

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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

2023年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣130.25億元，累計銷售面積為926,042平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣14,066元；
- 收入為人民幣6,098.7百萬元，較2022年同期減少51.6%。商業經營及酒店經營收入上升13.4%至人民幣365.1百萬元（2022年同期：人民幣322.1百萬元）；
- 毛利和毛利率分別為人民幣86.3百萬元及1.4%，扣除本期計提的開發中物業及持作出售的已完工物業減值虧損後毛利和毛利率分別為906.6百萬元及14.9%；
- 淨虧損為人民幣2,843.6百萬元（2022年同期：淨虧損人民幣405.5百萬元）；及
- 董事會不建議派付截至2023年6月30日止六個月的任何中期股息（2022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2023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2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	6,098,745	12,609,317
銷售成本		<u>(6,012,446)</u>	<u>(10,784,609)</u>
毛利		86,299	1,824,708
其他收入及收益	5	23,745	772,000
銷售及分銷開支		(229,516)	(410,684)
行政開支		(182,898)	(339,612)
其他開支		(660,095)	(41,522)
投資物業公允價值虧損		(138,024)	(127,225)
融資成本	7	(1,270,566)	(1,105,735)
應佔以下單位利潤／(虧損)：			
合營企業		(385,379)	(355,730)
聯營公司		<u>124,720</u>	<u>(135,378)</u>
稅前(虧損)／利潤	6	(2,631,714)	80,822
所得稅開支	8	<u>(211,916)</u>	<u>(486,288)</u>
期內虧損		<u><u>(2,843,630)</u></u>	<u><u>(405,466)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(2,655,397)	(691,025)
非控股權益		<u>(188,233)</u>	<u>285,559</u>
		<u><u>(2,843,630)</u></u>	<u><u>(405,466)</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(0.80)元</u>	<u>人民幣(0.21)元</u>
攤薄			
— 期內虧損		<u>人民幣(0.80)元</u>	<u>人民幣(0.21)元</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(2,843,630)</u>	<u>(405,466)</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>(2,843,630)</u>	<u>(405,466)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(2,655,397)	(691,025)
非控股權益	<u>(188,233)</u>	<u>285,559</u>
	<u>(2,843,630)</u>	<u>(405,466)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	603,128	618,651
投資物業	13,924,061	13,971,380
使用權資產	27,234	32,736
其他無形資產	6,160	7,550
於合營企業的投資	2,782,578	3,124,617
於聯營公司的投資	7,786,664	9,230,128
遞延稅項資產	1,152,910	1,141,385
非流動資產總值	<u>26,282,735</u>	<u>28,126,447</u>
流動資產		
存貨	216,803	156,439
開發中物業	30,041,586	36,360,756
持作出售的已完工物業	8,532,837	5,459,328
貿易應收款項	11 6,880	5,385
預付款項、其他應收款項及其他資產	11,960,581	12,626,940
應收關聯公司款項	11,446,674	12,756,524
按公允價值計入損益的金融資產	125,593	160,630
可收回稅項	1,195,292	1,222,095
現金及銀行結餘	3,978,623	4,858,420
流動資產總值	<u>67,504,869</u>	<u>73,606,517</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	6,356,406	7,356,598
其他應付款項及應計費用		4,160,446	4,177,803
合同負債		25,536,581	26,250,397
計息銀行及其他借款		5,949,049	6,155,668
優先票據		10,683,641	10,409,067
租賃負債		48,164	46,833
應付關聯公司款項		8,153,755	8,819,596
應繳稅項		3,465,718	3,387,567
		<u>64,353,760</u>	<u>66,603,529</u>
流動負債總額			
		<u>64,353,760</u>	<u>66,603,529</u>
流動資產淨值		<u>3,151,109</u>	<u>7,002,988</u>
總資產減流動負債		<u>29,433,844</u>	<u>35,129,435</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		5,862,651	7,726,403
租賃負債		1,295,008	1,327,587
遞延稅項負債		2,315,178	2,276,978
		<u>9,472,837</u>	<u>11,330,968</u>
非流動負債總額			
		<u>9,472,837</u>	<u>11,330,968</u>
資產淨值		<u>19,961,007</u>	<u>23,798,467</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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
其他儲備	7,350,812	10,006,208
	9,267,692	11,923,088
非控股權益	10,693,315	11,875,379
權益總額	19,961,007	23,798,467

中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

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主板上市。

本公司為投資控股公司。截至2023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2023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2022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2023年6月30日止六個月錄得淨虧損人民幣2,843,630,000元。於2023年6月30日，(i)本集團的銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣22,495,341,000元，其中人民幣16,632,690,000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1,837,969,000元；(ii)本集團未根據預定還款日，就優先票據及銀行及其他借款償還本金及利息合共人民幣7,083,702,000元，亦未根據預定還款日，就若干優先票據及若干計息銀行及其他借款償還利息合共人民幣515,097,000元，觸發對應的優先票據及計息銀行及其他借款出現違約事項，金額達人民幣5,491,608,000元；及(iii)該等違約事項觸發若干總額達人民幣1,163,451,000元的計息銀行及其他借款出現交叉違約事項，倘貸款人提出要求，須按要求償還。

