

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12月31日止年度業績公告**

**2024年業績公告財務摘要**

- 合約銷售金額達人民幣88.2億元，累計銷售面積為644,838平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,679元；
- 收入為人民幣11,305.7百萬元，較2023年減少42.9%；
- 毛損和毛損率分別為人民幣177.1百萬元及1.6%；及
- 淨虧損為人民幣5,525.6百萬元(2023年：淨虧損人民幣7,739.7百萬元)。

## 報表及附註

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(統稱「本集團」或「集團»)截至2024年12月31日止年度(「報告期間»)的綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	5	11,305,674	19,794,695
銷售成本		<u>(11,482,748)</u>	<u>(20,464,412)</u>
毛損		(177,074)	(669,717)
其他收入及收益	5	20,820	39,185
銷售及分銷開支		(281,918)	(482,111)
行政開支		(226,871)	(388,325)
投資物業的公允價值虧損淨額		(1,292,890)	(2,083,790)
其他開支	5	(453,774)	(814,576)
融資成本	7	(1,615,576)	(1,880,261)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(555,501)	(380,421)
聯營公司		<u>(516,431)</u>	<u>(282,864)</u>
稅前虧損	6	(5,099,215)	(6,942,880)
稅項	8	<u>(426,346)</u>	<u>(796,795)</u>
年內虧損及全面虧損總額		<u><u>(5,525,561)</u></u>	<u><u>(7,739,675)</u></u>
以下各方應佔虧損及全面虧損總額：			
母公司擁有人		(5,021,994)	(7,214,511)
非控股權益		<u>(503,567)</u>	<u>(525,164)</u>
		<u><u>(5,525,561)</u></u>	<u><u>(7,739,675)</u></u>

綜合損益表(續)

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年	2023年
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(人民幣分)	10	<u>(150.41)</u>	<u>(216.09)</u>

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		141,681	592,146
投資物業		10,748,460	11,659,510
使用權資產		22,226	24,913
其他無形資產		2,485	2,807
於合營企業的投資		2,666,125	2,554,118
於聯營公司的投資		5,673,189	7,531,455
遞延稅項資產		140,677	304,575
		<u>19,394,843</u>	<u>22,669,524</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>19,394,843</u>	<u>22,669,524</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,393	174,708
開發中物業		10,244,722	18,236,670
持作出售的已完工物業		7,569,461	7,934,408
貿易應收款項	11	9,180	4,373
預付款項、其他應收款項及其他資產		10,872,510	11,334,307
應收關聯方款項		9,802,381	10,782,465
按公允價值計入損益的金融資產		78,331	116,771
可收回稅項		784,207	899,349
現金及銀行結餘		1,242,346	2,753,863
		<u>40,610,531</u>	<u>52,236,914</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>40,610,531</u>	<u>52,236,914</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	6,952,638	6,629,866
其他應付款項及應計費用		5,109,144	4,692,006
合同負債		5,645,521	13,331,799
計息銀行及其他借款		6,852,939	6,751,056
優先票據		10,609,906	10,453,896
租賃負債		42,681	88,766
應付關聯方款項		7,852,560	7,845,562
應繳稅項		3,800,737	3,427,328
流動負債總額		<u>46,866,126</u>	<u>53,220,279</u>
流動負債淨額		<u>(6,255,595)</u>	<u>(983,365)</u>
資產總值減流動負債		<u>13,139,248</u>	<u>21,686,159</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		3,683,716	4,239,565
租賃負債		442,820	806,430
遞延稅項負債		1,838,998	1,816,333
非流動負債總額		<u>5,965,534</u>	<u>6,862,328</u>
資產淨值		<u>7,173,714</u>	<u>14,823,831</u>
<b>權益</b>			
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
其他儲備		(2,349,658)	2,768,279
		(432,778)	4,685,159
非控股權益		<u>7,606,492</u>	<u>10,138,672</u>
權益總額		<u>7,173,714</u>	<u>14,823,831</u>

## 財務報表附註

2024年12月31日

### 1. 一般資料

弘陽地產集團有限公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited，位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團涉足以下主要活動：

- 物業開發及管理服務
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

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」)。

綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」，亦為本公司之功能貨幣)呈列。除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

### 2. 編製基準

該綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」，包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的投資物業及按公允價值計入損益的金融資產除外。

#### 持續經營基準

本集團於截至2024年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣5,525,561,000元。於2024年12月31日，本集團的流動負債超出流動資產約人民幣6,255,595,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣2,977,069,000元及優先票據和應付利息約人民幣10,460,666,000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立即償還截至2024年12月31日的全部未償還結餘。於報告期末後，本集團亦未能償還計息銀行及其他借款的本金及應付利息約人民幣2,977,069,000元以及優先票據及應付利息約人民幣13,047,758,000元。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物僅為人民幣1,242,346,000元。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對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，以確保能夠交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集團現金流量預測，其涵蓋2024年12月31日起計至少十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，集團將具備足夠的營運資金，於2024年12月31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，但集團能否落實上述計劃及措施存在重大不確定性。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綜合財務報表反映。

