

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6月30日止六個月的  
未經審核中期業績公告**

**2022年中期業績摘要**

- 合約銷售金額達人民幣196.1億元，同比下降60.1%。
- 收入為人民幣12,609.3百萬元，較2021年同期減少2.7%。商業經營及酒店經營收入上升2.4%至人民幣322.1百萬元(2021年上半年：人民幣314.4百萬元)。
- 毛利額和毛利率分別為人民幣1,824.7百萬元及14.5%。
- 淨虧損為人民幣405.5百萬元(上年同期淨利潤為人民幣990.0百萬元)。
- 歸母淨虧損為人民幣691.0百萬元，上年同期歸母淨利潤為人民幣739.3百萬元。
- 於2022年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣9,502.4百萬元。
- 於2022年6月30日，淨負債率為59.4%，現金短債比為0.7倍，剔除合同負債後的資產負債率為66.8%。

## 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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	12,609,317	12,964,452
銷售成本		<u>(10,784,609)</u>	<u>(10,234,286)</u>
毛利		1,824,708	2,730,166
其他收入及收益	5	772,000	222,919
銷售及分銷開支		(410,684)	(416,723)
行政開支		(339,612)	(403,745)
其他開支		(41,522)	(35,318)
投資物業公允價值(虧損)/收益		(127,225)	87,690
融資成本	7	(1,105,735)	(494,616)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(355,730)	(123,195)
聯營公司		<u>(135,378)</u>	<u>158,469</u>
稅前利潤	6	80,822	1,725,647
所得稅開支	8	<u>(486,288)</u>	<u>(735,678)</u>
期內(虧損)/利潤		<u>(405,466)</u>	<u>989,969</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(691,025)	739,311
非控股權益		<u>285,559</u>	<u>250,658</u>
		<u>(405,466)</u>	<u>989,969</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/ 盈利	10		
基本			
— 期內(虧損)/利潤		<u>人民幣(0.21)元</u>	<u>人民幣0.22元</u>
攤薄			
— 期內(虧損)/利潤		<u>人民幣(0.21)元</u>	<u>人民幣0.22元</u>

中期簡明綜合全面收入表  
截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	<u>(405,466)</u>	<u>989,969</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)/收入總額	<u>(405,466)</u>	<u>989,969</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(691,025)	739,311
非控股權益	<u>285,559</u>	<u>250,658</u>
	<u>(405,466)</u>	<u>989,969</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	688,216	768,749
投資物業	14,201,330	14,114,116
使用權資產	43,887	79,925
其他無形資產	8,998	11,068
於合營企業的投資	2,509,494	2,452,470
於聯營公司的投資	10,862,390	11,739,053
遞延稅項資產	1,331,733	1,418,552
	<u>29,646,048</u>	<u>30,583,933</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	94,035	84,768
開發中物業	41,210,951	49,232,765
持作出售的已完工物業	7,789,017	6,099,195
貿易應收款項	3,559	4,615
預付款項、其他應收款項及其他資產	14,444,844	15,374,105
應收關聯公司款項	15,497,627	13,678,744
按公允價值計入損益的金融資產	405,804	516,908
可收回稅項	1,280,653	1,134,543
現金及銀行結餘	9,502,390	16,039,258
	<u>90,228,880</u>	<u>102,164,901</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2022年6月30日

		2022年 6月30日	2021年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	6,633,951	6,706,397
其他應付款項及應計費用		7,467,079	8,905,585
合同負債		28,109,842	33,192,419
計息銀行及其他借款		8,555,146	6,865,131
優先票據		4,877,055	4,521,504
租賃負債		51,069	51,200
應付關聯公司款項		11,887,545	10,342,353
應繳稅項		3,673,017	3,632,094
		<u>71,254,704</u>	<u>74,216,683</u>
流動負債總額			
		<u>71,254,704</u>	<u>74,216,683</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>18,974,176</u>	<u>27,948,218</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>48,620,224</u>	<u>58,532,151</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		9,026,106	14,879,782
優先票據		5,148,610	7,868,698
租賃負債		1,644,704	1,664,779
遞延稅項負債		2,313,426	2,373,037
		<u>18,132,846</u>	<u>26,786,296</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>18,132,846</u>	<u>26,786,296</u>
<b>資產淨值</b>		<u>30,487,378</u>	<u>31,745,855</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>		
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	13,180,671	13,850,176
	<b>15,097,551</b>	15,766,460
非控股權益	<b>15,389,827</b>	15,979,395
權益總額	<b>30,487,378</b>	<b>31,745,855</b>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2022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(「香港聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。截至2022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2022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(「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2021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

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得淨虧損人民幣405,466,000元。於2022年6月30日，本集團的銀行及其他借貸以及優先票據總額為人民幣27,606,917,000元，其中人民幣13,432,201,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物則為人民幣6,616,403,000元。

上述事件或情況表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。鑒於上述情況，本公司董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- (a) 本集團繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加速收回未收回的銷售款。
- (b) 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。
- (c) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商。本集團或可延長若干計息銀行及其他借款的付款時間。然而，該等延期確認有待銀行最終批准。

- (d) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商。若干金融機構已表示有意向本集團提供新貸款。
- (e) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運。
- (f) 本集團繼續採取行動收緊針對多項經營開支的成本控制。
- (g) 本集團將會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。

本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，本公司董事相信，按持續經營基準編製本集團截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表為恰當。