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。

- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業。
- (f) 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。
- (g) 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2023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2023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) 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；
- (c) 就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；
- (d) 有需要時成功取得額外的新融資資源；
- (e) 成功落實本集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；
- (f) 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
- (g) 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2022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新修訂及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17號	保險合同
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同
國際財務報告準則第17號的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	披露會計政策
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅收改革 — 支柱二規則範本

新修訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響本集團的年度綜合財務報表中的會計政策披露。
- b) 國際會計準則第8號的修訂闡明會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計的定義為存在計量不確定性的財務報表內的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。本集團已就2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

- c) 國際會計準則第12號的修訂與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項縮小國際會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體需要就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（惟須有足夠應課稅利潤）及遞延稅項負債。本集團應用該等修訂於截至2022年1月1日有關租賃的暫時差額，連同確認為就於該日保留溢利或權益其他部分（倘適用）結餘的調整的任何累計影響。此外，本集團前瞻性地應用該等修訂於2022年1月1日或之後發生的租賃以外的交易。該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- d) 國際會計準則第12號國際稅收改革 — 支柱二規則範本的修訂引入一個強制性的臨時例外情況，即在確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項時，不適用該修訂。該等修訂亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體須繳付的支柱二所得稅，包括於支柱二法律生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在法律已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露有關彼等須繳付支柱二所得稅的已知或可合理估計的資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露與彼等須繳付支柱二所得稅相關的資料，但無需就截至2023年12月31日或之前止任何中期期間披露有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍，因此該等修訂對本集團概無任何影響。

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2023年6月30日止六個月	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)	
分部收入				
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>6,098,745</u>
分部業績	(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 公允價值損失				(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>(2,631,714)</u>

截至2022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				
銷售予外部客戶	<u>12,287,267</u>	<u>310,073</u>	<u>11,977</u>	<u>12,609,317</u>
收入				<u>12,609,317</u>
分部業績	559,336	5,057	(2,149)	562,244
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				13,399
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值收益				16,864
購回優先票據所得收益				551,274
投資收入				8,551
融資成本(租賃負債的利息除外)				(1,063,617)
企業及其他未分配開支				<u>(7,893)</u>
稅前利潤				<u>80,822</u>

下表呈列本集團經營分部於2023年6月30日及2022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)
分部資產				
2023年6月30日	78,191,924	14,849,370	417,082	93,458,376
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>329,228</u>
總資產				<u><u>93,787,604</u></u>
分部負債				
2023年6月30日	71,237,816	2,081,588	24,467	73,343,871
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>482,726</u>
總負債				<u><u>73,826,597</u></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)
分部資產				
2022年12月31日	86,257,029	14,689,404	431,263	101,377,696
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>355,268</u>
總資產				<u><u>101,732,964</u></u>
分部負債				
2022年12月31日	75,569,661	1,970,480	14,183	77,554,324
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>380,173</u>
總負債				<u><u>77,934,497</u></u>

有關主要客戶的資料

截至2023年6月30日及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	5,764,529	12,318,238
來自其他來源的收入		
總租金收入	334,216	291,079
	<u>6,098,745</u>	<u>12,609,317</u>

客戶合同收入的收入資料明細

截至2023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	5,673,739	—	—	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
客戶合同收入總額	<u>5,733,676</u>	<u>13,326</u>	<u>17,527</u>	<u>5,764,529</u>
收入確認時間				
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	59,937	13,326	17,527	90,790
客戶合同收入總額	<u>5,733,676</u>	<u>13,326</u>	<u>17,527</u>	<u>5,764,529</u>

截至2022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	12,246,635	—	—	12,246,635
酒店經營	—	—	11,977	11,977
項目管理服務	40,632	—	—	40,632
其他	—	18,994	—	18,994
客戶合同收入總額	<u>12,287,267</u>	<u>18,994</u>	<u>11,977</u>	<u>12,318,238</u>
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	12,246,635	—	—	12,246,635
服務隨時間轉移	40,632	18,994	11,977	71,603
客戶合同收入總額	<u>12,287,267</u>	<u>18,994</u>	<u>11,977</u>	<u>12,318,238</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	19,974	13,399
回購優先票據收益	—	551,274
投資收入	296	8,551
沒收按金	1,909	2,651
政府補助	400	1,179
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	—	16,864
出售聯營公司及一間合營企業的收益	—	142,589
其他	1,166	35,493
	<u>23,745</u>	<u>772,000</u>

6. 稅前(虧損)/利潤

本集團的稅前(虧損)/利潤扣除/(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	5,012,425	10,193,313
提供服務成本	179,723	93,856
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	820,298	515,043
金融資產減值虧損	625,471	935
物業、廠房及設備項目折舊	22,423	39,659
使用權資產折舊	4,187	15,525
其他無形資產攤銷	1,359	2,070
投資物業公允價值虧損	138,024	127,225
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損/(收益)	16,180	(16,864)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6,497	15,430
出售聯營公司及一間合營企業的收益	—	(142,589)
重新計量於已收購附屬公司的既有權益虧損	—	9,258
應佔以下單位虧損及利潤：		
合營企業	385,379	355,730
聯營公司	(124,720)	135,378
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	165,146	182,728
養老金計劃供款及社會福利	18,646	40,349
減：資本化金額	(66,165)	(86,356)
	<u>117,627</u>	<u>136,721</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	1,182,092	1,255,603
租賃負債的利息	37,370	42,118
合同收入的利息支出	405,259	452,262
利息支出總額	1,624,721	1,749,983
減：融資活動外匯虧損淨額	445,929	410,473
資本化利息	(800,084)	(1,054,721)
	<u>1,270,566</u>	<u>1,105,735</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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	76,344	392,367
土地增值稅	108,896	65,708
遞延稅項	26,676	28,213
期內稅項支出總額	<u>211,916</u>	<u>486,288</u>

