

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2022年12月31日止年度業績公告

2022年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣352.02億元，累計銷售面積為2,598,417平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,548元；
- 收入為人民幣20,013.4百萬元，較2021年減少25.0%。商業經營及酒店經營收入上升8.0%至人民幣675.5百萬元(2021年：人民幣625.7百萬元)；
- 毛利和毛利率分別為人民幣1,665.6百萬元及8.3%；
- 淨虧損為人民幣3,937.8百萬元(2021年：淨利潤人民幣1,865.7百萬元)。

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2022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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	20,013,430	26,666,979
銷售成本		<u>(18,347,866)</u>	<u>(21,585,691)</u>
毛利		1,665,564	5,081,288
其他收入及收益	5	809,815	339,106
銷售及分銷開支		(690,781)	(956,619)
行政開支		(690,747)	(944,380)
投資物業的公允價值(虧損)/收益		(549,024)	276,442
其他開支	5	(1,321,707)	(29,221)
融資成本	7	(1,972,632)	(961,636)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(3,327)	(52,304)
聯營公司		<u>(582,788)</u>	<u>372,136</u>
稅前(虧損)/利潤	6	(3,335,627)	3,124,812
所得稅開支	8	<u>(602,180)</u>	<u>(1,259,161)</u>
年度(虧損)/利潤		<u><u>(3,937,807)</u></u>	<u><u>1,865,651</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(3,881,520)	1,245,840
非控股權益		<u>(56,287)</u>	<u>619,811</u>
		<u><u>(3,937,807)</u></u>	<u><u>1,865,651</u></u>

綜合損益表(續)

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/ 盈利	10		
基本			
— 就年度(虧損)/利潤而言		<u>人民幣(1.16)元</u>	<u>人民幣0.37元</u>
攤薄			
— 就年度(虧損)/利潤而言		<u>人民幣(1.16)元</u>	<u>人民幣0.37元</u>

綜合全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	<u>(3,937,807)</u>	<u>1,865,651</u>
其他全面收入		
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(3,937,807)</u>	<u>1,865,651</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(3,881,520)	1,245,840
非控股權益	<u>(56,287)</u>	<u>619,811</u>
	<u>(3,937,807)</u>	<u>1,865,651</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		618,651	768,749
投資物業		13,971,380	14,114,116
使用權資產		32,736	79,925
其他無形資產		7,550	11,068
於合營企業的投資		3,124,617	2,452,470
於聯營公司的投資		9,230,128	11,739,053
遞延稅項資產		1,141,385	1,418,552
非流動資產總值		<u>28,126,447</u>	<u>30,583,933</u>
流動資產			
存貨		156,439	84,768
開發中物業		36,360,756	49,232,765
持作出售的已完工物業		5,459,328	6,099,195
貿易應收款項	11	5,385	4,615
預付款項、其他應收款項及其他資產		12,626,940	15,374,105
應收關聯公司款項		12,756,524	13,678,744
按公允價值計入損益的金融資產		160,630	516,908
可收回稅項		1,222,095	1,134,543
現金及銀行結餘		4,858,420	16,039,258
流動資產總值		<u>73,606,517</u>	<u>102,164,901</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	7,356,598	6,706,397
其他應付款項及應計費用		4,177,803	8,905,585
合同負債		26,250,397	33,192,419
計息銀行及其他借款		6,155,668	6,865,131
優先票據		10,409,067	4,521,504
租賃負債		46,833	51,200
應付關聯公司款項		8,819,596	10,342,353
應繳稅項		3,387,567	3,632,094
流動負債總額		<u>66,603,529</u>	<u>74,216,683</u>
流動資產淨值		<u>7,002,988</u>	<u>27,948,218</u>
資產總值減流動負債		<u>35,129,435</u>	<u>58,532,151</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		7,726,403	14,879,782
優先票據		—	7,868,698
租賃負債		1,327,587	1,664,779
遞延稅項負債		2,276,978	2,373,037
非流動負債總額		<u>11,330,968</u>	<u>26,786,296</u>
資產淨值		<u>23,798,467</u>	<u>31,745,855</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		28,411	28,409
股份溢價		1,888,469	1,887,875
其他儲備		10,006,208	13,850,176
非控股權益		<u>11,923,088</u>	<u>15,766,460</u>
		<u>11,875,379</u>	<u>15,979,395</u>
權益總額		<u>23,798,467</u>	<u>31,745,855</u>

財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司及集團資料

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
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

董事認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的弘陽地產集團(控股)有限公司。

2. 編製基準

該等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」)，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。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

持續經營基準

集團於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣3,937,807,000元。於2022年12月31日，(i)集團的銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣24,291,138,000元，其中人民幣16,564,735,000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2,462,494,000元；(ii)集團並無根據預定還款日，就一項優先票據償還本金及利息合共人民幣1,831,801,000元，亦無根據預定還款日，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475,673,000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9,133,129,000元；及(iii)該等違約事項觸發若干總額達人民幣1,503,874,000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，協助全面重組境外債務，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；及
- (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集團現金流量預測，其涵蓋2022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2022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) 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。

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2022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能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。倘本公司直接或間接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(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)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溢利（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. 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號的修訂	有償合同 — 履行合同的成本
國際財務報告準則2018年至2020年的 年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號隨附範例及國際會計準則 第41號的修訂

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂以對於2018年3月頒佈的財務報告概念框架(「概念框架」)的提述取代對先前編製及呈列財務報表框架的提述，而毋須大幅改變其規定。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號就實體提述概念框架以釐定資產或負債構成要素的確認原則增設例外情況。該例外情況規定，就於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中承擔，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋，而非概念框架。再者，該等修訂澄清或然資產於收購日期起並不符合確認資格。本集團已將該等修訂前瞻地應用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於年內並無發生業務合併，該等修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除於該資產達到管理層預定可進行營運狀態所需的位置及條件時所產生來自出售項目的任何所得款項。相反，實體於損益中確認出售任何有關項目的所得款項及該等項目的成本(以國際會計準則第2號存貨釐定)。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備可供使用之前並無產生任何銷售項目，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37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行該合同所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合同管理及監督成本)。一般及行政成本與合同並無直接關係，除非合同明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻地應用了該等修訂，並且沒有識別出任何虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