儘管如上所述，鑒於中國房地產行業的波動性以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層能否落實上述計劃及措施存在重大不確定性。

倘持續經營的假設不恰當，則可能需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額、就任何可能進一步產生的負債計提撥備及分別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。該等調整的影響並未於中期簡明綜合財務報表內反映。

### 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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第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

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*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按預期應用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於期內發生的業務合併所產生的修訂範圍中並無或然資產、負債及或然負債，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。本集團已對2022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。由於在2022年1月1日或之後令物業、廠房及設備項目可供使用的過程中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。本集團已對於2022年1月1日或之後經修訂或交換的金融負債前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂，該修訂對本集團的財務狀況或表現概無任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附範例13中有關租賃裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

#### 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)
<b>分部收入</b>				
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>
<b>分部業績</b>	<b>559,336</b>	<b>5,057</b>	<b>(2,149)</b>	<b>562,244</b>
<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
回購優先票據收益				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>
截至2021年6月30日止六個月	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入</b>				
銷售予外部客戶	<u>12,650,071</u>	<u>291,773</u>	<u>22,608</u>	<u>12,964,452</u>
收入				<u>12,964,452</u>
<b>分部業績</b>	<b>1,899,639</b>	<b>208,280</b>	<b>2,970</b>	<b>2,110,889</b>
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				56,365
按公允價值計入損益的金融資產 公允價值收益				4,169
融資成本(租賃負債的利息除外)				(448,282)
企業及其他未分配開支				<u>2,506</u>
稅前利潤				<u>1,725,647</u>

下表呈列本集團經營分部於2022年6月30日及2021年12月31日之資產及負債資料。

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	商業物業 投資與經營 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>分部資產</b>				
2022年6月30日	103,527,168	15,038,293	297,295	118,862,756
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>1,012,172</u>
<b>總資產</b>				<u><u>119,874,928</u></u>
<b>分部負債</b>				
2022年6月30日	86,688,861	2,442,980	11,540	819,143,381
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>244,169</u>
<b>總負債</b>				<u><u>89,387,550</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)
<b>分部資產</b>				
2021年12月31日	116,685,419	14,998,542	304,679	131,988,640
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>760,194</u>
<b>總資產</b>				<u><u>132,748,834</u></u>
<b>分部負債</b>				
2021年12月31日	98,573,434	2,376,133	14,673	100,964,240
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>38,739</u>
<b>總負債</b>				<u><u>101,002,979</u></u>

## 有關主要客戶的資料

截至2022年6月30日及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	12,318,238	12,699,894
來自其他來源的收入		
總租金收入	291,079	264,558
	<u>12,609,317</u>	<u>12,964,452</u>

### 客戶合同收入的收入資料明細

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)	
<b>貨品或服務類型</b>				
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
	<u>12,287,267</u>	<u>18,994</u>	<u>11,977</u>	<u>12,318,238</u>
<b>收入確認時間</b>				
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
	<u>12,287,267</u>	<u>18,994</u>	<u>11,977</u>	<u>12,318,238</u>

截至2021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)	
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	12,345,991	—	—	12,345,991
酒店經營	—	—	22,608	22,608
項目管理服務	304,080	7,000	—	311,080
其他	—	20,215	—	20,215
客戶合同收入總額	<u>12,650,071</u>	<u>27,215</u>	<u>22,608</u>	<u>12,699,894</u>
<b>收入確認時間</b>				
物業銷售於某一時間點轉移	12,345,991	—	—	12,345,991
服務隨時間轉移	<u>304,080</u>	<u>27,215</u>	<u>22,608</u>	<u>353,903</u>
客戶合同收入總額	<u>12,650,071</u>	<u>27,215</u>	<u>22,608</u>	<u>12,699,894</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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	13,399	56,365
回購優先票據收益	551,274	—
投資收入	8,551	—
沒收按金	2,651	4,555
政府補助	1,179	2,819
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	16,864	4,169
出售附屬公司的收益	—	60,198
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收益	—	65,541
其他	<u>35,493</u>	<u>29,272</u>
	<u>772,000</u>	<u>222,919</u>

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	10,193,313	10,091,118
提供服務成本	93,856	128,427
持作出售的開發中物業以及已完工物業的已確認減值虧損	515,043	—
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(39,856)	(2,792)
金融資產減值虧損	935	12,304
物業、廠房及設備項目折舊	39,659	35,966
使用權資產折舊	15,525	17,158
其他無形資產攤銷	2,070	1,798
投資物業公允價值虧損／(收益)	127,225	(87,690)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	(16,864)	(4,169)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	15,430	686
出售附屬公司的收益	—	(60,198)
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／(收益)	9,258	(65,541)
應佔以下單位利潤及虧損：		
合營企業	355,730	123,195
聯營公司	135,378	(158,469)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	182,728	425,204
以股權結算以股份為基礎的付款	—	4,318
養老金計劃供款及社會福利	40,349	61,473
減：資本化金額	(86,356)	(152,780)
	<u>136,721</u>	<u>338,215</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	1,255,603	1,420,443
租賃負債的利息	42,118	46,334
合同收入的利息支出	452,262	348,496
利息支出總額	1,749,983	1,815,273
減：融資活動外匯虧損／(收益)淨額	410,473	(29,973)
資本化利息	(1,054,721)	(1,290,684)
	<u>1,105,735</u>	<u>494,616</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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	392,367	826,589
土地增值稅	65,708	164,024
遞延稅項	28,213	(254,935)
期內稅項支出總額	<u>486,288</u>	<u>735,678</u>