9. 股息

董事會已議決不會就截至2023年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2022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期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2022年6月30日止六個月：3,338,471,602股)計算。

截至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相同，此乃由於期內購股權對每股基本虧損具反攤薄作用。截至2022年6月30日止六個月每股攤薄虧損金額，乃按本公司股東應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數(即每股基本虧損計算所用者)計算，另加視同行使所有具攤薄作用的潛在普通股成為普通股而予發行的普通股加權平均數。

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		
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	
虧損			
用於計算每股基本虧損的母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(2,655,397)</u>	<u>(691,025)</u>	
		股份數目	
		2023年	2022年
股份			
用於計算每股基本虧損的期內已發行普通股加權平均數	3,338,614,000	3,338,471,602	
攤薄之影響 — 普通股加權平均數：			
購股權	<u>—</u>	<u>9,424,442</u>	
	<u>3,338,614,000</u>	<u>3,347,896,044</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	3,578	3,751
1至3個月	1,050	824
3至6個月	648	796
6至12個月	1,590	—
超過12個月	14	14
	<u>6,880</u>	<u>5,385</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	4,416,130	5,867,845
一年以上	1,940,276	1,488,753
	<u>6,356,406</u>	<u>7,356,598</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

2023年上半年回顧

根據國家統計局數據，2023年上半年我國國內生產總值為人民幣593,034億元，按不變價格計算同比增長5.5%，經濟恢復速度在全球主要經濟體中處於領先地位。2023年7月中央政治局會議指出，今年以來國民經濟持續恢復，總體回升向好，但當前經濟運行面臨新的困難和挑戰。房地產方面，受經濟增長降速、居民住房消費意願降低和前期行業規模觸頂等不利因素影響，行業交易規模收窄，大多數民企被迫進入了周轉降速、緊縮成本、精簡規模和降低負債的發展新階段。

2023年上半年，我國國內商品房銷售面積為6.0億平方米，同比下降5.3%，市場仍處於下探態勢。2023年7月中央政治局會議中首次明確樓市供求關係發生重大變化，與此同時四大一線城市也有了跟進政策，政策端有望進一步鬆綁，整體新房成交規模有望止跌企穩，但在當前購買力不足、購買信心不強的背景下，預計整體交易量出現V型反轉行情較為困難。

2023年上半年，在經歷2、3月份的反彈後，市場持續不振，土拍市場僅個別熱點城市保持正常，其餘較為低迷。市場出現經營模式分化，城市分化，產品分化和企業分化，增量時代步入存量時代的歷史性拐點在倒逼公司經營模式的調整。

面對行業艱難環境，公司秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，堅持「做好產品、做好服務」的初心，發揚「三敢·三同」(敢想、敢干、敢搏，同心、同在、同戰)精神，直面

困難，坦誠溝通，打好保現金流安全、提質增效和交付攻堅三大攻堅戰。地產和商業雙輪驅動，堅守信用，盤活資金，確保品質交付，聚焦深耕，回歸經營本質。

2023年上半年，本集團實現合約銷售金額人民幣130.25億元，同比下降33.6%，實現收入人民幣60.98億元，同比減少51.6%，淨虧損額為人民幣2,843.6百萬元。

報告期內，公司秉承「以客戶為中心」的理念，堅持「品質第一，客戶至上」，上半年累計交付40個批次，共2.1萬套新房，交付面積256萬平方米，完成了品質交付的承諾。在實現交付的同時保障交付品質，已交付項目確保現場服務品質，不斷提升客戶滿意度，彰顯企業責任和擔當，給客戶和市場信心，以「弘心交付」為業主兌現歸家美好。

在品質建設方面，公司打造滿足不同客戶需求的住宅產品，建立全周期的「弘心服務體系」，以「透明工地」、「品質交付」和「煥新計劃」等動作，持續提升產品力和服務力。

報告期內，濰坊弘陽廣場正式奠基，打造商業新名片，賦能城市更新，常州弘陽1936招商，徐州新盛弘陽廣場蓄力待發，為消費者帶來全新多樣化的消費體驗。

報告期內，本集團繼續採取穩健的財務管理策略，圍繞現金流開展各項財務和經營工作，同時持續降低融資成本，保護現金流的安全。

2023年下半年展望

展望2023下半年，全球多數經濟體金融條件收緊，債務水平高企，核心通脹仍處於較高水平，世界經濟恢復持續面臨「通脹、加息、金融緊縮」壓力，全球經濟增長預計將續放緩。國內隨著二季度以來宏觀政策調控力度的加大，年中經濟已初步顯露築底企穩跡象，下半年國內經濟有待沿著修復的軌道溫和回升。在「穩中求進」的工作總基調下，擴大內需，提振信心，防範風險，不斷推動經濟運行持續好轉，持續增強內生動力，社會預期持續改善和風險隱患持續化解是下半年經濟發展的關鍵點。