- (d) 國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附範例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的該等修訂詳情如下：

國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或已收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已自2022年1月1日起前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換，該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。

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：

- (a) 物業開發；
- (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收益、以股權結算以股份為基礎的付款、投資收入、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2022年12月31日止年度	物業開發 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
分部收入				
銷售予外部客戶	<u>19,337,943</u>	<u>647,780</u>	<u>27,707</u>	<u>20,013,430</u>
收入				<u>20,013,430</u>
分部業績	(781,742)	(843,084)	(1,509)	(1,626,335)
對賬：				
銀行利息收入				44,214
按公允價值計入損益的金融資產公允價值損失				(161,705)
投資虧損				(17,866)
回購優先票據的收益				551,274
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,891,699)
企業及其他未分配開支				<u>(233,510)</u>
稅前虧損				<u>(3,335,627)</u>
分部資產	86,257,029	14,689,404	431,263	101,377,696
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>355,268</u>
總資產				<u>101,732,964</u>
分部負債	75,569,661	1,970,480	14,183	77,554,324
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>380,173</u>
總負債				<u>77,934,497</u>
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(3,327)	—	—	(3,327)
聯營公司	(582,788)	—	—	(582,788)
就開發中物業及持作出售的物業確認減值虧損	977,301	—	—	977,301
就開發中物業及持作出售的物業撤銷減值虧損	(174,380)	—	—	(174,380)
投資物業的公允價值虧損	—	(549,024)	—	(549,024)
折舊及攤銷	71,357	12,915	12,958	97,230
於聯營公司的投資	9,230,128	—	—	9,230,128
於合營企業的投資	3,124,617	—	—	3,124,617
資本開支*	12,960	809,210	54	822,224

截至2021年12月31日止年度	物業開發 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
分部收入				
銷售予外部客戶	26,041,292	583,545	42,142	26,666,979
收入				<u>26,666,979</u>
分部業績	3,328,089	516,502	(5,668)	3,838,923
對賬：				
銀行利息收入				142,683
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損				(1,511)
以股權結算以股份為基礎的付款				30,852
投資收入				15,860
融資成本(不包括租賃負債利息)				(881,387)
企業及其他未分配開支				<u>(20,608)</u>
稅前利潤				<u>3,124,812</u>
分部資產	116,685,419	14,998,542	304,679	131,988,640
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>760,194</u>
總資產				<u>132,748,834</u>
分部負債	98,573,434	2,376,133	14,673	100,964,240
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>38,739</u>
總負債				<u>101,002,979</u>
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(52,304)	—	—	(52,304)
聯營公司	372,136	—	—	372,136
就開發中物業及持作出售的物業確認減值虧損	658,838	—	—	658,838
投資物業的公允價值收益	—	276,442	—	276,442
折舊及攤銷	83,538	12,535	13,589	109,662
於聯營公司的投資	11,739,053	—	—	11,739,053
於合營企業的投資	2,452,470	—	—	2,452,470
資本開支*	25,469	788,589	133	814,191

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置(包括收購附屬公司中的資產)。

5. 收入、其他收入及收益、其他開支

收入的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合同收入	19,394,334	26,121,788
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入	<u>619,096</u>	<u>545,191</u>
	<u><u>20,013,430</u></u>	<u><u>26,666,979</u></u>

客戶合同收入

a) 收入資料明細

截至2022年12月31日止年度

分部	物業開發 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
貨品或服務類型				
物業銷售	19,282,505	—	—	19,282,505
酒店經營	—	—	27,707	27,707
項目管理服務	55,438	—	—	55,438
其他	—	28,684	—	28,684
	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	19,282,505	—	—	19,282,505
隨時間轉移服務	55,438	28,684	27,707	111,829
	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</u>

截至2021年12月31日止年度

分部	物業開發 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
貨品或服務類型				
物業銷售	25,473,527	—	—	25,473,527
酒店經營	—	—	42,142	42,142
項目管理服務	567,240	—	—	567,240
其他	525	38,354	—	38,879
客戶合同收入總額	<u>26,041,292</u>	<u>38,354</u>	<u>42,142</u>	<u>26,121,788</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	25,473,527	—	—	25,473,527
隨時間轉移服務	567,765	38,354	42,142	648,261
客戶合同收入總額	<u>26,041,292</u>	<u>38,354</u>	<u>42,142</u>	<u>26,121,788</u>

下文載列客戶合同收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至2022年12月31日止年度

分部	物業開發 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
客戶合同收入				
外部客戶	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</u>

截至2021年12月31日止年度

分部	物業開發 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
客戶合同收入				
外部客戶	<u>26,041,292</u>	<u>38,354</u>	<u>42,142</u>	<u>26,121,788</u>

下表列示計入報告期初的合同負債於本報告期內確認的收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已確認收入(已計入報告期初的合同負債)：		
物業銷售	<u>14,799,659</u>	<u>17,860,962</u>

b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任於交付已完工物業時完成。

酒店經營

履約責任乃於提供服務時達成。有時須於提供服務前作出短期墊款。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期將確認為收入的金額：		
一年內	23,284,933	26,832,142
一年後	<u>4,057,858</u>	<u>7,511,530</u>
	<u>27,342,791</u>	<u>34,343,672</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。

其他收入及收益分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	44,214	142,683
投資收入	—	15,860
回購優先票據的收益	551,274	—
沒收按金	5,522	8,880
政府補助	22,035	6,473
重新計量於已收購附屬公司的既有權益 所得收益	—	65,541
出售附屬公司的收益	—	61,620
出售聯營公司及合營企業的收益	142,589	12,681
其他	44,181	25,368
	<u>809,815</u>	<u>339,106</u>

