山悅陽九璽(原名稱：無錫陽山)	28,166	8,286	—	—	8,286	30%
蕪湖	夢溪路時光裡	74,135	810	—	—	810	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	26,494	—	270,292	296,786	50%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	—	—	36,938	36,938	95%
西安	閻良昕悅府	24,649	4,838	—	—	4,838	51%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	122,283	122,283	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%

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)		
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	37,486	—	288,094	325,580	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	51%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (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	21,057	—	21,021	42,078	51%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	13,754	—	16,900	30,654	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	東進路听悅府	103,847	8,713	—	—	8,713	34%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	31,301	—	—	31,301	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%

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)			
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	11,977	—	10,587	22,564	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	7,722	10,000	—	17,722	50%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	7,637	—	—	7,637	100%
張家港	塘橋星唐府	36,829	4,887	—	—	4,887	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	6,147	—	—	6,147	100%
張家港	錦豐十里錦繡	98,783	—	—	—	—	16%
張家港	塘橋雲築(原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	9,804	—	—	9,804	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	32,582	—	—	32,582	45%
長沙	德一時光裡	12,956	9,255	—	—	9,255	70%
長沙	黑石昕悅府(原名稱：黑石項目)	32,684	7,591	—	—	7,591	100%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	5,215	—	—	5,215	100%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠(原名稱：瓦窯路)	34,269	1,614	—	1,105	2,719	51%

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)	
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	1,479	-	-	1,479	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	5,123	-	-	5,123	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	26,051	-	47,367	73,418	100%
重慶	璧山昕悅府(原名稱：璧山295)	106,259	24,353	-	-	24,353	50%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	49%
重慶	北碚樾景台(原名稱：北碚項目)	109,540	11,553	-	8,094	19,647	49%
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名稱：中央公園)	39,636	3,796	-	-	3,796	100%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	2,714	-	1,403	4,117	51%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	12,644	-	-	12,644	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>11,443,835</u>	<u>2,105,616</u>	<u>1,034,882</u>	<u>3,834,262</u>	<u>6,974,761</u>	

3. 商業經營

截至2026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126.9百萬元，相比上年同期減少24.0%。原因是部分門店租金價格下降。

4. 酒店經營

截至2026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2026年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣700.3百萬元，較去年同期約為人民幣2,712.3百萬元減少74.2%。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77.5%至約人民幣573.4百萬元，佔已確認收入總額的81.9%；及(ii)商業經營所得收入較去年同期減少24.0%至約為人民幣126.9百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2026年		2025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	573,372	81.9	2,545,316	93.8	-77.5
商業經營	126,943	18.1	166,971	6.2	-24.0
酒店經營	—	—	—	—	—
總計	<u>700,315</u>	<u>100.0</u>	<u>2,712,287</u>	<u>100.0</u>	<u>-74.2</u>

2. 銷售成本

本集團於截至2026年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣1,824.6百萬元，較去年同期約為人民幣2,934.4百萬元減少37.8%。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。期內主要交付了濰坊奎文北項目。

3. 毛損及毛損率

本集團於截至2026年6月30日止六個月的毛損約為人民幣1,124.3百萬元，較去年同期約為人民幣222.1百萬元的毛損增加406.2%；截至2026年6月30日止六個月的毛損率為160.5%，而去年同期則為毛損率8.2%，毛損率增加的主要原因是期內對開發中物業及持作出售的已完工物業計提存貨跌價準備金額較去年同期增加。

4. 投資物業公允價值變動

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無確認投資物業公允價值收益或虧損。

5. 銷售及分銷開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣10.9百萬元，較去年同期約為人民幣76.3百萬元減少85.8%，此減少是由於本集團於2026年上半年推出新物業項目減少所導致。

6. 行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣50.9百萬元，較去年同期約為人民幣61.3百萬元下降16.9%，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2026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447.0百萬元(2025年同期：應佔虧損人民幣1,234.8百萬元)，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司產生的虧損減少所致。

8. 融資成本

截至2026年6月30日止六個月，本集團支銷的融資成本約為人民幣136.3百萬元，較去年同期約為人民幣540.2百萬元減少74.8%。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收益增加及總借貸減少所致。

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20.3百萬元，較去年同期約人民幣75.4百萬元減少73.0%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣61.5百萬元，而去年同期則約為人民幣269.6百萬元。

10. 報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅項前虧損由去年同期約人民幣1,975.6百萬元下降15.2%至報告期間約人民幣1,676.1百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣1,757.9百萬元，較去年同期下降24.2%。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2026年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣4.6億元(於2025年12月31日：約為人民幣5.0億元)，其中受限制現金人民幣1.9億元(於2025年12月31日：人民幣2.7億元)，及無已質押存款(於2025年12月31日：人民幣0.2億元)。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2026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200.1億元(於2025年12月31日：約為人民幣204.7億元)，其中計息銀行及其他借款約為人民幣100.4億元(於2025年12月31日：約人民幣100.6億元)，及優先票據約為人民幣99.8億元(於2025年12月31日：約人民幣104.0億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	7,519,708	7,052,231
須於第二年償還	929,224	911,672
須於第三至第五年內償還(包括首尾兩年)	1,334,000	1,793,952
須於五年後償還	252,500	306,800
小計	10,035,432	10,064,655
優先票據：		
須按要求償還	9,977,969	10,404,055
總借貸	20,013,401	20,468,710

於2026年6月30日，除金額為人民幣11,411.9百萬元(於2025年12月31日：人民幣11,787.3百萬元)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2026年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣4,444.9百萬元(於2025年12月31日：人民幣4,386.2百萬元)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2026年6月30日，總值約為人民幣14,147.6百萬元(於2025年12月31日：約為人民幣14,859.9百萬元)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2026年6月30日約為-13,576.5%，於2025年12月31日則約為1,003.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2026年6月30日約為100.3%，於2025年12月31日則約為96.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2026年6月30日約為0.70倍，於2025年12月31日則約為0.76倍。

於2026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0.03倍，於2025年12月31日則約為0.03倍。

4. 資本及物業開發開支承擔

於2026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33.6億元(於2025年12月31日：約人民幣27.6億元)。

企業管治／其他資料

1. 重大收購及出售事項

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2026年6月30日，本集團共有376名僱員，其中219名僱員從事房地產開發業務及157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2026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(2025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2026年3月18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2026年10月5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、2025年3月26日、2025年9月16日及2026年3月19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2026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2026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2026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，2026年8月27日

截至本公告日期，曾煥沙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。