2023年下半年，預計房地產行業仍面臨較大的挑戰，行業洗牌深度持續。一線城市全年新房成交規模或保持在高位，核心二線城市繼續放鬆調控政策，市場活躍度有望保持，普通二線以及三四線城市市場恢復需要更長時間，房地產市場可能總體處於弱復蘇的態勢。在相對寬鬆的住房政策支持下，市場短期進一步快速下跌的局面有所緩解，但相較於往年歷次復蘇周期恢復進程仍存在波折。

面對行業市場持續低速形勢，對房企而言，仍是如何「活下去」是首要，持續「打硬仗」是長期之策，在供求關係已發生明顯改變的形勢下，苦練內功，提升核心競爭力，為客戶創造價值是房企必須堅守的發展方向。

基於對行業新階段的重新審視和洞察，本集團堅持「以客戶為中心」的發展方向，面對挑戰毫不退縮，迎難而上，持續深刻踐行三敢、三同精神（敢想、敢干、敢搏，同心、同在、同戰），運用底線思維和極限思維，上下同欲，風雨同舟，立足於未來的客戶需求，專注於產品力、服務力和創造力，持續為客戶創造價值。

展望未來，本集團將堅定信心、下定決心、保持耐心，做好自己的事，走好該走的路，開源節流，艱苦奮鬥。

本集團依據實際情況調整銷售策略，積極擴大銷售，兼顧「保貨值、保資產」的經營思維；在投資端，多渠道並進，助力現金流；在風控端，助力公司實現現金回流，降本增效。

保交付，公司將持續兌現交付承諾，同時不但要保證交付數量，還要保證交付的質量；保現金流安全穩定，控三費，防風險，量入為出，調整融資結構，進一步降低融資費用；保資產，確保現金安全底線，兼顧貨值和資產保值，同時盤活資產。

本集團將進行人才盤點和組織架構編製回顧，保持組織的精簡和靈活，將優秀的、有潛力的人才識別出來；同時還積極踐行社會責任，提升品牌的綜合實力。

展望未來，本集團將堅持聚焦深耕，保持戰略定力，回歸經營本質，咬定青山不放鬆，為客戶持續創造價值，實現穩健可持續發展。

管理層討論與分析

業務回顧

1. 房地產銷售

截至2023年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣130.25億元，較去年同期的人民幣196.1億元下降33.6%。

本集團截至2023年6月30日止六個月的合約銷售明細：

區域	合約銷售	合約銷售金額	平均合約 銷售價格 人民幣／ 平方米
	總建築面積		
	平方米	人民幣千元	
徐州	126,271	1,288,258	10,202
南京	98,463	2,145,195	21,787
蘇州	76,117	1,324,926	17,406
鹽城	55,910	638,251	11,416
佛山	55,675	895,124	16,078
西安	40,397	502,374	12,436
無錫	38,779	626,114	16,146
成都	35,766	478,187	13,370
淮安	35,633	520,890	14,618
濰坊	34,428	288,641	8,384
重慶	34,089	302,239	8,866
常州	33,610	510,841	15,199
溫州	31,478	785,213	24,945
武漢	26,930	254,853	9,464
鎮江	23,123	209,938	9,079
南通	22,144	295,429	13,341
宿遷	21,354	177,320	8,304
寧波	15,678	318,466	20,313
安慶	14,735	110,783	7,518
青島	14,095	173,291	12,294
長沙	13,002	129,706	9,976
襄陽	12,720	83,899	6,596
江門	8,884	79,172	8,912
廣州	7,972	154,546	19,387

區域	合約銷售	合約銷售金額	平均合約 銷售價格 人民幣／ 平方米
	總建築面積		
	平方米	人民幣千元	
揚州	7,675	127,756	16,645
合肥	7,268	66,778	9,188
南昌	4,586	44,714	9,749
湖州	4,560	60,169	13,195
鄭州	2,760	15,227	5,518
衡陽	1,605	8,773	5,467
滁州	829	7,876	9,503
濟南	705	5,693	8,079
杭州	154	5,256	34,178
阜陽	144	1,257	8,750
蕪湖	119	1,219	10,263
其他	18,387	386,964	21,046
合計	<u>926,042</u>	<u>13,025,333</u>	<u>14,066</u>

2. 土地儲備

於2023年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為12,711,764平方米，其中已竣工物業1,968,212平方米，持作投資的可租用面積966,596平方米，開發中物業9,776,956平方米。

本集團於2023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	權益面積 (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)				
安慶	安慶弘陽上城	147,547	16,799	80,000	215,671	312,470	95%	296,847
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	—	—	5,328	48%	2,531