其他開支分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他開支		
金融資產減值	708,848	2,457
出售附屬公司的虧損	352,661	—
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	161,705	1,511
出售物業、廠房及設備項目的虧損	15,927	925
重新計量於合營企業既有權益的虧損	9,258	—
投資損失	17,866	—
罰款支出	5,449	4,572
其他	49,993	19,756
	<u>1,321,707</u>	<u>29,221</u>

6. 稅前(虧損)/利潤

本集團來自持續經營業務的稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)下列各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨成本	17,173,775	20,626,744
提供服務成本	267,915	263,928
金融資產減值	708,848	2,457
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	977,301	658,838
物業、廠房及設備項目折舊	66,433	72,456
使用權資產折舊	27,279	33,357
其他無形資產攤銷	3,518	3,849
投資物業公允價值虧損/(收益)	549,024	(276,442)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	161,705	1,511
出售物業、廠房及設備項目的虧損	15,927	925
出售附屬公司的虧損/(收益)	352,661	(61,620)
重新計量於已收購附屬公司的既有權益的虧損/(收益)	9,258	(65,541)
出售聯營公司及合營企業的收益	(142,589)	(12,681)
應佔以下單位虧損/(收益)：		
合營企業	3,327	52,304
聯營公司	582,788	(372,136)
核數師酬金	6,000	6,680
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	396,395	933,338
以股權結算以股份為基礎的付款	—	(30,852)
養老金計劃供款及社會福利*	68,758	91,564
減：資本化金額	(129,148)	(337,430)
	<u>336,005</u>	<u>656,620</u>

* 於2022年12月31日，概無於界定供款計劃項下沒收任何供款及概無已沒收供款致使本集團得以減少其對界定供款計劃的現有供款水平。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款、優先票據及其他貸款的利息	2,848,279	2,829,591
合同收入的利息支出	863,489	884,128
租賃負債的利息	80,933	80,249
	<hr/>	<hr/>
未按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	3,792,701	3,793,968
減：融資活動外匯虧損／(收益)淨額	682,647	(157,040)
資本化利息	(2,502,716)	(2,675,292)
	<hr/>	<hr/>
	1,972,632	961,636
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 所得稅

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，因為該等公司於截至2022年12月31日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅利潤。

年內，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。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。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核及批准。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	274,649	1,411,727
土地增值稅	145,813	189,887
遞延稅項	181,718	(342,453)
	<hr/>	<hr/>
年內稅項支出總額	602,180	1,259,161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 股息

董事會已議決不會就截至2022年12月31日止年度派付任何股息(2021年：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/利潤及年內已發行普通股的加權平均數3,338,543,386股(2021年：3,331,131,422股)計算。

截至2022年12月31日止年度每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同，此乃由於年內購股權對每股基本虧損具反攤薄作用。截至2021年12月31日止年度每股攤薄盈利金額，乃按本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數(即每股基本盈利計算所用者)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)/盈利的計算基準為：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本(虧損)/盈利所用母公司普通權益持有人應佔 (虧損)/利潤	<u>(3,881,520)</u>	<u>1,245,840</u>
		股份數目
	2022年	2021年
股份		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股加權平均數	3,338,543,386	3,331,131,422
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>9,626,194</u>
	<u>3,338,543,386</u>	<u>3,340,757,616</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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	5,385	4,615
減值	—	—
	<u>5,385</u>	<u>4,615</u>

於2022年及2021年12月31日，貿易及其他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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1個月以內	3,751	2,195
1至3個月	824	1,817
3至6個月	796	—
6至12個月	—	590
超過12個月	14	13
	<u>5,385</u>	<u>4,615</u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年以內	5,867,845	5,923,463
1年以上	1,488,753	782,934
	<u>7,356,598</u>	<u>6,706,397</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，向各位股東提呈本集團截至2022年12月31日止之年度業績。

2022年，面對外部經濟形勢複雜嚴峻、融資收縮、新冠疫情反覆及國際形勢影響，房地產行業進入常態化寒冬時刻。全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比降低24%，銷售金額人民幣13.3萬億元，同比降低27%，房地產銷售業績持續下滑，供需兩端信心不足，房企業績持續普遍承壓。

2022年下半年，國家加大了政策調節力度，行業利好政策頻出，銷售端和融資端政策持續釋放，同時防疫管控放開，隨著政策效應逐步擴大，房地市場正在逐步企穩回升。

艱難時刻，攻堅克難成為常態，公司躬身入局，聚焦客戶價值，在逆境中深耕、聚焦、突圍，根據市場變化及時調整策略。經營端快速決策，堅持負責任的態度，迎難而上，實施境外債務主動管理，化解風險，適應市場的快速變化，全力推進經營逐步實現良性循環。

報告期內，本集團聚焦深耕，地產商業雙輪驅動、協同發展，實現合約銷售額人民幣352.02億元，累計合約銷售面積259.84萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,548元。實現確認銷售收入為人民幣20,013.4百萬元，較上年減少約25%，毛利潤為人民幣1,665.6百萬元，淨虧損為人民幣3,937.8百萬元。

聚焦深耕

2022年，面對行業艱難環境，本集團堅持穩健與深耕，聚焦發展戰略，回歸大本營，積極進行組織變革，適應變化，優化管理層級，提高效能。

本集團堅持地產商業雙輪驅動，實施多項舉措推進穩健經營，主動進行債務管理，提振行業發展信心，共同實現多方最優解，穿越行業特殊時期。報告期內，安慶弘陽廣場順利開業，將「雙Mall+遊樂演藝」產城融合模式進一步深化，南京弘陽廣場等標桿項目聚力首店經濟、多元化調改和多品類引入，不斷提升新銳潮流引力和多元化消費新體驗。

品質交付

2022年，本集團累計交付近60個項目，約4萬套新房，為選擇和信賴公司的業主兌現家的承諾，通過匠心行動，打造交付標桿，獲得了較高口碑。與此同時，本集團堅持以客戶為中心的戰略導向，面向全社會開放多個透明工地項目，為業主帶來更安心的購房和交付體驗。