## 9. 股息

董事會已議決不會就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2021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)/盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股的加權平均數3,338,471,602股(截至2021年6月30日止六個月：3,326,207,492股)計算，並就反映期內的供股作出調整。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內(虧損)/利潤計算，乃經調整以反映購股權之影響(倘適用)(見下文)。計算時所採用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，即與計算每股基本盈利時所採用者相同，並假設普通股加權平均數已因全部攤薄潛在普通股被視為已行使為普通股，而按零代價發行。

每股基本及攤薄盈利的計算基準為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤	<u>(691,025)</u>	<u>739,311</u>
		股份數目
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	<u>3,338,471,602</u>	<u>3,326,207,492</u>
攤薄之影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>9,424,442</u>	<u>30,534,212</u>
	<u>3,347,896,044</u>	<u>3,356,741,704</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，根據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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	1,535	2,195
1至3個月	1,889	1,817
3至6個月	121	—
6至12個月	—	590
超過12個月	14	13
	<u>3,559</u>	<u>4,615</u>

## 12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，按發票日期呈列的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	5,969,305	5,923,463
一年以上	664,646	782,934
	<u>6,633,951</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。

於2022年6月30日，本公司附屬公司所發行的商業承兌票據約人民幣21,246,000元逾期未付。

## 概覽及展望

### 2022年上半年回顧

根據國家統計局公佈數據，2022年上半年我國國內生產總值同比增幅為2.5%，二季度同比增幅為0.4%，宏觀經濟承壓明顯。出口和投資為上半年主要經濟支撐，房地產投資持續下探，消費呈現低迷。面對複雜國際局勢和疫情反彈頻發等多種因素衝擊，全球經濟發展遭遇嚴重挫折，我國實施了「穩經濟一攬子政策」，後市經濟有望企穩，但復甦程度仍存在不確定性。

2022年上半年，受國內多地疫情反覆等超預期因素影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。2022年上半年全國商品房銷售面積為68,923萬平方米，同比下降22.2%，商品房銷售金額為人民幣66,072億元，同比下降28.9%。

今年以來，中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實，因城施策，地方優化政策多次出台，創歷史同期新高。於2022年4月29日舉行的中央政治局會議後，多數城市政策「應出盡出」，在防範化解行業風險和支持剛性、改善性住房需求兩端持續發力。政策面由控制改為穩定和支持，但經濟環境和行業面臨的問題更加嚴峻，當前政策效果有限，市場仍然低迷，民營房企流動性壓力仍然巨大。

面對嚴峻的市場形勢，本集團直面挑戰，積極應對行業發展趨勢，秉持「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，地產和商業雙輪驅動，堅守信用，積極盤活資金，確保品質交付。同時回歸初心，聚焦深耕，砥礪前行，回歸經營本質，公司整體經營穩中有序。

報告期內，本集團實現合約銷售金額人民幣196.1億元，同比下降60.1%，實現收入人民幣126.1億元，同比減少2.7%，淨虧損額為人民幣405.5百萬元。

保證品質交付，提升產品力和服務力，是行業進入新階段後的生存之道。公司秉承「品質第一，客戶至上」的理念，保交付，保民生，保穩定，不負業主信任。2022年上半年，累計交付54個批次，共計27,078戶，總體交付率87.1%，同比去年同期提升4.4%。同時部分項目交房即交證，實現業主任權和產權同步，體現了對交付品質的追求。

2022年為公司的客戶價值年，本集團在企業內部打造標桿項目，形成示範作用，提升各交付項目品質。報告期內，本集團總體滿意度超過行業平均值，與同規模企業相比，公司不同階段客戶滿意度均高於同規模企業。

在運營上，本集團推出「透明工地」，即交付標準透明，建造體系透明，材料選擇透明，工藝流程透明，每一步都按高標準、高要求來實施，體現了公司對景觀、工程質量與品質的嚴格要求。

在投資佈局上，本集團始終重視大江蘇及周邊長三角優質區域，依據「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」戰略佈局，持續聚焦於優質區域深耕，構築起自身發展的護城河。

在商業運營方面，購物中心客戶滿意度高於行業平均水平，安慶弘陽廣場和濟南弘陽廣場分別榮獲行業內不同獎項，行業競爭力不斷提升，商業收入持續穩步增長。在商業拓展方面，創新採用合作分成模式，依靠經營運營能力和品質品牌積極進行市場開拓。

報告期內，本集團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，保證現金流的安全，共克時艱。同時通過處置和控制合作項目風險，提升權益比率，通過區域整合，簡化組織和機構，提升人均效能。公司在發展的同時，還積極踐行社會責任，品牌綜合力也得到了不斷的提升。

## **2022年下半年展望**

展望2022年下半年，在國內外諸多不確定因素下，我國經濟運行的內在壓力和風險仍需警惕，微觀主體的信心不足，宏觀經濟正處於回升的關鍵窗口。下半年預計國家仍將加大宏觀調節力度，繼續保持積極的財政政策和穩健的貨幣政策。