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	權益面積 (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)				
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	105,096	—	—	105,096	40%	42,038
常熟	新華路和風名築	45,742	11,993	—	—	11,993	40%	4,797
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	—	—	87,464	87,464	32%	28,251
常州	商貿雲峯	50,921	68,196	—	—	68,196	57%	38,872
常州	鳳凰東錦鳳合鳴(原名稱： 鳳凰東項目)	115,615	28,767	30,086	77,428	136,281	49%	66,773
常州	金璽天郡	88,719	30,154	—	—	30,154	50%	15,077
常州	君望甲第	67,225	10,202	—	—	10,202	40%	4,081
常州	桑麻A地塊	44,524	—	11,690	—	11,690	70%	8,183
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	—	—	1,051	85%	893
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	85,030	4,835	89,866	100%	89,866
常州	常州弘陽1936(原名稱： 桑麻CD地塊)	156,115	4,448	105,818	136,151	246,417	70%	172,492
常州	三毛龍運天城(原名稱： 三毛地塊)	108,486	24,483	—	—	24,483	31%	7,675
常州	弘陽上城一-三期	111,700	6,831	—	—	6,831	100%	6,831
常州	西夏墅雲禧	36,712	22,646	—	—	22,646	35%	7,960
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	16,632	—	—	16,632	57%	9,480
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	—	—	2,741	95%	2,604
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,671	—	—	4,671	95%	4,437
成都	中環路梵錦108(原名稱： 中環路項目)	72,114	15,345	41,730	63,033	120,108	47%	56,492
成都	雙流合園項目	19,794	853	—	—	853	48%	408

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	權益面積 (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)				
成都	邛崃弘陽未崃時光	39,809	10,378	—	—	10,378	94%	9,762
成都	成都興隆湖湖畔雲環花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	—	—	79,751	79,751	32%	25,635
滁州	都會藝境	60,189	7,689	—	—	7,689	33%	2,537
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	—	—	1,851	100%	1,851
滁州	正榮府	80,867	3,611	—	—	3,611	30%	1,083
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	—	—	1,757	40%	703
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	—	—	13,625	47%	6,459
丹陽	鳳熹台	88,498	15,751	—	—	15,751	20%	3,150
佛山	弘陽山馨花園	63,132	5,620	—	—	5,620	95%	5,339
佛山	博愛湖一號	44,156	4,485	8,011	—	12,496	95%	11,871
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱： 綠島湖)	51,240	16,074	—	129,706	145,780	31%	45,254
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	176,419	176,419	31%	55,307
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	—	—	89,035	89,035	47%	41,446
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	41,205	—	—	41,205	48%	19,964
阜陽	穎州弘陽府	38,297	11,733	—	—	11,733	45%	5,280
廣州	廣州灣環壹號	32,387	—	—	122,471	122,471	12%	14,538
廣州	增城時光薈	53,392	—	—	186,536	186,536	17%	32,345
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%	3,763
海寧	隆興路北辰一品(原名稱： 隆興路項目)	42,030	12,219	—	—	12,219	33%	4,063
杭州	杭行路項目	18,703	1,931	—	—	1,931	30%	579
杭州	富春灣濟宸府	39,313	147,426	—	—	147,426	33%	49,019

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	權益面積 (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)				
杭州	杭州濱耀學府(原名稱： 濱江浦樂項目)	44,633	—	—	102,836	102,836	26%	26,377
合肥	長豐時光里	42,621	8,007	—	—	8,007	100%	8,007
合肥	瑤海昕悅府	37,254	3,634	—	—	3,634	80%	2,907
合肥	望江台	139,536	24,103	—	—	24,103	25%	6,026
合肥	東方印	28,081	6,674	—	—	6,674	51%	3,404
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	—	—	3,237	38%	1,230
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱： 瑤海豐樂)	59,233	83,243	—	—	83,243	32%	26,887
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	68,871	—	—	68,871	29%	19,628
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	67,228	—	270,343	337,571	48%	160,346
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	—	—	26,044	95%	24,742
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	6,627	—	—	6,627	97%	6,458
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱： 湖州仁皇58#)	102,218	10,795	—	—	10,795	97%	10,520
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	—	—	78,204	78,204	36%	28,232
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	—	—	4,623	47%	2,152
淮安	淮安豐登路金樾府(原名稱： 淮安豐登路)	41,476	—	—	129,626	129,626	32%	41,869
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	—	—	181,820	181,820	51%	92,001
濟南	濟齊路君逸府(原名稱： 濟齊路項目)	34,290	—	—	82,370	82,370	43%	35,213

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	權益面積 (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)				
江門	禮樂國樾府(原名稱:禮樂項目)	30,231	50,495	—	—	50,495	31%	15,830
江陰	雲亭昕悅府	138,902	16,200	—	—	16,200	100%	16,200
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱:上品環苑)	203,609	28,212	—	—	28,212	20%	5,642
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱:雲亭小學項目)	92,953	18,889	—	—	18,889	48%	8,972
句容	句容C紫悅府(原名稱:2018-J1-06號地塊)	72,609	34,896	—	—	34,896	31%	10,940
句容	句容B項目(原名稱:句容B地塊)	38,731	—	—	74,274	74,274	18%	13,406
開封	中意湖燕瀾府(原名稱:開封燕瀾府)	63,533	21,605	—	13,429	35,033	44%	15,415
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	—	—	2,146	20%	428
眉山	仁壽時光里	68,107	11,433	—	34,394	45,827	95%	43,536
南昌	南昌弘陽府	43,410	11,819	—	—	11,819	44%	5,227
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	19,115	—	129,965	149,080	63%	93,473
南昌	中大弘陽(原名稱:青雲譜)	29,452	24,275	—	—	24,275	47%	11,300
南昌	灣里時光里	13,717	4,124	—	—	4,124	95%	3,918
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514	44%	28,972
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	—	—	4,992	100%	4,992
南京	時光春曉	32,246	449	—	—	449	49%	220
南京	濱湖里	52,763	5,426	—	—	5,426	51%	2,767
南京	麒麟領東苑	67,810	448	—	—	448	33%	148
南京	燕瀾七縉	57,503	3,482	—	—	3,482	49%	1,706
南京	時光印象	61,145	119	—	—	119	48%	57