從前期透明工地實景呈現，到交付匠心品質，公司秉承高品質住宅要求，不斷推動產品升級和服務升級，延續產品誠意與品質，客戶滿意度超過年度預定目標。

客戶價值

2022年是公司「客戶價值年」，本集團始終以客戶為中心，堅守「品質第一，客戶至上」的服務理念，不斷升級產品體系化與服務標準化，不負業主與客戶的期待，全力做好品質提升和客戶服務提升。

極客文化

健康、拼搏、大愛的「極客精神」是公司企業文化中的重要內容，本集團持續踐行極客文化，凝聚團隊心力，激發組織活力，營造健康向上、活力陽光、持續拼搏的氛圍。

社會公益

對困境青少年的關愛、幫扶一直是本集團公益的重要組成部分，本集團持續關愛江蘇困境青少年，面向江蘇十城進行2022「夢想小屋」捐建，公益志願者走訪多地，為孩子們送上愛心關懷。「夢想改造+」計劃被授予2022年中國「光彩之星」榮譽稱號，體現了國家官方機構對本集團精準幫扶困境青少年、長期踐行社會責任的認可。

展望未來，我們會堅持聚焦發展，區域深耕，深挖江蘇大本營潛力，整合優質資源，提升效率，聚焦集約化管理。同時保證現金流安全，提質增效，圍繞現金流開展各項財務和經營業務，保證經營安全，實現公司平穩、有序、有質量的可持續發展。

2023年公司主題仍然延續「客戶價值年」，堅持以客戶為中心，提高產品服務品質，做好產品 — 服務 — 資源三位一體，持續為客戶創造價值，「保交樓」仍然是重點，堅持客戶價值，實現高品質交付，提高品牌影響力。

我們會持續秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，堅持扁平高效的組織架構和簡單務實的企業文化，提倡「以身作則、身體力行、身先士卒」的「三身精神」，持續打造團結拼搏、簡單務實和積極高效的團隊文化。

最後，本人再次代表董事會向各方在2022年度對公司的理解和支持，向與公司休戚與共，共克時堅，做出無私貢獻及辛勤努力的全體員工，致以最真誠的謝意！

弘陽地產集團有限公司

曾煥沙

主席

香港

二零二三年三月三十日

管理層之討論及分析

2022年回顧

根據國家統計局數據，2022年我國國內生產總值增幅為3%，以2019年為基期，新冠疫情後三年的年均複合增速為4.5%，在全球主要經濟體中仍居於前列。2021年中央經濟工作會議明確指出我國經濟面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，2022年在三重壓力及超預期因素影響下，我國經濟增長放緩。伴隨著疫情防控逐漸接近尾聲，我國社會經濟發展的重心也逐漸轉向「穩增長」。

房地產方面，全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比降低24%，銷售金額人民幣13.3萬億元，同比降低27%。2022年初以來，伴隨著宏觀經濟下行、多地新冠疫情反覆、多個期房項目停工等一系列不利因素，房地產市場進入深度調整態勢。2022年下半年，多個監管部門接連釋放重磅利好，從放鬆「四限」支持需求端，到「保交樓」，再到房企融資，信貸政策、落戶政策、人才政策、人口政策和保障性住房政策等各種救市組合拳接連出台，行業進入寬鬆週期。但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未改變，短期房地產市場調整壓力仍在。

2022年，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，堅持穩健與深耕、聚焦發展戰略，回歸大本營，採取多項舉措推進穩健經營，全力以赴做好品質交付和客戶服務提升，全年交付近60個項目，約4萬套新房，為業主兌現家的承諾。

本集團地產商業雙輪驅動，協同發展，主要業務包括房地產開發與銷售、商業物業投資與運營、酒店運營三個部分，其中核心業務為房地產開發與銷售。收入主要來自本集團開發的住宅物業及配套商舖銷售、商業物業投資與經營的租金、以及酒店業務的服務費。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣352.02億元，累計合約銷售面積2,598,417平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,548元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣20,013.4百萬元，較上年減少約25%，毛利潤為人民幣1,665.6百萬元，淨虧損為人民幣3,937.8百萬元。

1、房地產業務

報告期內，本集團實現房地產業務收入人民幣19,337.94百萬元。於2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為14,983,550平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為7,484,348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647.78百萬元。

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27.71百萬元。

業務回顧

1、房地產銷售

截至2022年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣352.02億元，合約銷售建築面積約為2,598,417平方米。

本集團於2022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	289,907	5,701,769	19,668
徐州	258,172	2,565,394	9,937
蘇州	186,370	3,389,112	18,185
佛山	172,011	2,853,042	16,586
成都	135,358	1,668,272	12,325
鹽城	133,684	1,739,122	13,009
無錫	119,594	1,902,456	15,908
常州	101,417	1,201,018	11,842
重慶	101,351	881,508	8,698
武漢	94,311	1,109,233	11,761
廣州	87,014	1,679,831	19,305
南昌	85,234	859,565	10,085
安慶	82,540	546,600	6,622
宿遷	72,126	576,493	7,993
淮安	65,358	915,055	14,001
溫州	62,993	1,473,183	23,387
南通	50,113	695,338	13,875
長沙	49,311	479,477	9,724
鎮江	46,934	427,717	9,113
湖州	44,836	506,627	11,300
合肥	38,050	317,890	8,355
濟南	37,842	514,450	13,595
西安	37,767	450,001	11,915
青島	37,448	487,039	13,006
襄陽	34,795	246,136	7,074
鄭州	31,092	153,557	4,939
寧波	21,819	472,706	21,665
濰坊	20,816	204,709	9,834
江門	18,852	169,698	9,002
衡陽	14,129	101,773	7,203
揚州	14,116	204,202	14,466
阜陽	7,986	62,868	7,872
亳州	7,218	57,389	7,951

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)
滁州	4,815	41,202	8,557
開封	3,122	39,115	12,530
蕪湖	2,138	21,944	10,262
嘉興	1,117	14,686	13,145
杭州	915	33,068	36,122
其他	25,746	438,883	17,047
合計	<u>2,598,417</u>	<u>35,202,128</u>	<u>13,548</u>