2022年上半年房地產政策密集出台但效果弱於預期，下半年在「房住不炒」主基調前提下，中央政策以穩為主，地方繼續因城施策，以「保交樓」為底線維穩市場信心，同時進一步釋放住房需求，加大對剛需、改善等自住型需求的支持力度。在金融端或將繼續支持企業合理融資需求，防範系統性金融風險，同時促進「保交樓」問題的解決，從而幫助房地產市場信心恢復。

2022年上半年1-4月市場同比大幅下跌，5、6月環比明顯提升，同步跌幅收窄，但由於經濟走低和新冠疫情反覆等影響，下半年仍面臨巨大壓力，是否能繼續環比上升存在不確定，購房者信心和購買力低迷，斷供現象初現。預計銷售、投資、新開工和土地購置等預期全線回落，地塊分化持續加劇，核心城市是房企補倉的主戰場。房企信用交換和違約情況短期仍難緩解，全年L型走勢「前低後平」，下半年回穩預期下降，城市分化持續加劇。

展望未來，本集團現階段會以「現金流為王」為指導，集中資源解決關鍵問題，中長期堅持聚焦深耕，做好產品和服務品質，做強品牌，強化運營能力，打造核心競爭力。安全有序去杠桿，將有限的資源和精力，投入到最有價值的賽道上，核心工作是「保安全、穩經營、提品質」，同時要「保交付、抓銷售、穩融資、優合作」。

在經營策略上，保交付，保民生，保穩定是工作重點。房屋交付不是終點而是兌現客戶承諾的起點，本集團下半年將繼續深入開展客戶價值年活動，把客戶放在首位，將房子保證品質地交付到業主手中，是公司客戶價值理念的最好實踐。

在財務策略上，本集團繼續圍繞現金流開展各項財務和經營工作，保證現金流的安全。在發展策略上，聚焦深耕，練好內功、提高品質，把南京和大江蘇做透。

在商業發展方面，下半年會積極穩商，和商戶共同提高客流促進轉化，同時通過挖潛增收、降本增效、嚴控支出、降租或者緩交第三方租金等方式，力保現金流自平衡。

目前行業回歸理性，回歸經營本質，本集團會堅持以客戶為中心，不斷精進產品力和服務力，以實力贏得客戶，實現穩中有序發展。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 1. 房地產銷售

截至2022年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣196.1億元，較去年同期的人民幣491.5億元下降60.1%。

本集團截至2022年6月30日止六個月的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
南京	175,802	3,436,981	19,550
徐州	121,884	1,255,618	10,302
蘇州	108,410	1,976,307	18,230
佛山	95,461	1,551,447	16,252
鹽城	87,038	1,117,716	12,842
武漢	59,305	699,266	11,791
無錫	59,174	963,604	16,284
成都	57,737	690,988	11,968
常州	54,898	724,013	13,188
重慶	49,905	447,771	8,972
安慶	49,356	309,897	6,279
宿遷	48,694	386,493	7,937
廣州	47,664	953,060	19,995
南昌	39,570	388,459	9,817
溫州	38,286	894,312	23,359
濟南	30,552	413,937	13,549
淮安	29,773	421,806	14,167
南通	29,203	440,081	15,070
鎮江	28,149	254,804	9,052
西安	23,259	286,181	12,304
襄陽	21,991	157,260	7,151
湖州	20,797	238,206	11,454
長沙	20,227	202,863	10,029
合肥	19,682	184,069	9,352

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)
青島	19,578	223,221	11,402
濰坊	10,857	108,709	10,013
寧波	8,912	220,511	24,743
江門	8,112	73,050	9,005
阜陽	7,210	57,868	8,026
鄭州	6,830	33,557	4,913
揚州	5,743	74,142	12,910
滁州	3,585	31,362	8,748
衡陽	3,016	17,673	5,859
開封	2,949	36,344	12,324
蕪湖	2,138	21,944	10,264
亳州	1,897	15,408	8,122
嘉興	778	10,181	13,086
杭州	604	23,461	38,843
其他	9,860	268,182	27,198
總計	<u>1,408,884</u>	<u>19,610,749</u>	<u>13,919</u>

## 2. 土地儲備

於2022年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為16,794,966平方米，其中已竣工物業1,987,598平方米，持作投資的可租用面積1,003,361平方米，開發中物業13,804,007平方米。

本集團於2022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			土地儲備 面積合計 (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)	
重慶	柏景·西雅圖	89,273	40,034	—	49,975	90,009
重慶	沙坪壩區大楊石組團 C分區C11-1/03號	8,749	11,113	—	—	11,113
重慶	璧山295	106,259	48,174	—	133,594	181,768
重慶	觀音塘	14,785	6,246	—	3	6,249
重慶	北碚項目	109,540	81,769	—	106,417	188,186
杭州	杭行路項目	18,703	2,280	—	—	2,280
溫州	會昌河B03項目	25,721	—	—	65,203	65,203
溫州	會昌河B07項目	19,967	—	—	52,565	52,565
長沙	德一時光里	12,956	12,812	—	360	13,172
長沙	黑石項目	32,684	—	—	119,978	119,978
西安	閻良昕悅府	24,649	11,716	—	—	11,716
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱：印月府)	106,207	46,135	—	117,392	163,527
襄陽	襄御瀾庭	45,761	15,740	—	—	15,740
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	699	—	9,397	10,096
海門	江海路左岸公元	75,028	9,910	—	—	9,910
如皋	萬壽路項目	89,669	38,345	—	83,598	121,943