### 綜合入賬基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般假設取得多數表決權即取得控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數表決權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績乃自本集團獲取控制權之日開始作綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素其中一項或以上出現變動，則本集團會重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司的擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。



倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、任何非控股權益的負債及外匯波動儲備；並確認任何保留投資的公允價值及所產生任何計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留利潤(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據的基準相同。

### 3. 應用國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)的修訂

本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則的修訂

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會頒佈的下列對國際財務報告準則會計準則的修訂，就編製綜合財務報表而言，有關修訂於本集團於2024年1月1日開始的年度期間強制生效：

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

於本年度應用國際財務報告準則會計準則的其他修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注 資 <sup>4</sup>
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度/報告期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

除下文所述的新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預期，於可預見未來，採納所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### **國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資**

國際財務報告準則第10號綜合財務報表及國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂涉及投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的情況。特別地，該等修訂聲明與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因失去對不包含業務的附屬公司的控制權而導致的任何收益或虧損，僅以不相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益為限於母公司的損益中確認。同樣地，因將於任何前附屬公司(已成為一間聯營公司或合營企業，採用權益法入賬)保留的投資重新計量為公允價值而導致的收益及虧損僅以不相關投資者在新聯營公司或合營企業中的權益為限於前母公司的損益中確認。本集團正在評估國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號對本集團綜合財務報表的具體影響。

### **國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露**

國際財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代國際會計準則第1號財務報表之呈列。這項新訂國際財務報告準則會計準則沿用了國際會計準則第1號中的多項規定，同時引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就綜合財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於綜合財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干國際會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。

對國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦進行小幅修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期新準則的應用將影響未來財務報表中損益表之呈列及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

#### 4. 經營分部資料

本公司執行董事(即主要營運決策者)通常根據本集團的服務系列(即本集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。本集團已根據國際財務報告準則第8號經營分類確定下列可呈報分類：

- (a) 物業開發及管理服務；
- (b) 商業物業投資與經營；及
- (c) 酒店經營。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，藉以作出有關資源分配及表現評核的決策。分部表現基於可報告分部虧損／利潤(為經調整稅前虧損／利潤的計量方式)評定。經調整稅前虧損／利潤的計量方式與本集團稅前虧損／利潤的計量方式一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損淨額、出售按公允價值計入損益的金融資產虧損、非租賃相關融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債按集團基準管理。

本集團的業務主要在中國內地進行。管理層認為有一個可報告地域分部，原因為來自外部客戶的所有收入均源自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2024年12月31日止年度	物業開發 及管理服務 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>				
銷售予外部客戶	10,894,774	395,241	15,659	11,305,674
收入				<u>11,305,674</u>
<b>分部業績</b>	(3,351,556)	(105,064)	1,573	(3,455,047)
對賬：				
銀行利息收入				6,596
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值虧損淨額				(22,290)
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損				(3,190)
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,583,511)
企業及其他未分配開支				<u>(41,773)</u>
稅前虧損				<u>(5,099,215)</u>
<b>分部資產</b>	46,368,219	13,308,555	-	59,676,774
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>328,600</u>
總資產				<u>60,005,374</u>
<b>分部負債</b>	51,162,038	1,604,175	-	52,766,213
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>65,447</u>
總負債				<u>52,831,660</u>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(555,501)	-	-	(555,501)
聯營公司	(516,431)	-	-	(516,431)
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	(1,622,740)	-	-	(1,622,740)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(1,292,890)	-	(1,292,890)
折舊及攤銷	30,648	501	-	31,149
於合營企業的投資	2,666,125	-	-	2,666,125
於聯營公司的投資	5,673,189	-	-	5,673,189
資本開支*	170,339	1,682	132	172,153

截至2023年12月31日止年度	物業開發 及管理服務 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>				
銷售予外部客戶	19,198,937	560,068	35,690	19,794,695
收入				<u>19,794,695</u>
<b>分部業績</b>	(3,141,514)	(1,960,017)	(6,560)	(5,108,091)
對賬：				
銀行利息收入				28,563
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值虧損淨額				(23,494)
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損				(1,359)
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,805,854)
企業及其他未分配開支				<u>(32,645)</u>
稅前虧損				<u>(6,942,880)</u>
<b>分部資產</b>	61,942,114	12,228,621	421,549	74,592,284
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>314,154</u>
總資產				<u>74,906,438</u>
<b>分部負債</b>	58,379,704	1,641,502	14,564	60,035,770
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>46,837</u>
總負債				<u>60,082,607</u>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(380,421)	-	-	(380,421)
聯營公司	(282,864)	-	-	(282,864)
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	(2,626,487)	-	-	(2,626,487)
投資物業的公允價值虧損淨額	-	(2,083,790)	-	(2,083,790)
折舊及攤銷	38,543	3,420	11,174	53,137
於合營企業的投資	2,554,118	-	-	2,554,118
於聯營公司的投資	7,531,455	-	-	7,531,455
資本開支*	27,478	206,968	757	235,203