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 面積合計 (平方米)	本集團權益	權益面積 (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)				
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	—	—	12,212	20%	2,442
南京	時光山湖	14,338	826	—	—	826	25%	207
南京	時代天樾(原名稱：南京· 2017G36地塊)	54,173	—	—	78,508	78,508	15%	11,776
南京	小龍灣悅禧苑(原名稱： 2017G57地塊)	58,024	15,894	—	—	15,894	100%	15,894
南京	高新星悅城二期	7,025	—	—	14,770	14,770	49%	7,163
南京	高淳平瀾府(原名稱：高淳 02-03地塊)	102,787	13,437	—	—	13,437	12%	1,659
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450	100%	4,450
南京	旭日愛上城六區商舖	989	—	7,301	—	7,301	100%	7,301
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	491,888	—	491,888	100%	491,888
南京	弘陽大廈3-4層	277	—	4,964	—	4,964	100%	4,964
南京	溧水時光悅府(原名稱：石湫 項目)	131,964	34,912	—	—	34,912	48%	16,915
南京	祿口雲溪環園(原名稱：祿口 項目)	73,686	21,125	—	—	21,125	47%	9,834
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,934	—	—	5,934	70%	4,154
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	10,632	—	—	10,632	48%	5,050
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	—	—	5,323	48%	2,528
南京	南京時代大道攬灣玖築(原名 稱：時代大道項目)	60,138	—	—	138,705	138,705	15%	20,806

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	權益面積 (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)				
南京	南京狀元坊熹樾花園(原名 稱：溧水狀元坊項目)	67,192	—	—	162,507	162,507	31%	50,946
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	4,080	—	—	4,080	83%	3,380
南京	南京康健路望江悅府	65,227	—	—	74,216	74,216	47%	34,548
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	—	—	179,419	179,419	25%	44,855
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	—	—	50,807	50,807	48%	24,616
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	—	—	141,810	141,810	33%	46,797
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	—	—	66,126	66,126	33%	21,822
南通	雲樾東方	86,652	4,442	1,163	—	5,604	17%	953
南通	上悅城	82,741	16,900	—	—	16,900	25%	4,225
南通	新都會	109,890	8,154	—	—	8,154	13%	1,019
南通	中創大都會	47,963	—	1,035	—	1,035	24%	243
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,363	—	—	7,363	36%	2,658
南通	資生路君蘭天悅	40,689	1,088	—	—	1,088	98%	1,064
南通	南通高鐵新城時光峯匯(原名 稱：平潮高鐵新城)	84,022	46,361	—	101,707	148,068	57%	84,399
南通	南通富興路觀江海(原名稱： 南通富興路項目)	69,966	21,954	—	—	21,954	19%	4,171
南通	安泰路環宸府	53,761	—	—	116,056	116,056	29%	33,076

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 面積合計 (平方米)	本集團權益	權益面積 (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)				
寧波	陳婆渡涌潮印府(原名稱： 陳婆渡)	40,148	4,163	—	—	4,163	31%	1,305
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	—	—	186,366	186,366	50%	93,183
彭州	彭州玖峯(原名稱：彭州 50+55畝項目)	70,603	—	—	155,287	155,287	66%	102,254
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	—	—	40,185	40,185	28%	11,452
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	190,754	190,754	35%	66,764
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱：萬壽 路項目)	89,669	11,035	—	—	11,035	29%	3,145
蘇州	上熙名苑	44,701	2,680	—	—	2,680	50%	1,340
蘇州	上水雅苑	69,325	95	—	—	95	100%	95
蘇州	相城天境上辰(原名稱：富元 路項目)	154,101	59,916	—	227,496	287,412	76%	217,973
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	—	—	81,149	81,149	48%	39,065
宿遷	五台山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486	19%	70,582
太倉	太倉吳塘河明月辰光(原名 稱：吳塘河項目)	33,325	162	—	—	162	32%	52
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	—	—	6,289	100%	6,289
桐鄉	烏鎮昕悅棠(原名稱：烏鎮龍 翔大道項目)	42,811	3,262	—	—	3,262	95%	3,099
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	—	93,430	633,158	726,588	100%	726,588
溫州	會昌河潮啟四季(原名稱： 會昌河B03項目)	25,721	24,729	—	—	24,729	48%	11,746