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
南通	東方雲苑	86,652	8,653	1,163	—	9,816
南通	上悅花園	82,741	35,627	—	9,561	45,188
南通	新都花園	109,890	18,157	—	2,762	20,919
南通	中創都市花苑	47,963	2,040	1,035	—	3,075
南通	蘇通	47,405	7,341	—	—	7,341
無錫	無錫三萬頃	800,000	1,254	—	7,868	9,122
無錫	昕悅棠	85,122	10,239	—	—	10,239
江陰	昕悅府	138,902	—	—	35,007	35,007
江陰	上品璟苑	203,609	97,914	—	13,723	111,637
常州	商貿雲峯	50,921	49,407	—	18,789	68,196
無錫	利源項目	39,021	—	—	84,872	84,872
常州	鳳凰東項目	115,615	—	30,863	228,373	259,236
無錫	羊尖項目	63,050	1,991	—	55,150	57,141
江陰	雲亭小學項目	92,953	—	—	52,356	52,356
金壇	金璽天郡	88,719	22,690	—	9,731	32,421
丹陽	鳳熹臺	88,498	15,083	—	—	15,083
常州	君望甲第	67,225	10,625	—	8,082	18,706
常州	桑麻A地塊	44,524	—	11,690	—	11,690
常州	外灘一號花園	126,695	26,630	—	5,863	32,493
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	85,030	4,835	89,866
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	22,208	120,581	68,735	211,524
常州	三毛地塊	108,486	72,702	—	16,086	88,788
蘇州	上熙名苑	44,701	30,125	—	15,948	46,073
蘇州	甬源名築	60,961	806	—	8,472	9,278

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
張家港	星盛唐名邸	36,829	3,415	—	—	3,415
張家港	昕悅名邸	47,706	844	—	4,113	4,957
張家港	十里錦繡	98,783	1,145	—	20,502	21,647
湖州	湖州2018-43	48,652	6,627	—	—	6,627
常熟	尚雋華庭	39,410	—	—	12,798	12,798
常熟	常熟005	17,361	—	—	4,023	4,023
湖州	湖州仁皇58#	102,218	10,795	—	—	10,795
常熟	新華路和風名築	45,742	58,682	—	—	58,682
張家港	塘橋富民路項目	40,317	20,790	—	—	20,790
開封	開封燕瀾府	63,533	12,443	—	26,293	38,736
南京	愛上花園	77,367	—	—	3,115	3,115
南京	旭日愛上城八區	40,552	5,743	—	243	5,986
南京	昕悅雅苑	32,246	449	—	2,687	3,137
南京	金城瀾庭	66,267	—	—	9,909	9,909
南京	竹水居	52,763	—	—	5,426	5,426
南京	麒麟領東苑	67,810	20,718	—	48,324	69,042
南京	海悅花園	57,503	3,482	—	—	3,482
南京	燕瀾新苑	61,145	119	—	11,704	11,823
南京	南京·2017G27地塊	68,644	—	—	21,248	21,248
南京	時光山湖花園	14,338	826	—	2,745	3,572
南京	南京·2017G36地塊	54,173	53,674	—	24,834	78,508
南京	2017G57地塊	58,024	17,112	—	—	17,112

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
泰州	燕瀾花園	56,230	8,070	—	2,308	10,378
滁州	藝境花園	60,189	12,610	—	1,051	13,661
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	1,476	—	543	2,020
滁州	正榮府	80,867	3,611	—	4,309	7,920
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	2,445	—	18,919	21,364
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	2,146	—	27,612	29,758
南京	南京2018G01	7,025	—	—	14,770	14,770
句容	2018-J1-06號地塊	72,609	34,896	—	34,118	69,013
句容	句容B地塊	38,731	—	—	74,274	74,274
南京	高淳02-03地塊	102,787	7,870	—	102,411	110,280
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	27,497	—	303	27,801
儀征	儀征39	66,358	36,943	—	445	37,388
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450
南京	旭日愛上城六區商舖	989	—	7,301	—	7,301
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	504,424	—	504,424
南京	弘陽大廈3-4層	277	—	4,964	—	4,964
南京	石湫項目	131,964	55,563	—	952	56,515
鎮江	鎮江周家莊京口時光 (原名稱：周家莊項目)	16,168	—	—	42,463	42,463
南京	祿口項目	73,686	—	—	111,849	111,849
南京	浦珠北路項目	7,232	—	—	6,232	6,232

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
南昌	南昌弘陽府 (原名稱：新力弘陽府)	43,410	1,713	—	15,967	17,680
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	96,522	—	126,792	223,314
南昌	青雲譜	29,452	25,675	—	—	25,675
南昌	灣里	13,717	10,538	—	—	10,538
徐州	徐州山水桃花源	104,284	7,651	—	2,911	10,561
徐州	商辦樓	2,474	—	—	2,134	2,134
徐州	九悅華府	181,244	2,266	—	7,946	10,212
徐州	欣欣麗景和府	26,646	996	—	2,325	3,321
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	—	—	182,063	182,063
徐州	新元大道大都會	90,236	15,519	—	—	15,519
佛山	弘陽山馨花園	63,132	8,938	—	—	8,938
佛山	博愛湖項目	44,156	1,184	8,011	—	9,195
江門	禮樂項目	30,231	58,539	—	—	58,539
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	3,038	—	119	3,156
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	5,461	—	—	5,461
成都	中環路項目	72,114	32,263	41,650	51,990	125,903
成都	雙流合園項目	19,794	35,187	—	—	35,187
成都	邛崃長安大道項目	39,809	36,575	—	—	36,575
合肥	時光里	42,621	8,561	—	—	8,561
合肥	昕悅花園	37,254	3,634	—	—	3,634
合肥	望麓別院	139,536	28,558	—	—	28,558