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、其他無形資產及投資物業的添置。

## 有關主要客戶的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無主要客戶貢獻本集團總銷售額超過10%。

## 5. 收入、其他收入及收益、其他開支

收入的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合同收入		
物業銷售	10,831,769	19,109,930
酒店經營	15,659	35,690
項目管理服務	63,005	89,007
其他	32,147	36,083
	<u>10,942,580</u>	<u>19,270,710</u>
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入	363,094	523,985
	<u>363,094</u>	<u>523,985</u>
總計	<u>11,305,674</u>	<u>19,794,695</u>
收入確認時間		
於某一時間點	10,831,769	19,109,930
隨時間	110,811	160,780
	<u>10,942,580</u>	<u>19,270,710</u>

### a) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

#### 物業銷售

就出售物業與客戶訂立之合同而言，合同中規定之相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。經考慮相關條款、法律環境及相關法律先例，本集團認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款之可強制執行權利。因此，出售住宅物業和商業樓宇之收益於已完工物業轉讓予客戶之時間點確認，即客戶獲得已完工物業之控制權而本集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價之時間點。

本集團就不同物業向客戶收取物業認購預付款，有關款項將於簽訂買賣協議後作為客戶按金入賬。但是，取決於市場狀況，本集團可能向客戶提供較所列出售價有所折讓之價格，惟客戶須同意提早支付代價結餘。

就出售物業與客戶訂立之合同而言，預期完成有關履約責任的年期為三年內。

#### 酒店經營

酒店經營之收入參照相關履約責任之完滿達成進度而隨時間確認，原因為客戶於本集團履約時同時收取及利用本集團履約所提供的利益。所有酒店經營服務的期限均少於一年。

#### 項目管理服務

就項目管理服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分項目管理諮詢合約並無固定年期。交付前項目管理服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未達成或部分達成)的交易價格金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預期將確認為收入的金額：		
一年內	4,061,183	11,187,796
一年後	<u>964,669</u>	<u>2,657,481</u>
總計	<u><u>5,025,852</u></u>	<u><u>13,845,277</u></u>

預計將於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額涉及出售具有重大融資部分的已完工物業，且將於三年內履行。

b) 其他收入及收益分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入及收益			
銀行利息收入		6,596	28,563
沒收按金		2,087	6,046
政府補助(附註)		87	2,599
出售附屬公司的收益	6	1,850	–
豁免其他應付款項		5,782	–
其他		4,418	1,977
總計		<u>20,820</u>	<u>39,185</u>

附註：該金額主要指就來自地方政府為鼓勵於中國內地經營業務而發放的無條件現金。

c) 其他開支分析如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他開支			
金融資產減值虧損淨額	6	383,419	699,817
出售附屬公司的虧損	6	–	3,949
合同條款變動的虧損	6	27,007	1,541
按公允價值計入損益的金融資產公允價 值虧損淨額	6	22,290	23,494
出售物業、廠房及設備的虧損	6	565	9,567
出售其他無形資產的虧損	6	–	2,513
出售按公允價值計入損益的 金融資產虧損		3,190	1,359
出售合營企業及聯營公司的虧損	6	–	54,942
罰款		17,159	–
其他		144	17,394
總計		<u>453,774</u>	<u>814,576</u>



## 6. 稅前虧損

本集團來自持續經營業務的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售存貨成本		9,616,776	17,900,042
提供服務成本		281,931	321,415
金融資產減值虧損淨額	5	383,419	699,817
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		1,622,740	2,626,487
物業、廠房及設備折舊		27,532	44,399
使用權資產折舊		2,687	6,508
其他無形資產攤銷		930	2,230
投資物業公允價值虧損淨額		1,292,890	2,083,790
按公允價值計入損益的金融資產公允價值 虧損淨額	5	22,290	23,494
出售物業、廠房及設備的虧損	5	565	9,567
出售其他無形資產的虧損	5	-	2,513
合同條款變動的虧損	5	27,007	1,541
出售附屬公司的(收益)／虧損	5	(1,850)	3,949
出售合營企業及聯營公司的虧損	5	-	54,942
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		555,501	380,421
聯營公司		516,431	282,864
核數師酬金		1,900	3,880
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金		190,980	332,350
養老金計劃供款及社會福利		28,191	40,679
減：資本化金額		(17,625)	(107,497)
總計		<u>201,546</u>	<u>265,532</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款、優先票據及其他貸款的利息	1,438,194	2,091,116
合同收入的利息支出	410,288	349,225
租賃負債的利息	32,065	74,407
	<hr/>	<hr/>
未按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	1,880,547	2,514,748
融資活動外匯虧損淨額	182,157	196,826
減：資本化利息	(447,128)	(831,313)
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>1,615,576</u>	<u>1,880,261</u>

## 8. 稅項

本集團須就產生自或源自本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區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規例，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，因為該等公司於兩個年度並無現時於香港產生的任何應課稅利潤。