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	權益面積 (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)				
溫州	會昌河西湖四季(原名稱： 會昌河B07項目)	19,967	—	—	52,565	52,565	48%	24,968
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	1,470	—	—	1,470	47%	684
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	—	—	80,682	80,682	24%	19,545
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	—	—	9,174	100%	9,174
無錫	惠山昕悅棠	85,122	4,512	—	—	4,512	100%	4,512
無錫	利源長江映(原名稱：利源項 目)	39,021	3,833	—	—	3,833	29%	1,092
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱：羊尖 項目)	63,050	1,775	—	—	1,775	98%	1,740
無錫	惠山城鐵站時光玫瑰(原名 稱：惠山城鐵站)	15,017	—	—	41,717	41,717	25%	10,304
無錫	無錫慶源大道時光汎樾(原名 稱：無錫慶源大道)	57,962	—	—	112,537	112,537	48%	54,288
無錫	無錫陽山悅陽九璽(原名稱： 無錫陽山)	28,166	—	—	44,427	44,427	29%	12,662
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	14,454	—	—	14,454	38%	5,493
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱：印月 府)	106,207	—	—	163,514	163,514	95%	155,338
武漢	武漢小軍山天璽尚院(原名 稱：小軍山)	128,129	—	—	370,338	370,338	45%	166,652
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	—	—	60,303	60,303	90%	54,423
西安	閻良昕悅府	24,649	5,905	—	—	5,905	48%	2,861

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	權益面積 (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)				
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	271,699	271,699	32%	88,030
襄陽	襄御瀾庭	45,761	12,976	—	—	12,976	95%	12,327
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	—	256,151	260,002	48%	123,501
襄陽	台子灣路雲庭	29,569	8,189	—	—	8,189	76%	6,224
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	—	—	10,561	76%	8,007
徐州	徐州賈汪區商辦樓	2,474	—	—	2,134	2,134	80%	1,707
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	10,212	—	—	10,212	33%	3,370
徐州	麗景府	26,646	2,214	—	—	2,214	33%	738
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	18,730	—	—	18,730	19%	3,553
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	—	—	8,888	100%	8,888
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	6,576	—	—	6,576	96%	6,320
徐州	大吳公園大道	213,207	3,277	—	465,977	469,254	51%	239,320
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	48%	88,344
徐州	徐州嵩山路山河隴胤(原名 稱：嵩山路項目)	142,721	—	—	364,266	364,266	25%	91,067
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%	81,614
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	—	—	63,517	63,517	48%	30,171
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	—	—	67,973	67,973	48%	32,287
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	—	—	7,452	31%	2,336
鹽城	東進路昕悅府	103,847	18,726	—	62,802	81,528	32%	26,334
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	930	—	120,471	121,401	33%	40,366

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	權益面積 (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)				
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	—	210,694	211,142	14%	30,193
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	—	—	42,233	42,233	64%	26,881
儀徵	儀徵38悅堤灣	69,788	12,061	—	—	12,061	50%	6,031
儀徵	儀徵39悅江灣(原名稱:儀徵39)	66,358	9,736	—	—	9,736	48%	4,625
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	9,110	—	—	9,110	98%	8,882
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	—	—	3,369	50%	1,685
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	—	—	307	70%	215
張家港	錦豐十里錦繡	98,783	1,145	—	—	1,145	16%	188
張家港	塘橋雲築(原名稱:塘橋富民路項目)	40,317	12,638	—	—	12,638	48%	6,003
張家港	張家港城東棠樾世家(原名稱:張家港蔣乘路)	44,590	—	—	107,662	107,662	43%	46,026
長沙	德一時光里	12,956	12,627	—	—	12,627	67%	8,397
長沙	黑石昕悅府(原名稱:黑石項目)	32,684	9,915	—	15,228	25,143	95%	23,886
長沙	長沙萬侯府(原名稱:萬侯路)	21,967	126	—	15,364	15,491	95%	14,716
長沙	長沙瓦窰路昕悅棠(原名稱:瓦窰路)	34,269	—	—	44,336	44,336	48%	21,481
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱:興聯路)	16,111	—	—	52,124	52,124	48%	24,759

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	權益面積 (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)				
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	—	—	42,463	42,463	48%	20,573
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,250	31,250	31%	9,797
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	5,682	—	—	5,682	33%	1,875
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,326	318,326	95%	302,410
重慶	陶家時光瀾庭(原名稱:柏 景•西雅園)	89,273	34,770	—	47,367	82,137	100%	82,137
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	6,728	—	—	6,728	50%	3,364
重慶	璧山昕悅府(原名稱:璧山 295)	106,259	49,042	—	28,593	77,635	45%	34,936
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	—	—	5,962	48%	2,835
重慶	北碚樾景台(原名稱:北碚項 目)	109,540	19,131	—	37,286	56,417	47%	26,262
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名 稱:中央公園)	39,636	8,465	—	1,303	9,768	95%	9,280
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%	11,270
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	—	—	81,228	81,228	24%	19,495
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	—	—	206,447	206,447	24%	49,061.72
		<u>12,666,888</u>	<u>1,968,212</u>	<u>966,596</u>	<u>9,776,956</u>	<u>12,711,764</u>		<u>6,521,923</u>

3. 商業經營

截至2023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347.54百萬元，相比上年同期增加12.1%。

原因是部分物業租金單價提高。

4. 酒店經營

截至2023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17.53百萬元，相比上年同期增加46.3%。