2、土地儲備

截至2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為14,983,550平方米，其中已竣工物業2,371,873平方米，持做投資的可租用面積966,596平方米，開發中物業11,645,081平方米。

本集團截至2022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	土地面積 (平方米)	已竣工		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)	持作投資的 可租用面積 (平方米)			
安慶	安慶弘陽上城	147,547	10,854	80,000	162,597	253,451	95%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	263	—	5,065	5,328	48%
亳州	江山賦 (原名稱：亳州2017-217號地塊)	201,216	82,175	—	98,316	180,491	40%
常熟	尚湖尚雋華庭	39,410	—	—	12,798	12,798	48%
常熟	尚湖雙璟華庭	17,361	—	—	4,023	4,023	31%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
常熟	新華路和風名築	45,742	45,381	—	13,300	58,682	40%
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	—	—	87,356	87,356	32%
常州	商貿雲峯	50,921	49,407	—	18,789	68,196	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	15,847	30,086	213,303	259,236	49%
常州	金璽天郡	88,719	30,154	—	—	30,154	50%
常州	君望甲第	67,225	10,625	—	8,082	18,706	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	—	11,690	—	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	26,630	—	5,863	32,493	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	85,030	4,835	89,866	100%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	6,038	105,818	151,535	263,390	70%
常州	三毛龍運天城(原名稱：三毛地塊)	108,486	72,702	—	16,086	88,788	31%
常州	弘陽上城一—三期	111,700	6,831	—	—	6,831	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	29,548	—	—	29,548	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	—	—	111,451	111,451	57%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	—	—	2,741	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,671	—	—	4,671	95%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	15,359	41,730	63,033	120,122	47%
成都	雙流合園項目	19,794	16,257	—	18,929	35,187	48%
成都	邛峽弘陽未峽時光	39,809	10,439	—	—	10,439	94%
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%
滁州	都會藝境	60,189	8,009	—	—	8,009	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	—	—	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	3,611	—	—	3,611	30%
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	—	—	1,757	40%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	—	—	13,625	47%
丹陽	鳳熹台	88,498	15,751	—	—	15,751	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	6,627	—	—	6,627	95%
佛山	博愛湖一號	44,156	4,600	8,011	—	12,610	95%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	—	—	165,077	165,077	31%
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	176,419	176,419	31%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	—	—	89,035	89,035	47%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	—	—	46,901	46,901	48%
阜陽	潁州弘陽府	38,297	15,203	—	—	15,203	45%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	—	—	122,471	122,471	12%
廣州	增城時光薈	53,392	—	—	186,536	186,536	17%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	6,447	—	—	6,447	67%
海寧	隆興路北辰一品 (原名稱：隆興路項目)	42,030	12,219	—	—	12,219	33%
杭州	杭行路項目	18,703	—	—	2,280	2,280	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	—	—	111,939	111,939	33%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	—	—	101,545	101,545	26%
合肥	長豐時光里	42,621	8,561	—	—	8,561	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	3,634	—	—	3,634	80%
合肥	望江台	139,536	28,558	—	—	28,558	25%
合肥	東方印	28,081	6,674	—	—	6,674	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	—	—	3,237	38%
合肥	豐樂翡翠東方(原名稱：瑤海豐樂)	59,233	29,481	—	53,762	83,243	32%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	26,156	—	111,851	138,007	29%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	73,337	—	270,343	343,680	48%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	—	—	26,044	95%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	6,627	—	—	6,627	97%
湖州	仁皇58燕瀾府 (原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	10,795	—	—	10,795	97%
湖州	湖州西南開發區沁瀾府 (原名稱：湖州南太湖新區項目)	30,200	—	—	78,204	78,204	36%
淮安	合意路運河風華	68,362	—	—	167,564	167,564	47%
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%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	—	—	181,820	181,820	51%
濟南	濟齊路君逸府 (原名稱：濟齊路項目)	34,290	43,532	—	41,838	85,370	43%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	56,968	—	—	56,968	31%
江陰	雲亭昕悅府	138,902	20,731	—	—	20,731	100%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱：上品環苑)	203,609	80,152	—	31,485	111,637	20%
江陰	雲亭棠樾錦園 (原名稱：雲亭小學項目)	92,953	33,406	—	—	33,406	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
句容	句容C紫悅府 (原名稱：2018-J1-06號地塊)	72,609	34,896	—	—	34,896	31%
句容	句容B項目(原名稱：句容B地塊)	38,731	—	—	74,274	74,274	18%
開封	中意湖燕瀾府 (原名稱：開封燕瀾府)	63,533	36,463	—	—	36,463	44%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	—	—	2,146	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	19,915	—	35,889	55,804	95%
南昌	南昌弘陽府	43,410	12,140	—	—	12,140	44%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	96,522	—	126,792	223,314	63%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	24,853	—	—	24,853	47%
南昌	灣裡時光里	13,717	6,229	—	—	6,229	95%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514	44%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	—	—	4,992	100%
南京	時光春曉	32,246	449	—	—	449	49%
南京	濱湖里	52,763	5,426	—	—	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	448	—	—	448	33%
南京	燕瀾七縉	57,503	3,482	—	—	3,482	49%
南京	時光印象	61,145	119	—	—	119	48%
南京	高新G27印悅府	68,644	—	—	21,385	21,385	20%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
南京	時光山湖	14,338	826	—	—	826	25%
南京	時代天樾 (原名稱：南京·2017G36地塊)	54,173	—	—	78,508	78,508	15%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	15,894	—	—	15,894	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	—	—	14,770	14,770	49%
南京	高淳平瀾府 (原名稱：高淳02-03地塊)	102,787	13,437	—	—	13,437	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	—	491,888	—	491,888	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	—	4,964	—	4,964	100%
南京	溧水時光悅府(原名稱：石湫項目)	131,964	38,128	—	—	38,128	48%
南京	祿口云溪環園(原名稱：祿口項目)	73,686	21,125	—	—	21,125	47%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	6,033	—	—	6,033	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	10,632	—	—	10,632	48%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,435	—	—	5,435	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	—	—	138,705	138,705	15%
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%