於兩個年度，本集團於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。

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅」)及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，由1994年1月1日起於中國生效的房地產物業轉讓所得的所有盈利須按土地增值幅度以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，即銷售物業減可扣除開支(包括借貸成本及所有物業發展開支)所得款項。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	81,345	74,493
土地增值稅	172,185	348,616
遞延稅項	<u>172,816</u>	<u>373,686</u>
年內稅項支出總額	<u><u>426,346</u></u>	<u><u>796,795</u></u>

本公司及其大多數附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前虧損適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
稅前虧損	(5,099,215)	(6,942,880)
按法定所得稅率計算	(1,274,804)	(1,735,720)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	267,213	165,821
不可扣稅開支	60,832	509,906
動用未確認之稅項虧損	(36,541)	(10,608)
未確認可扣減暫時差額	704,611	622,201
未確認的稅務虧損	575,896	983,733
土地增值稅撥備	172,185	348,616
土地增值稅的稅務影響	<u>(43,046)</u>	<u>(87,154)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>426,346</u></u>	<u><u>796,795</u></u>

本年度合營企業及聯營公司應佔稅項為人民幣574,546,000元(2023年：人民幣355,514,000元)計入綜合損益及其他全面收入表「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

## 9. 股息

本公司董事並不建議就截至2024年及2023年12月31日止年度派付任何股息。

## 10. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2024年	2023年
年內本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(5,021,994)	(7,214,511)
已發行普通股加權平均數(千股)	3,338,898	3,338,614
每股基本虧損(人民幣分)	<u>(150.41)</u>	<u>(216.09)</u>

### (b) 攤薄

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司概無任何發行在外的潛在攤薄股份。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除減值	<u>9,180</u>	<u>4,373</u>

於2024年及2023年12月31日，貿易應收款項的賬面值與各自的公允價值相若。

於報告期末，按發票日期及經扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1個月以內	8,885	3,851
1至3個月	-	144
3至6個月	75	3
6至12個月	220	-
超過12個月	-	375
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>9,180</b>	<b>4,373</b>

本集團採用簡化方法計提國際財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損，該方法允許使用所有貿易應收款項的存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，因此並無就其進行虧損撥備。

## 12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	1,573,609	3,117,036
1年以上	5,379,029	3,512,830
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>6,952,638</b>	<b>6,629,866</b>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

## 管理層之討論及分析

### 2024年回顧

2024年，我國國內生產總值(GDP)比2023年增長5.0%，經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新進展，經濟社會發展主要目標任務順利完成。2025年，中國經濟有望延續復蘇，在政策推動下，通過擴大內需、優化投資結構等措施，預計經濟將實現穩中有進、穩中向好。

房地產方面，2024年，新建商品房銷售面積97,385萬平方米，比2023年下降12.9%，房地產市場整體呈調整態勢，全年市場呈現「前穩中低後高」的趨勢。政策方面，從鬆綁限制性到出台刺激性政策，政策措施基本應出盡出。

年中，中央政治局會議明確了「止跌回穩」的目標，釋放了穩定市場的強烈信號，隨後各地紛紛跟進，放寬限購政策、降低房貸利率等措施相繼出台。政策的多方位優化，顯著提升了購房者的信心，市場也在四季度取得了階段性的止跌。

2024年，在政策寬鬆與市場調整的大環境下，本集團腳踏實地、緊盯目標，致力於實現高質量發展。積極回應政策，降低購房門檻，促進銷售。同時，弘陽始終堅持客戶價值年的品牌戰略，「以經營為中心」、「以客戶中心」，在逆境中磨煉意志，在變局中砥礪奮進，在堅守中勦力同心。

本集團始終堅守責任擔當和品質，注重專案建設與服務提升，將保交付作為重中之重，積極克服重重困難，嚴格把控工程進度與品質，確保各個專案按時、按質交付，全年累計交付57個批次，為9省22市21,836戶業主兌現美好家承諾，贏得市場口碑。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣88.2億元，累計合約銷售面積644,838平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,679元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣11,305.7百萬元，較上年減少約42.9%，毛損為人民幣177.1百萬元，淨虧損為人民幣5,525.6百萬元。

### **1、 房地產開發及管理服務**

報告期內，本集團實現房地產業務收入人民幣10,894.8百萬元。於2024年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7,867,028平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為4,555,500平方米)。

### **2、 商業物業投資及運營業務**

報告期內，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣395.2百萬元。

### **3、 酒店運營業務**

報告期內，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣15.7百萬元。

## **業務回顧**

### **1、 房地產銷售**

截至2024年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣88.2億元，合約銷售建築面積約為644,838平方米。