原因是疫情結束，入住率提高。

財務回顧

1. 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣6,098.7百萬元，較去年同期約為人民幣12,609.3百萬元減少51.6%。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53.3%至約人民幣5,733.7百萬元，佔已確認收入總額的94.0%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加12.1%至約為人民幣347.5百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加46.3%至約為人民幣17.5百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2023年		2022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	5,733,676	94.0	12,287,267	97.4	(53.3)
商業經營	347,542	5.7	310,073	2.5	12.1
酒店經營	17,527	0.3	11,977	0.1	46.3
總計	<u>6,098,745</u>	<u>100.0</u>	<u>12,609,317</u>	<u>100.0</u>	<u>(51.6)</u>

2. 銷售成本

本集團於截至2023年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣6,012.4百萬元，較去年同期約為人民幣10,784.6百萬元減少44.2%。減少原因主要為年內交付項目減少所致，年內交付的項目包括常州遙觀昱湖上觀花苑項目、南京堯化門棲堯美著項目、鹽城東進路昕悅府項目、鹽城海闊路鳳麟府項目、南通高鐵新城時光峯匯項目等多個項目。

3. 毛利及毛利率

本集團於截至2023年6月30日止六個月的毛利約為人民幣86.3百萬元，相對去年同期約為人民幣1,824.7百萬元減少95.3%，減少原因主要為年內交付項目減少所致。截至2023年6月30日止六個月的毛利率為1.4%，去年同期則為14.5%，毛利率有所下降，主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降，且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增加。

4. 投資物業公允價值變動

截至2023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138.0百萬元，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2023年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣229.5百萬元，較去年同期約為人民幣410.7百萬元減少44.1%，此減少是由於本集團於2023年推出新物業項目減少所導致。

6. 行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣182.9百萬元，較去年同期約為人民幣339.6百萬元下降46.1%，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利潤及虧損

截至2023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260.7百萬元(2022年同期：應佔虧損人民幣491.1百萬元)，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：蘇州相城天境上辰項目、南京康健路望江悅府項目、如皋萬壽路紫雲集項目、淮安合意路運河風華項目、南通富興路觀江海項目多個合作項目。

8. 融資成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,270.6百萬元，較去年同期約為人民幣1,105.7百萬元增加14.9%。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所致。

9. 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣420.6百萬元減少75.5%至截至2023年6月30日止六個月約為人民幣103.0百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的撥備。

截至2023年6月30日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣108.9百萬元，相應於去年同期則約為人民幣65.7百萬元。

10. 報告期間(虧損)/利潤

基於上述因素，本集團稅前虧損為人民幣2,631.7百萬元(2022年同期：稅前利潤：人民幣80.8百萬元)。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2023年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣39.8億元(於2022年12月31日：約為人民幣48.6億元)，其中受限制現金人民幣19.7億元(於2022年12月31日：人民幣18.2億元)，及已質押存款約人民幣1.7億元(於2022年12月31日：人民幣5.8億元)。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2023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225.0億元(於2022年12月31日:約為人民幣242.9億元),其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣118.1億元(於2022年12月31日:約人民幣138.8億元),及優先票據約為人民幣106.8億元(於2022年12月31日:約人民幣104.1億元)。

本集團總借貸償還情況如下:

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022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	5,949,049	6,155,668
須於第二年償還	3,401,526	4,794,753
須於三至五年內償還	1,771,125	2,149,150
須於五年後償還	690,000	782,500
小計	11,811,700	13,882,071
優先票據:		
須於一年內或按要求償還	10,683,641	10,409,067
	10,683,641	10,409,067
總借貸	22,495,341	24,291,138

於2023年6月30日,除金額為人民幣11,670.4百萬元(於2022年12月31日:金額為人民幣11,237.9百萬元)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2023年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣3,822,372,000元（於2022年12月31日：人民幣4,143,080,000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2023年6月30日，總值約為人民幣33,135.9百萬元（於2022年12月31日：約為人民幣39,762.1百萬元）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2023年6月30日約為92.8%，於2022年12月31日則約為81.7%。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於2023年6月30日約為78.7%，於2022年12月31日則約為76.6%。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）於2023年6月30日約為1.05倍，於2022年12月31日則約為1.11倍。

於2023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0.24倍，於2022年12月31日則約為0.29倍。

4. 資本及物業開發開支承擔

於2023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58.8億元（於2022年12月31日：約人民幣60.8億元）。

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2023年6月30日，本集團共有1,718名僱員，其中1,230名僱員從事房地產開發業務，408名僱員從事商業物業經營業務，80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

於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」)。待出售事項完成後，本集團將不再持有項目公司的任何權益。

以上事宜，具體請參見公司於2023年8月9日發佈的《主要交易 — 出售項目公司之34%股權》公告。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無其他重大事項。

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(2022年中期：無)。

5. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

報告期內，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《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。

8. 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十所載《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。

9. 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條及企業管治守則的守則條文第二部分第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2023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。

10. 於香港聯合交易所有限公司及本公司網站刊載中期業績及2023年中期報告

本公告登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)。本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告將適時寄交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，2023年8月30日

截至本公告日期，曾煥沙先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；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。