南京	南京堯化門樓堯美著	14,670	—	—	42,727	42,727	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	—	—	145,258	145,258	47%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	—	—	179,419	179,419	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	—	—	50,807	50,807	48%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	—	—	141,810	141,810	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	—	—	66,126	66,126	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,469	1,163	—	5,631	17%
南通	上悅城	82,741	16,913	—	—	16,913	25%
南通	新都會	109,890	9,018	—	—	9,018	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	7,336	—	—	7,336	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	1,611	—	—	1,611	98%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
南通	南通高鐵新城時光峯匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	—	—	184,218	184,218	57%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	115,140	—	—	115,140	19%
南通	安泰路璟宸府	53,761	—	—	116,056	116,056	29%
寧波	陳婆渡涌潮印府(原名稱：陳婆渡)	40,148	71,668	—	7,196	78,863	31%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	—	—	186,366	186,366	50%
彭州	彭州玖峯 (原名稱：彭州50+55畝項目)	70,603	—	—	155,287	155,287	66%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	—	—	106,592	106,592	29%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	190,754	190,754	35%
如皋	萬壽路紫雲集 (原名稱：萬壽路項目)	89,669	966	—	113,491	114,457	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	30,125	—	15,948	46,073	50%
蘇州	姑蘇正弘府	60,961	9,278	—	—	9,278	100%
蘇州	上水雅苑	69,325	2,187	—	—	2,187	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
蘇州	相城天境上辰 (原名稱：富元路項目)	154,101	—	—	424,786	424,786	76%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	—	—	81,149	81,149	48%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486	19%
太倉	太倉吳塘河明月辰光 (原名稱：吳塘河項目)	33,325	1,012	—	—	1,012	32%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,348	—	—	6,348	100%
桐鄉	烏鎮昕悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道項目)	42,811	143	—	3,119	3,262	95%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	—	93,430	633,158	726,588	100%
溫州	會昌河潮啟四季 (原名稱：會昌河B03項目)	25,721	56,482	—	8,721	65,203	48%
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%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	37,431	—	3,591	41,022	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	—	—	80,682	80,682	24%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	—	—	9,174	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
無錫	惠山昕悅棠	85,122	4,512	—	—	4,512	100%
無錫	利源長江映(原名稱:利源項目)	39,021	79,749	—	5,123	84,872	29%
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱:羊尖項目)	63,050	3,235	—	—	3,235	98%
無錫	惠山城鐵站時光玖境 (原名稱:惠山城鐵站)	15,017	—	—	41,717	41,717	25%
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%
無錫	無錫陽山悅陽九璽 (原名稱:無錫陽山)	28,166	—	—	44,427	44,427	29%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	109,320	—	27,051	136,371	38%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱:印月府)	106,207	46,135	—	117,379	163,514	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱:小軍山)	128,129	—	—	370,338	370,338	45%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	—	—	60,303	60,303	90%
西安	閩良昕悅府	24,649	8,423	—	—	8,423	48%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	271,699	271,699	32%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
襄陽	襄御瀾庭	45,761	12,976	—	—	12,976	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	—	256,151	260,002	48%
襄陽	台子灣路雲庭	29,569	8,189	—	—	8,189	76%
徐州	鳳鳴府	104,284	5,024	—	5,537	10,561	76%
徐州	徐州賈汪區商辦樓	2,474	—	—	2,134	2,134	80%
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	2,266	—	7,946	10,212	33%
徐州	麗景府	26,646	1,321	—	2,000	3,321	33%
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	111,878	—	—	111,878	19%
徐州	新元大道大都會	90,236	10,314	—	—	10,314	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	6,203	—	—	6,203	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	7,297	—	466,434	473,731	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	48%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	—	—	361,626	361,626	25%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	—	—	154,856	154,856	48%
徐州	陶樓山A地塊項目	26,358	—	—	67,546	67,546	50%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	—	—	63,517	63,517	48%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	—	—	67,973	67,973	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	—	—	7,452	31%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	33,141	—	107,628	140,768	32%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	8,202	—	158,662	166,865	33%
鹽城	鹽城雁蕩山路風樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	—	—	238,851	238,851	14%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	—	—	42,233	42,233	64%
儀徵	儀徵38悅堤灣	69,788	13,304	—	—	13,304	50%
儀徵	儀徵39悅江灣(原名稱：儀徵39)	66,358	10,127	—	—	10,127	48%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	10,252	—	—	10,252	98%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	—	—	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	—	—	307	70%
張家港	錦豐十里錦繡	98,783	1,145	—	20,502	21,647	16%
張家港	塘橋雲築 (原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	14,300	—	—	14,300	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	13,783	—	88,312	102,095	43%
長沙	德一時光里	12,956	12,627	—	—	12,627	67%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
長沙	黑石昕悅府(原名稱:黑石項目)	32,684	9,915	—	41,938	51,853	95%
長沙	長沙萬侯府(原名稱:萬侯路)	21,967	126	—	15,364	15,491	95%
長沙	長沙瓦窰路昕悅棠 (原名稱:瓦窰路)	34,269	—	—	44,336	44,336	48%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦 (原名稱:興聯路)	16,111	—	—	52,124	52,124	48%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	—	—	42,463	42,463	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,250	31,250	31%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	5,695	—	—	5,695	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,326	318,326	95%
重慶	陶家時光瀾庭 (原名稱:柏景·西雅圖)	89,273	40,034	—	49,975	90,009	100%
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	7,484	—	—	7,484	50%
重慶	璧山昕悅府(原名稱:璧山295)	106,259	650	—	133,594	134,245	45%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	6,249	—	—	6,249	48%
重慶	北碚樾景臺(原名稱:北碚項目)	109,540	521	—	46,192	46,713	47%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			供出售 總建築面積 (平方米)				
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%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	21,626	—	12,255	33,881	48%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	—	—	81,228	81,228	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	—	—	206,447	206,447	24%
		<u>12,810,978</u>	<u>2,371,873</u>	<u>966,596</u>	<u>11,645,081</u>	<u>14,983,550</u>	