本集團於2024年12月31日的合約銷售明細：

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	91,816	211,651	23,052
徐州	82,472	70,018	8,490
濰坊	46,833	34,305	7,325
蘇州	40,958	70,191	17,137
佛山	34,255	47,821	13,960
成都	34,193	35,144	10,278
淮安	33,837	43,031	12,717
重慶	24,458	22,677	9,272
宿遷	24,385	19,601	8,038
武漢	22,552	29,573	13,113
鹽城	22,348	23,951	10,717
寧波	21,533	42,696	19,828
無錫	20,508	48,968	23,878
常州	16,597	23,723	14,293
合肥	13,854	9,575	6,911
襄陽	13,316	7,647	5,743
廣州	11,872	21,828	18,386
鎮江	9,910	7,490	7,558
南通	9,534	9,749	10,226
長沙	9,276	9,735	10,494
青島	7,787	5,823	7,478
揚州	6,984	11,389	16,306
衡陽	5,391	2,677	4,965
江門	4,715	4,068	8,628
湖州	3,271	3,757	11,488
南昌	3,135	3,580	11,419
安慶	3,063	2,060	6,725
滁州	2,438	8,714	35,739
溫州	2,253	4,371	19,406
西安	1,694	2,015	11,893
鄭州	358	208	5,800
濟南	123	330	26,809
其他	19,120	43,694	22,852



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)
集團合計	644,838	882,059	13,679

## 2、土地儲備

截至2024年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7,867,028平方米，其中已完工物業1,739,367平方米，持做投資的可租用面積1,039,949平方米，開發中物業5,087,712平方米。

本集團截至2024年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
安慶	安慶弘陽上城	147,547	2,243	80,000	24,079	106,321	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	36,168	-	-	36,168	34%
常州	商貿雲峰	50,921	15,020	-	-	15,020	57%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	48%
常州	金璽天郡	88,719	1,608	-	-	1,608	50%
常州	君望甲第	67,225	-	-	-	-	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%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	2,892	105,818	96,696	205,406	70%
常州	三毛龍運天城 (原名稱：三毛地塊)	108,486	8,172	-	-	8,172	31%
常州	弘陽上城一-三期	111,700	-	-	-	-	100%
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DJY2017-09	26,393	2,457	-	-	2,457	100%
成都	都江堰DJY2017-10	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	49%
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	7,689	-	-	7,689	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	11,788	-	-	11,788	30%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
滁州	時光裡花園 (滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	-	-	1,757	100%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	-	-	13,625	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%
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	31%
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	3,924	-	-	3,924	50%
廣州	廣州灣環壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	24%
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	55,524	-	-	55,524	35%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	4,437	-	-	4,437	30%
合肥	長豐時光裡	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	-	-	-	-	25%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
合肥	豐樂翡麗東方 (原名稱：瑤海豐樂)	59,233	10,699	-	-	10,699	34%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	10,593	-	-	10,593	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	57,207	-	170,065	227,272	50%
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	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	5,738	-	-	5,738	34%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	13,417	-	114,841	128,258	50%
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	雲亭昕悅府	138,902	-	-	-	-	100%
江陰	新橋萊頓小鎮 (原名稱：上品璟苑)	203,609	-	-	-	-	20%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	10,053	-	-	10,053	49%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光裡	68,107	526	-	45,421	45,947	100%
南昌	南昌弘陽府	43,410	10,177	-	-	10,177	46%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	18,995	-	129,965	148,960	66%
南昌	中大弘陽 (原名稱：青雲譜)	29,452	14,005	-	-	14,005	49%
南昌	灣里時光里	13,717	3,336	-	-	3,336	100%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	-	-	32,781	32,781	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	燕瀾七簪	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%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	14,187	-	-	14,187	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	12,766	-	-	12,766	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	34,912	-	-	34,912	51%
南京	祿口雲溪璟園 (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	5,934	-	-	5,934	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	9,946	-	-	9,946	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	8,809	-	81,602	90,411	15%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	9,510	-	73,973	83,483	33%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	4,080	-	-	4,080	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	26,580	-	-	26,580	49%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	32,203	-	2,852	35,055	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	-	-	115,669	115,669	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	14,912	-	27,286	42,198	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,116	1,163	-	5,279	17%
南通	上悅城	82,741	9,125	-	-	9,125	25%
南通	新都會	109,890	2,390	-	-	2,390	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	100%
南通	南通高鐵新城時光峰匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	41,830	-	101,707	143,537	60%
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	19%
南通	安泰路環宸府	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	30%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	64,007	42,129	-	106,136	50%
彭州	彭州玖峰 (原名稱：彭州50+55畝項目)	70,603	26,930	-	759	27,688	70%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	11,105	-	40,185	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	55,181	-	227,496	282,677	80%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	-	-	49,544	49,544	41%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	24,531	-	256,959	281,491	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	-	93,430	529,056	622,486	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%