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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	紫氣東來	28,081	6,674	—	—	6,674
亳州	亳州2017-217號地塊	201,216	117	—	180,374	180,491
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	540	—	5,005	5,546
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	4,491	—	—	4,491
阜陽	潁州弘陽府	38,297	15,203	—	—	15,203
合肥	瑤海豐樂	59,233	29,481	—	53,762	83,243
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	43,030	—	94,977	138,007
常州	弘陽上城一—三期	111,700	6,831	—	—	6,831
蘇州	上水雅苑	69,325	—	—	3,092	3,092
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,250	31,250
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	—	—	78,525	78,525
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	—	—	98,681	98,681
滁州	敬梓路時光風華	55,719	118	—	15,005	15,123
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	5,894	—	7,331	13,224
桐鄉	烏鎮昕悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道項目)	42,811	—	—	3,262	3,262
南通	資生路君蘭天悅	40,689	5,326	—	46	5,372
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	73,337	—	270,343	343,680
徐州	大吳公園大道	213,207	16,880	—	456,851	473,731

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
杭州	富春灣濟宸府	39,313	—	—	111,939	111,939
常州	西夏墅雲禧	36,712	40,072	—	—	40,072
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,385	—	54,137	80,522
眉山	仁壽時光里	68,107	13,481	—	95,368	108,849
台州	溫嶺時代玖著	14,338	7,062	—	—	7,062
濟南	濟齊路項目	34,290	—	—	91,722	91,722
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	—	—	106,592	106,592
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,326	318,326
海寧	隆興路北辰一品 (原名稱：隆興路項目)	42,030	12,219	—	—	12,219
南京	橋林時光泊月園	28,188	15,197	—	—	15,197
襄陽	襄州公園1873	93,846	—	—	260,002	260,002
成都	成都興隆湖湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	—	—	79,751	79,751
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱：中央公園)	39,636	179	—	9,968	10,148
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	—	—	148,658	148,658
長沙	萬侯路	21,967	1,206	—	14,978	16,185

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
佛山	佛山綠島湖公館 (原名稱：綠島湖)	51,240	—	—	165,077	165,077
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	176,419	176,419
安慶	安慶弘陽上城	147,547	—	80,000	173,451	253,451
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	—	—	136,371	136,371
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	—	—	41,022	41,022
寧波	陳婆渡	40,148	—	—	78,863	78,863
鹽城	東進路昕悅府	103,847	112,095	—	28,673	140,768
淮安	合意路運河風華	68,362	—	—	167,564	167,564
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
蘇州	相城天境上辰 (原名稱：富元路項目)	154,101	—	—	424,786	424,786
太倉	太倉吳塘河明月辰光 (原名稱：吳塘河項目)	33,325	—	—	55,183	55,183
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	507	—	7,888	8,395
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
宿遷	五臺山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	—	—	138,705	138,705
溧水	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
鹽城	鹽城海闊路項目	100,491	—	—	166,865	166,865
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠 (原名稱：瓦窯路)	34,269	—	—	44,336	44,336
長沙	長沙興聯路雲瀟賦 (原名稱：興聯路)	16,111	—	—	52,124	52,124
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	—	—	111,451	111,451
廣州	南沙萬頃沙	32,387	—	—	122,471	122,471
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	—	—	89,035	89,035
佛山	佛山張槎昕悅府項目	17,059	—	—	46,901	46,901
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	—	—	101,545	101,545
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	—	—	42,727	42,727

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)
			供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)			
南京	南京康健路望江悅府	65,227	—	—	145,258	145,258	
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	190,754	190,754	
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	—	—	102,095	102,095	
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱：小軍山)	128,129	—	—	370,338	370,338	
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	
無錫	長沙興聯路雲瀟賦 (原名稱：無錫陽山)	28,166	—	—	44,427	44,427	
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	
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	
淮安	淮安豐登路金樾府 (原名稱：淮安豐登路)	41,476	—	—	129,626	129,626	

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
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
彭州	彭州50+55畝項目	70,603	—	—	155,287	155,287
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	—	—	238,851	238,851
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
南通	南通安泰路項目	53,761	—	—	116,056	116,056
鹽城	鹽城文港路晶耀上東 (原名稱：鹽城文港路項目)	60,421	—	—	156,933	156,933
廣州	廣州增城時光薈	53,392	—	—	186,536	186,536
巴南	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	—	—	81,228	81,228
巴南	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	—	—	206,447	206,447
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	—	—	181,820	181,820
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	—	—	186,366	186,366

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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	樂清中心區君蘭和著	41,342	—	—	80,682	80,682
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	—	—	42,233	42,233
南京	南京江北核心區越江時代 (原名稱：南京江北新區 城南河路項目)	66,057	—	—	179,419	179,419
南京	南京大廠雲玥美著 (原名稱：南京江北新區 新華路項目)	18,130	—	—	50,807	50,807
南京	南京湯山雲辰原麓 (原名稱：南京江寧湯山 天潤路項目)	68,029	—	—	141,810	141,810
秦淮區	南京秦淮城東玖樾印象 (原名稱：南京秦淮老城東 項目)	31,813	—	—	66,126	66,126
武漢	武漢江夏黃家湖南路項目	25,290	—	—	60,303	60,303
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	271,699	271,699
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	—	—	87,356	87,356