3、商業經營

截至2022年12月31日止年度，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣647.78百萬元，相比上年同期增加11%。

原因是南京弘陽廣場及新開濟南弘陽廣場運營收入增加。

4、酒店經營

截至2022年12月31日止年度，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣27.71百萬元，相比上年同期減少34.2%。

原因是受新冠疫情影響，入住率下降。

財務回顧

1、收入

截至2022年12月31日止年度，本集團收入約人民幣20,013.4百萬元，較去年同期約為人民幣26,667.0百萬元減少25.0%。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25.7%至約人民幣19,337.9百萬元，佔已確認收入總額的96.6%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加11.0%至約為人民幣647.8百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少34.2%至約為人民幣27.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2022年		2021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	19,337,943	96.6	26,041,292	97.6	(25.7)
商業經營	647,780	3.3	583,545	2.2	11.0
酒店經營	27,707	0.1	42,142	0.2	(34.3)
總計	<u>20,013,430</u>	<u>100.0</u>	<u>26,666,979</u>	<u>100.0</u>	<u>(25.0)</u>

2、銷售成本

本集團於截至2022年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣18,347.9百萬元，較去年同期約為人民幣21,585.7百萬元減少15.0%。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徐州新元大道大都會項目，重慶巴濱路一曲晴江項目，無錫羊尖鉞悅名邸項目，鹽城海闊路鳳麟府項目和南京溧水時光悅府項目等多個項目。

3、毛利及毛利率

本集團於截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣1,665.6百萬元，相對去年同期約為人民幣5,081.3百萬元減少67.2%，減少原因主要為年內交付項目減少所致。截至2022年12月31日止年度的毛利率為8.3%，去年同期則為19.1%，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2022年12月31日止年度，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣549.0百萬元，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2022年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約為人民幣690.8百萬元，較去年同期約為人民幣956.6百萬元減少27.8%，此減少是由於本集團於2022年推出新物業項目減少所導致。

6、行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣690.7百萬元，較去年同期約為人民幣944.4百萬元下降26.9%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城市，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2022年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣586.1百萬元(2021年：應佔利潤人民幣319.8百萬元)，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：常州鳳凰東錦鳳合鳴項目、寧波陳婆渡湧潮印府項目、無錫利源長江映項目和杭州杭行路沁瀾項目多個合作項目。

8、融資成本

截至2022年12月31日止年度，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,972.6百萬元，較去年同期約為人民幣961.6百萬元增加105.1%。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1,259.2百萬元減少52.2%至截至2022年12月31日止年度約為人民幣602.2百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

截至2022年12月31日止年度，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣145.8百萬元，相應於去年同期則約為人民幣189.9百萬元。

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3,335.6百萬元(2021年：稅前利潤：人民幣3,124.8百萬元)。

流動資金、財務及資本

1、現金狀況

於2022年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣48.6億元(於2021年12月31日：約為人民幣160.4億元)，其中受限制現金人民幣18.2億元(於2021年12月31日：人民幣11.0億元)，及已質押存款約人民幣5.8億元(於2021年12月31日：人民幣10.5億元)。

2、借貸及抵押資產

本集團於2022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242.9億元(於2021年12月31日：約為人民幣341.4億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣138.8億元(於2021年12月31日：約人民幣217.4億元)，及優先票據約為人民幣104.1億元(於2021年12月31日：約人民幣123.9億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021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	6,155,668	6,865,131
須於第二年償還	4,794,753	6,317,484
須於二至五年內償還	2,149,150	7,584,458
須於五年後償還	782,500	977,840
	<u>13,882,071</u>	<u>21,744,913</u>
小計		
優先票據：		
須於一年內或按要求償還	10,409,067	4,521,504
須於第二年償還	—	4,266,964
須於二至五年內償還	—	3,601,734
	<u>10,409,067</u>	<u>12,390,202</u>
總借貸	<u><u>24,291,138</u></u>	<u><u>34,135,115</u></u>

於2022年12月31日，除金額為人民幣11,237.9百萬元（於2021年12月31日：金額為人民幣13,117.2百萬元）的借貸以美元計值及金額為零元（於2021年12月31日：金額為人民幣15.1百萬元）的借貸以港幣計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2022年12月31日，除若干銀行及其他借貸人民幣4,143,080,000元（於2021年12月31日：人民幣5,451,461,000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2022年12月31日，總值約為人民幣39,762.1百萬元（於2021年12月31日：約為人民幣39,283.8百萬元）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2022年12月31日約為81.7%，於2021年12月31日則約為57.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2022年12月31日約為76.6%，於2021年12月31日則約為76.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2022年12月31日約為1.11倍，於2021年12月31日則約為1.38倍。

於2022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0.29倍，於2021年12月31日則約為1.41倍。

4、資本及物業開發開支承擔

於2022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60.8億元(於2021年12月31日：約人民幣101.3億元)。

2023年展望

展望2023年，全球經濟不振趨勢依舊明顯，新冠疫情帶來的需求乏力局面並未得到根本改善。我國的外需增長或將繼續呈現乏力局面，經濟將在內外需結構、三次產業結構和投資消費結構「再平衡」中重拾增長動能。「穩字當頭、穩中求進」依然是2023年的主基調，宏觀政策整體力度或較2022年更大，我國長期向好的基本面沒有改變，2023年隨著各項穩經濟政策顯著發力，經濟增速有望在低基數下逐步回升。

2022年12月中央經濟工作會議對房地產供需兩端均給出明確政策方向，「穩」是2023年行業主基調，預計行業政策將圍繞「確保房地產市場平穩發展」和「防範化解房地產風險」展開，支持性政策將繼續發力。

2023年，預計房地產政策將總體保持寬鬆基調，並進一步加大扶持力度，支持各地因城施策，有力支持全國房地產市場企穩。2023年「保交樓」仍然是重中之重，也將是房地產政策出台的重要著力點之一，預計在促進銷售市場企穩恢復、改善優質房企資金面等方面的政策將持續出台，有利於進一步降低行業風險。需求端政策或繼續優化，特別是改善性住房需求的支持力度有望加大。