地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	44%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	1,094	-	-	1,094	26%
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	羊尖鉞悅名邸 (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	8,809	-	-	8,809	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%
無錫	無錫弘陽洛克菲酒店	16,000	-	18,739	-	18,739	100%
蕪湖	夢溪路時光裡	74,135	13,074	-	-	13,074	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	-	-	370,338	370,338	50%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	-	-	60,303	60,303	95%
西安	閩良昕悅府	24,649	5,131	-	-	5,131	51%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	9,264	-	135,267	144,531	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	弘陽萬科結廬	181,244	-	-	-	-	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	4,596	-	-	4,596	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	24,447	-	313,684	338,131	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	51%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	-	-	258,200	258,200	15%
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%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	-	-	63,517	63,517	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	21,282	-	-	21,282	34%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	37,766	-	-	37,766	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	448	-	48,309	48,757	14%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	儀征悅龍灣	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	70%
張家港	錦豐十里錦綉	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	2,013	-	34,300	36,313	45%
長沙	德一時光裡	12,956	9,687	-	-	9,687	70%
長沙	黑石昕悅府 (原名稱：黑石項目)	32,684	7,878	-	-	7,878	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	2,370	-	1,105	3,475	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	2,370	-	-	2,370	51%
鎮江	小牛山一號四季風華	20,536	2,277	-	-	2,277	33%

地區	項目名稱	已竣工				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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
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	-	-	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	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	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	11,634	-	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	20%
		<u>12,439,365</u>	<u>1,739,367</u>	<u>1,039,949</u>	<u>5,087,712</u>	<u>7,867,028</u>	

### 3、 商業經營

報告期間，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣395.2百萬元，相比上年同期減少29.4%。原因是部分門店可租賃面積減少，租金單價下調。

### 4、 酒店經營

報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣15.7百萬元，相比上年同期減少56.1%。原因是酒店客房數目、入住率及平均價格降低。

## 財務回顧

### 1、 收入

報告期間，本集團收入約人民幣11,305.7百萬元，較去年同期約為人民幣19,794.7百萬元減少42.9%。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43.3%至約人民幣10,894.8百萬元，佔已確認收入總額的96.4%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少29.4%至約為人民幣395.2百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少56.1%至約為人民幣15.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	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	10,894,774	96.4	19,198,937	97.0	-43.3
商業經營	395,241	3.5	560,068	2.8	-29.4
酒店經營	15,659	0.1	35,690	0.2	-56.1
總計	<u>11,305,674</u>	<u>100.0</u>	<u>19,794,695</u>	<u>100.0</u>	<u>-42.9</u>

## 2、 銷售成本

報告期間，本集團的銷售成本約為人民幣11,482.7百萬元，較去年同期約為人民幣20,464.4百萬元減少43.9%。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。年內交付的項目數量較去年同期有所減少。年內交付的項目包括淮安豐登路金樾府項目、寧波慈溪城東上東辰府項目、徐州大廟和平公館項目、蘇州相城天境上辰項目等。

## 3、 毛損及毛損率

報告期間，本集團的毛損約為人民幣177.1百萬元，相對去年同期毛損約為人民幣669.7百萬元有所減少。報告期間的毛損率為1.6%，去年同期則為毛損率3.4%，毛損率減少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下降。

## 4、 投資物業公允價值變動

報告期間，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣1,292.9百萬元，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

報告期間，本集團銷售及分銷開支約為人民幣281.9百萬元，較去年同期約為人民幣482.1百萬元減少41.5%，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

報告期間，本集團行政開支約為人民幣226.9百萬元，較去年同期約為人民幣388.3百萬元下降41.6%，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

報告期間，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣1,071.9百萬元，較去年同期約為人民幣663.3百萬元上升61.6%，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。期內仍有多個合作項目結轉利潤：杭州富春灣濟宸項目、南京江北核心區越江時代項目、宿遷五台山和樾花園項目及無錫利源長江映項目等多個合作項目。

## 8、融資成本

報告期間，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,615.6百萬元，較去年同期約為人民幣1,880.3百萬元減少14.1%。融資成本的變動主要由於報告期間內利息支出減少及本集團美元借款匯兌損失減少所致。

## 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254.2百萬元，較去年同期約人民幣448.2百萬元減少43.3%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣172.2百萬元，相較於去年同期則約為人民幣348.6百萬元。

## 10、報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅前虧損由去年同期約人民幣6,942.9百萬元下降26.6%至報告期間約人民幣5,099.2百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣5,525.6百萬元，較去年同期下降28.6%。

## 流動資金、財務及資本

### 1、現金狀況

於2024年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣12.4億元(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5.8億元(於2023年12月31日：人民幣16.2億元)，及已質押存款約人民幣0.2億元(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12月31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211.5億元(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105.4億元(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106.1億元(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 12月31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	6,852,939	6,751,056
須於第二年償還	2,129,216	2,031,925
須於三至五年內償還	1,154,500	1,610,140
須於五年後償還	400,000	597,500
	<u>10,536,655</u>	<u>10,990,621</u>
小計		
優先票據：		
須按要求償還	10,609,906	10,453,896
	<u>10,609,906</u>	<u>10,453,896</u>
總借貸	<u><u>21,146,561</u></u>	<u><u>21,444,517</u></u>