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (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)	
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	—	—	81,149	81,149
廣州	廣州白雲湖北雍雲邸 (原名稱：廣州潛心項目)	88,941	—	—	148,882	148,882
徐州	徐州市經開區荊山路40畝	26,358	—	—	67,546	67,546
徐州	徐州市經開區荊山路38畝	25,157	—	—	63,517	63,517
徐州	徐州市經開區馱藍山路北37畝	24,514	—	—	67,973	67,973
徐州	徐州城東翠屏山天卿 (原名稱：徐州雲龍翠屏山 項目)	28,525	—	—	69,079	69,079
濰坊	濰坊奎文北項目 (原名稱：濰坊奎文區金融 中心項目)	202,107	—	102,200	624,388	726,588
		<u>13,087,062</u>	<u>1,987,598</u>	<u>1,003,361</u>	<u>13,804,007</u>	<u>16,794,966</u>

### **3. 商業經營**

本集團截至2022年6月30日止六個月的商業經營收入約為人民幣310.1百萬元，相比去年同期增加6.3%。

增加乃主要是由於2021年12月新開業的濟南弘陽廣場的租金收入增加所致。

### **4. 酒店經營**

本集團截至2022年6月30日止六個月的酒店經營收入約為人民幣12.0百萬元，相比去年同期下降47.0%。

下降乃主要由於新冠疫情影響酒店入住率。

## **財務回顧**

### **1. 收入**

截至2022年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣12,609.3百萬元，較去年同期約為人民幣12,964.5百萬元減少2.7%。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2.9%至約為人民幣12,287.3百萬元，佔已確認收入總額的97.4%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加6.3%至約為人民幣310.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少47.0%至約為人民幣12.0百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2022年		2021年		按年變動 (%)
	已確認收入	佔已確認收入 總額的百分比	已確認收入	佔已確認收入 總額的百分比	
(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)		
物業銷售	12,287,267	97.4	12,650,071	97.6	(2.9)
商業經營	310,073	2.5	291,773	2.3	6.3
酒店經營	11,977	0.1	22,608	0.1	(47.0)
總計	<u>12,609,317</u>	<u>100.0</u>	<u>12,964,452</u>	<u>100.0</u>	<u>(2.7)</u>

## 2. 銷售成本

本集團於截至2022年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣10,784.6百萬元，較去年同期約為人民幣10,234.3百萬元增加5.4%。增加原因主要為期內部分項目基於謹慎性原則計提的存貨跌價準備形成的資產減值損失所致。

## 3. 毛利及毛利率

本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,824.7百萬元，較去年同期約為人民幣2,730.2百萬元減少33.2%。減少原因主要為期內交付項目毛利較低及部分項目計提減值所致。截至2022年6月30日止六個月的毛利率為14.5%，去年同期則為21.1%，毛利率有所下降，主要由於期內交付的物業項目毛利較低所致。

#### **4. 投資物業公允價值損失**

截至2022年6月30日止六個月，本集團確認投資物業公允價值損失約為人民幣127.2百萬元，投資物業錄得公允價值損失主要由於受新冠疫情的持續爆發的影響，投資性物業出租率及租金收入均有所下降。

#### **5. 銷售及分銷開支**

截至2022年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣410.7百萬元，較去年同期約為人民幣416.7百萬元減少1.4%。

#### **6. 行政開支**

截至2022年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣339.6百萬元，較去年同期約為人民幣403.7百萬元下降15.9%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

#### **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491.1百萬元。主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司的部分項目基於謹慎性原則計提的減值增加所致。

#### **8. 融資成本**

本集團於截至2022年6月30日止六個月支銷的融資成本約為人民幣1,105.7百萬元，較去年同期約為人民幣494.6百萬元增加123.6%。融資成本的變動主要由於優先票據匯兌損失增加所致。

#### **9. 所得稅開支**

本集團所得稅開支由去年同期約為人民幣735.7百萬元減少33.9%至截至2022年6月30日止六個月約為人民幣486.3百萬元。本集團所得稅開支包括期內就企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約為人民幣65.7百萬元，相應於去年同期則約為人民幣164.0百萬元。

## **10. 報告期間利潤**

基於上述因素，本集團稅前利潤人民幣80.8百萬元，較去年同期約人民幣1,725.6百萬元減少95.3%。於截至2022年6月30日止六個月，淨虧損約為人民幣405.5百萬元，相應於去年同期則約為淨利潤人民幣990.0百萬元。

於截至2022年6月30日止六個月，核心淨虧損約為人民幣467.7百萬元，相應於去年同期則約為核心淨利潤人民幣904.9百萬元。

核心淨利潤不包括投資性物業公允值收益、金融資產公允價值收益、回購優先票據收益及外匯淨差額等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

## **流動資金、財務及資本**

### **1. 現金狀況**

於2022年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣95.0億元（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20.1億元（於2021年12月31日：人民幣11.0億元），及已質押存款約人民幣8.7億元（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6月30日的總借貸（包括計息銀行及其他借貸及優先票據）約為人民幣276.1億元（於2021年12月31日：約為人民幣341.4億元），其中計息銀行及其他借貸約為人民幣175.8億元（於2021年12月31日：約人民幣217.4億元），優先票據約為人民幣100.3億元（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：