2023年也是新冠疫情防控政策優化後的首年，「穩經濟」是各地共同的發力點。未來不同地區、不同產品、不同企業分化趨勢或更加明顯，本集團在2023年會面臨流動性壓力、交付壓力和利潤修復等諸多挑戰。

展望未來，本集團會躬身入局，聚焦客戶價值，在逆境中深耕、聚焦、突圍，根據市場變化及時調整策略。迎難而上，化解風險，適應市場的快速變化，全力推進經營實現穩健發展。

堅持以客戶為中心，提高產品服務品質

2023年本集團主題仍然延續「客戶價值年」，持續為客戶創造價值，做好產品 — 服務 — 資源三位一體。2023年「保交樓」仍然是重點，預計交付量再創新高，不僅要按時交付，還要高品質交付，堅持客戶價值，實現高品質交付，提高品牌影響力。

堅持聚焦發展，區域深耕，深挖江蘇大本營潛力

2023年，本集團回歸經營本質，聚焦深耕，保持戰略定力，做好城市深耕。公司的根基在江蘇，品牌影響力和各方面的資源主要也在江蘇，未來發展要向江蘇和已進入的重點城市傾斜，整合優質資源，提升效率，聚焦集約化管理。

堅持有質量、可持續發展

圍繞現金流開展各項財務和經營業務，保經營安全，保現金流安全，提質增效，利潤修復，實現公司平穩、有序、有質量的可持續發展。

財務策略上，控費用，驅動經營，守護安全，創造價值，在化解風險的同時還要謀求發展，同時要堅持高質量發展，以造精品、樹標桿來要求自己，實現穩健篤行。

堅持扁平高效的組織架構和簡單務實的企業文化

組織架構方面，堅持扁平管理架構，簡化職級，重點支持一線和助力業務；做好人才盤點評價，優化用人體制，提高人均效能；打造團結拼搏、簡單務實、積極高效的團隊文化，提倡「以身作則、身體力行、身先士卒」的「三身精神」。

路雖遠，行則將至；事雖難，做則可成。

新的一年，我們持續秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，與和公司休戚與共的全體員工、各方共克時艱，同心、同在、同戰！

企業管治及其他資料

1、重大投資、收購及出售事項

2022年8月15日，公司簽訂股權稀釋受讓協議：

廣州市弘裕房地產開發有限公司（「廣州弘裕」，本公司之間接全資附屬公司）與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商」）、武漢大本營商業管理有限公司（「武漢大本營」）及廣州招贏房地產有限責任公司（「項目公司」）訂立股權稀釋受讓協議，據此，廣州弘裕同意出售於2022年8月15日廣州弘裕持有之項目公司之34%股權（「銷售股份」）及項目公司結欠廣州弘裕之股東貸款，金額為人民幣514,812,877.90元（「銷售貸款」），而廣州招商及武漢大本營各自同意收購50%銷售股份及50%銷售貸款，總代價為人民幣856,812,677.90元（「出售事項」）。出售事項完成後，項目公司不再為本公司的附屬公司，且項目公司的財務業績不再綜合併入本集團的財務報表。

有關進一步詳情，具體請參見公司於2022年8月15日發佈的《須予披露及關連交易 — 出售項目公司之股權》公告。

除上述者外，於報告期間，本集團並無其他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2022年12月31日，本集團共有2,136名僱員，其中1,673名僱員從事房地產開發業務，376名僱員從事商業物業經營業務，87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

於報告期間後，本集團並無重大事項。

4、股息派發

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付任何股息（2021年：無）。

5、購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

報告期內，本集團從公開市場累計購回本金總額達190.402百萬美元的9.95%優先票據（「**2022年4月票據**」），佔2022年4月票據初始發行本金總額約42.3%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2022年1月25日及2022年4月1日的公告。所有已購回的2022年4月票據已經根據其條款及契約予以註銷。

報告期內，除上文披露者外，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。

除下文所披露外，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會組成，不符合上市規則第13.92條的規定。

本公司將於切實可行的情況下盡早建議額外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、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2023年6月27日（星期二）舉行，其通告及所有其他相關文件將於2023年4月發佈並寄發予股東。

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2023年6月21日（星期三）至2023年6月27日（星期二）（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2023年6月20日（星期二）下午四時三十分送交本公司的香港證券登記分處Link Market Services (Hong Kong) 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。

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序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、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截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表，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。

本集團公告所載截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字已得到本公司核數師安永會計師事務所的認可。

12、獨立核數師報告摘要

以下各段載列本公司核數師安永會計師事務所有關本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表之報告之摘錄：

不發表意見

我們不對 貴集團之綜合財務報表發表意見，基於本報告「不發表意見的基礎部分」所述，多項不確定事項及其對綜合財務報表可能造成的累計影響之潛在互動，我們無法對綜合財務報表形成意見。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擬備。

不發表意見的基礎

與持續經營相關的重大不確定事項

誠如綜合財務報表附註2.1所載，集團於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣3,937,807,000元。於2022年12月31日，(i)集團的銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣24,291,138,000元，其中人民幣16,564,735,000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2,462,494,000元；(ii)集團並無根據預定還款日，就一項優先票據償還本金及利息合共人民幣1,831,801,000元，亦無根據預定還款日，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475,673,000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9,133,129,000元；及(iii)該等違約事項觸發若干總額達人民幣1,503,874,000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。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項，顯示存在重大不確定性，對集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

公司董事已採取措施，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2.1。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，並受限於多個不確定事項，包括：(i)成功完成全面重組境外債務；(ii)與集團現有的貸款人成功磋商，達成就集團的銀行及其他借款的續訂或延後還款的

安排；(iii)就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；(iv)有需要時成功取得額外的新融資資源；(v)成功落實集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；(vi)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(vii)在合適時成功出售集團於項目開發公司的股權。

倘集團未能達成上述計劃及措施，則未必能夠按持續經營基準經營，而可能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。

13、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)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

致謝

本人藉此機會代表董事會向各方在2022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，2023年3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。