於2024年12月31日，除金額為人民幣12,024.6百萬元的借貸以美元計值(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12月31日，除若干計息銀行及其他借貸人民幣3,327,042,000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，本集團所有計息銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2024年12月31日，總值約為人民幣15,839.5百萬元(於2023年12月31日：約為人民幣23,378.7百萬元)之資產已抵押予計息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12月31日約為277.5%，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12月31日約為88.0%，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12月31日約為0.87倍，於2023年12月31日則約為0.98倍。

於2024年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.07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12月31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31.1億元(於2023年12月31日：約人民幣53.2億元)。

## 2025年展望

展望2025年，世界經濟雖存在變數但總體有望保持平穩復蘇，而中國經濟預計延續增長態勢，在全球經濟格局中具有重要作用和諸多挑戰。2024年12月中央經濟工作會議要求：要實施更加積極的財政政策、適度寬鬆的貨幣政策、打好政策「組合拳」。2025年要保持經濟穩定增長，保持就業、物價總體穩定，保持國際收支基本平衡，促進居民收入增長和經濟增長同步。

2025年，房地產政策環境將持續寬鬆，政策重點在於推動市場止跌回穩。後續政策將著重落實已出台措施，如繼續下調房貸利率，讓存量房貸利率與新增同步下降；在北京、上海、深圳、海南等地全面取消限購。同時，政府會收購房企閒置土地和存量商品房用於保障性住房建設，推進「白名單」融資協調機制保交付、穩預期。通過這些舉措，改善市場供求失衡，扭轉房價下行預期，實現房地產市場的穩定。

2025年，房地產行業在政策與市場環境的交織影響下，正步入深度變革與轉型的關鍵時期。面對複雜多變的外部形勢，本集團將秉持堅定的信念與果敢的行動，積極適應行業發展的新趨勢，持續探索創新發展的路徑，致力於實現高質量、可持續的穩健增長。

在保交付方面，將進一步強化專案管理，建立專門的交付保障團隊，對每個專案的建設進度、工程品質進行全程跟蹤和把控。優化施工流程，合理調配資源，確保專案按計劃推進。同時，加強與施工單位、供應商的溝通協作，建立良好的合作關係，保障原材料供應和工程建設的順利進行。此外，還將提前制定交付預案，對可能出現的問題提前做好應對措施，確保專案按時、高質量交付，切實履行對客戶的承諾，維護企業的信譽和形象。

在財務管理方面，本集團將堅持「保資產、強化債、控風險」的業務導向，以保障現金流安全為首要任務，不斷優化資本結構，降低槓桿成本。通過合理規劃融資計劃、拓展多元化融資管道以及優化債務結構等措施，確保資金鏈穩定順暢。強化資產管理，提高資產運營效率，實現資產的優化配置與增值，嚴格控制成本，提升企業盈利能力。

在人才管理方面，高度重視人才隊伍建設，憑藉合理的待遇、廣闊的發展空間和優秀的企業文化吸引並留住人才。搭建完善的培訓體系，助力員工成長。優化組織架構，推進扁平化管理，充分激發員工的活力與創造力。

在客戶服務方面，堅定不移地以客戶需求為核心導向，將滿足客戶對美好生活的嚮往作為企業發展的根本目標。不斷完善售後服務體系，建立快速回應機制，及時解決客戶問題，提升客戶滿意度和忠誠度，以優質的產品和服務樹立良好的品牌形象。

展望未來，本集團將貫徹落實井岡山精神，「堅定信念、艱苦奮鬥、實事求是、敢闖新路，依靠群眾、勇於勝利」。抓住政策和市場變化帶來的每一次機遇，為創造更加美好的未來而努力奮鬥。

## 企業管治及其他資料

### 1、 重大投資、收購及出售事項

於截至2024年12月31日止年度至本公告日期，本集團並無任何重大投資。

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)、廣州珠實地產有限公司(「**珠實地產**」)及廣州璟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。

除上文披露者外，於截至2024年12月31日止年度至本公告日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

### 2、 僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共有785名僱員，其中668名僱員從事房地產開發業務，117名僱員從事商業經營業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水準、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、 報告期間後事項

- (1) 於2025年1月23日，本公司及其顧問已就現有債務的建議重組與本公司各持份者進行具建設的對話，並已與現有債務的多名主要實益擁有人就有關本公司境外債務實施整體重組方案(「建議重組」)取得重大進展。繼有關討論後，本公司已與相關同意債權人訂立重組支持協議，以支持實施建議重組。本公司擬通過擬於香港生效的安排計劃實施建議重組。

詳情請參閱本公司日期為2025年1月23日的公告。

- (2) 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，本公司有條件地同意出售而買方有條件地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，受限於該協議的條款及條件。

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)訂立各自股權轉讓協議，據此，成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自有條件地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70%股權；(b)徐州弘琪持有的宿遷市通金弘置業有限公司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。