	<b>2022年</b>	2021年
	<b>6月30日</b>	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
計息銀行及其他借貸：		
須於一年內償還	<b>8,555,146</b>	6,865,131
須於第二年償還	<b>5,169,908</b>	6,317,484
須於二至五年內償還	<b>2,981,198</b>	7,584,458
須於五年後償還	<b>875,000</b>	977,840
	<b><u>17,581,252</u></b>	<b><u>21,744,913</u></b>
優先票據：		
須於一年內償還	<b>4,877,055</b>	4,521,504
須於第二年償還	<b>2,750,302</b>	4,266,964
須於二至五年內償還	<b>2,398,308</b>	3,601,734
	<b><u>10,025,665</u></b>	<b><u>12,390,202</u></b>
總借貸	<b><u>27,606,917</u></b>	<b><u>34,135,115</u></b>

於2022年6月30日，除金額為人民幣10,932.2百萬元（於2021年12月31日：人民幣13,117.2百萬元）的借貸以美元計值及零元（於2021年12月31日：人民幣15.1百萬元）以港元計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2022年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣5,001.1百萬元（於2021年12月31日：人民幣5,451.5百萬元）為按固定利率計息外，本集團所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2022年6月30日，總值約為人民幣37,155.0百萬元（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. 融資活動**

截至2022年6月30日止六個月，本集團積極管理和償付各項債務，償付債務本金及利息金額1,522.7百萬美元，其中境外債務佔616.4百萬美元。本公司在此期間償付的該等境外債務包括於2022年4月到期的450,000,000美元9.95%優先票據及其最後一期利息。

### **4. 負債比率**

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘再除以權益總額)於2022年6月30日約為59.4%，於2021年12月31日則約為57.0%。本集團資產負債比率(債務總額除以總資產)於2022年6月30日約為74.6%(於2021年12月31日：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6月30日約為1.3倍，於2021年12月31日則約為1.38倍。

於2022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0.7倍，於2021年12月31日則約為1.41倍。

### **5. 資本及物業開發開支承擔**

於2022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68.0億元(於2021年12月31日：約人民幣101.3億元)。

### **6. 或然負債**

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。此等買家按揭擔保通常在相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

於2022年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣120.9億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保（於2021年12月31日，約人民幣114.4億元）。

於2022年6月30日，本集團向若干合營企業、聯營公司及其他方提供約為人民幣55.7億元之擔保（於2021年12月31日：約人民幣66.1億元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2022年6月30日並無其他重大或然負債。

## 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2022年6月30日，本集團共有2,787名僱員，其中2,276名僱員從事房地產開發業務，420名僱員從事商業物業經營業務，91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

2022年8月11日，公司發出盈利警告：

知悉根據對本集團截至2022年6月30日止六個月最近可用的未經審核綜合管理賬目的初步審閱，本集團預期於本期間錄得的虧損淨額介乎約人民幣350百萬元至人民幣450百萬元（2021年同期：淨利潤人民幣990百萬元）。

虧損淨額主要是由於(1)房地產行業的整體市場規模下行，本公司於本期間納入結算的項目銷售毛利較低；(2)受新冠疫情的持續爆發的影響，本集團的開發項目售價未及預期，投資性物業出租率及租金收入均有所下降，於本期間，非經常性損益公允價值評估預計發生減值，基於謹慎性原則計提的存貨跌價準備形成的資產減值損失預計增加；及(3)本集團美元債因人民幣兌美元貶值產生較大匯兌損失。

2022年8月11日，公司擬聘任外部顧問：

知悉自2022年1月1日以來直至2022年6月30日，本公司積極管理和償付各項債務，其償付債務所減少的本金額，加上支付的利息，金額達到1,522.71百萬美元，其中境外債務佔616.36百萬美元。本公司在此期間償付的該等境外債務包括於2022年4月到期的450,000,000美元9.95%優先票據及其最後一期利息。

儘管本公司已盡不懈努力積極管理其所有債務項下的風險，惟仍面臨重大壓力。本公司有若干即將到期的境外優先票據及銀行貸款，而本公司無法保證其將能夠履行償付義務，包括於到期時或於相關寬限期內償還本金及利息。截至目前，本公司發行的於2025年到期、票面利率為7.3%、本金總額為350百萬美元（「二零二五年票據」）的最近一期到期應付的利息尚未被支付，而其亦不預期會在寬限期結束（即2022年8月12日或之前）被支付。這可能將導致二零二五年票據的持有人在滿足相關票據契約所約定的條件下要求本公司即刻清償，而這可能進一步導致公司其他債務包括美元票據發生交叉違約或提前清償。

基於以上情況，為了進一步與境外債權人就共同利益事項進行透明的對話，本公司建議委任海通國際證券有限公司作為本公司財務顧問，以及建議委任年利達律師事務所作為本公司的法律顧問。

以上事宜，具體請參見公司於2022年8月11日發佈的《盈利警告及聘任外部顧問》公告。

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514,812,677.90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。

以上事宜，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。

#### **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。

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。

## 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2022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2022年中期報告**

本公告登載於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rsunproperty.hk>)。本公司截至2022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，2022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。