上述收購事項的最終代價及目標停車位的範圍有待調整，並將適時於向股東寄發有關停車位轉讓框架協議及據此擬進行的股權轉讓協議及收購事項的通函中披露。

更多詳情請參閱本公司日期為2025年2月17日的公告。

- (3) 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。

除上述披露外，本集團報告期後無其他重大事項。

#### 4、 股息派發

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派付任何股息(2023年：無)。

#### 5、 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

報告期內，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括庫存股份(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))。

截至2024年12月31日止年度，本公司並無持有任何庫存股份。

#### 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、 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。

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。截至2024年12月31日止年度，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公司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。

據董事所知，除上述披露外，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則第二部分所有適用守則條文，董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

根據上市規則第13.92條，董事會單一性別將不被認為實現董事會成員多元化。由於胡芳女士於2024年11月20日獲委任為執行董事，本公司已於本公告日期遵守上市規則第13.92條。

## 8、 股東週年大會

即將召開的股東週年大會（「**股東週年大會**」）將於2025年6月26日（星期四）舉行，其通告及所有其他相關文件將於2025年4月發佈並寄發予本公司股東。



## 9、 暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2025年6月23日(星期一)至2025年6月26日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2025年6月20日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港證券登記分處MUFG Corporate Markets Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，以作登記。

## 10、 上市發行人董事遵守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。

## 11、 審核委員會審閱年度業績

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式、風險管理及內部控制系統、監督審核程式、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(全部是獨立非執行董事)，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報告期間的綜合財務報表，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審計及財務報告事宜。

## 12、獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師截至2024年12月31日止年度的獨立核數師報告摘錄：

### **「不發表意見**

我們不對 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事項的重要性，我們尚未能取得充分適當的審計證據為該等綜合財務報表的審計意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### **不發表意見的基礎**

#### *與持續經營相關的重大不確定因素*

誠如綜合財務報表附註2所載，集團於截至2024年12月31日止年度錄得淨虧損約人民幣5,525,561,000元。於2024年12月31日，集團的流動負債超出其流動資產約人民幣6,255,595,000元，其中計息銀行及其他借款約人民幣2,977,069,000元及優先票據和應付利息約人民幣10,460,666,000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立即償還截至2024年12月31日的全部未償還結餘。於報告期末後，集團亦未能償還計息銀行及其他借款的本金及應付利息約人民幣2,977,069,000元以及優先票據及應付利息約人民幣13,047,758,000元。於2024年12月31日，集團的現金及現金等價物僅為人民幣1,242,346,000元。該等狀況連同綜合財務報表附註2、29及30所述其他事項，顯示存在重大不確定因素，可能對集團持續經營的能力構成重大疑問。

公司董事已採取重組計劃及措施，以改善集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表是依據持續經營的假設上編製，其有效性取決於該等措施實施之結果，並受限於重大不確定事項，包括：(a) 與集團現有的貸款人成功磋商，達成就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) 在合適時成功出售集團於項目開發公司的股權。

然而，我們未能取得充分適當的審計證據，以令我們信納集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，包括但不限於關於現有的貸款人續訂或延後現有計息銀行及其他借款的管理層計劃的合理性，以及有需要時取得額外的新融資資源。因此，我們無法信納集團管理層於編製綜合財務報表時使用持續經營會計基準屬適當。

倘集團未能按持續經營基準經營，將須作出調整以將集團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重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表反映。」

### 13. 本公司及審核委員會的意見及處理不發表審計意見的計劃

本公司管理層已在需要時向董事會提供有關解釋及資料，以便董事會對本公司財務資料及狀況作出知情評估，從而提呈該等資料予董事會批准。

鑒於上述情況顯示存在重大不確定因素，使本公司獨立核數師對本集團持續經營業務的能力產生重大疑問，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，以確保能夠交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2024年12月31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12月31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。

審核委員會已獨立審閱不發表意見，亦已審閱董事會的立場及意見以及本集團處理相關事項的措施。審核委員會尊重本公司核數師有關不發表意見的獨立判斷。審核委員會就本集團持續經營的能力(特別是本集團將實施的上述措施)與董事會及管理層達成一致意見。審核委員會認為，董事會應繼續努力實施有關措施，以改善本集團的流動資金及財務狀況並消除不發表意見。

#### **14. 中正天恒會計師有限公司有關初步公告之工作範圍**

本集團核數師中正天恒會計師有限公司已同意，本公告所載本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表及其相關附註之數據與本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表草擬本所載之金額符合一致。中正天恒會計師有限公司就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行之核證委聘，因此，中正天恒會計師有限公司並無就本公告發表任何核證意見。

#### **15. 於聯交所及本公司網站刊載年度業績及年度報告**

年度業績公告登載於聯交所網站([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12月31日止年度的年度報告將以本公司股東選擇接收公司通訊的方式寄發予本公司股東，並可適時於聯交所及本公司上述網站瀏覽。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會向各方在2024年度對公司的鼎力支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，致以最真誠的謝意！

承董事會命  
弘陽地產集團有限公司  
曾煥沙  
主席

香港，2025年3月27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。