

本公告內容已於2024年3月28日以股本證券代號(股份代號：01996)刊發，而現以債券證券代號(股份代號：40531及40690)重新刊發，以供債券持有人參考。

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12月31日止年度業績公告**

**2023年業績公告財務摘要**

- 合約銷售金額達人民幣218.29億元，累計銷售面積為1,567,348平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,927元；
- 收入為人民幣19,794.7百萬元，較2022年減少1.1%；
- 毛損和毛損率分別為人民幣669.7百萬元及3.4%；
- 淨虧損為人民幣7,739.7百萬元(2022年：淨虧損人民幣3,937.8百萬元)。

## 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2023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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	5	19,794,695	20,013,430
銷售成本		<u>(20,464,412)</u>	<u>(18,347,866)</u>
毛(損)/利		(669,717)	1,665,564
其他收入及收益	5	39,185	809,815
銷售及分銷開支		(482,111)	(690,781)
行政開支		(388,325)	(690,747)
投資物業的公允價值虧損		(2,083,790)	(549,024)
其他開支	5	(814,576)	(1,321,707)
融資成本	7	(1,880,261)	(1,972,632)
應佔以下單位虧損：			
合營企業		(380,421)	(3,327)
聯營公司		<u>(282,864)</u>	<u>(582,788)</u>
稅前虧損	6	(6,942,880)	(3,335,627)
所得稅開支	8	<u>(796,795)</u>	<u>(602,180)</u>
年度虧損		<u><u>(7,739,675)</u></u>	<u><u>(3,937,807)</u></u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(7,214,511)	(3,881,520)
非控股權益		<u>(525,164)</u>	<u>(56,287)</u>
		<u><u>(7,739,675)</u></u>	<u><u>(3,937,807)</u></u>

## 綜合損益表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	10		
基本			
- 就年度虧損而言		<u>人民幣(2.16)元</u>	<u>人民幣(1.16)元</u>
攤薄			
- 就年度虧損而言		<u>人民幣(2.16)元</u>	<u>人民幣(1.16)元</u>

## 綜合全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	<u>(7,739,675)</u>	<u>(3,937,807)</u>
其他全面收入		
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>-</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額	<u>(7,739,675)</u>	<u>(3,937,807)</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(7,214,511)	(3,881,520)
非控股權益	<u>(525,164)</u>	<u>(56,287)</u>
	<u>(7,739,675)</u>	<u>(3,937,807)</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		592,146	618,651
投資物業		11,659,510	13,971,380
使用權資產		24,913	32,736
其他無形資產		2,807	7,550
於合營企業的投資		2,554,118	3,124,617
於聯營公司的投資		7,531,455	9,230,128
遞延稅項資產		304,575	1,141,385
非流動資產總值		<u>22,669,524</u>	<u>28,126,447</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		174,708	156,439
開發中物業		18,236,670	36,360,756
持作出售的已完工物業		7,934,408	5,459,328
貿易應收款項	11	4,373	5,385
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,334,307	12,626,940
應收關聯方款項		10,782,465	12,756,524
按公允價值計入損益的金融資產		116,771	160,630
可收回稅項		899,349	1,222,095
現金及銀行結餘		2,753,863	4,858,420
流動資產總值		<u>52,236,914</u>	<u>73,606,517</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	6,629,866	7,356,598
其他應付款項及應計費用		4,692,006	4,177,803
合同負債		13,331,799	26,250,397
計息銀行及其他借款		6,751,056	6,155,668
優先票據		10,453,896	10,409,067
租賃負債		88,766	46,833
應付關聯方款項		7,845,562	8,819,596
應繳稅項		3,427,328	3,387,567
流動負債總額		<u>53,220,279</u>	<u>66,603,529</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(983,365)</u>	<u>7,002,988</u>
資產總值減流動負債		<u>21,686,159</u>	<u>35,129,435</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		4,239,565	7,726,403
租賃負債		806,430	1,327,587
遞延稅項負債		1,816,333	2,276,978
非流動負債總額		<u>6,862,328</u>	<u>11,330,968</u>
資產淨值		<u>14,823,831</u>	<u>23,798,467</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		28,411	28,411
股份溢價		1,888,469	1,888,469
其他儲備		2,768,279	10,006,208
非控股權益		<u>4,685,159</u>	<u>11,923,088</u>
		<u>10,138,672</u>	<u>11,875,379</u>
權益總額		<u>14,823,831</u>	<u>23,798,467</u>

## 財務報表附註

2023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2023年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣7,739,675,000元。於2023年12月31日，(i)集團的流動負債超出流動資產人民幣983,365,000元；(ii)集團的計息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣21,444,517,000元，其中人民幣17,204,952,000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1,074,049,000元；(iii)集團並無根據預定還款日，就若干優先票據償還本金及利息合共人民幣7,536,849,000元，亦無根據預定還款日，就若干優先票據償還利息合共人民幣508,606,000元，觸發對應的優先票據出現違約事項，金額達人民幣4,044,052,000元；(iv)集團並無根據預定還款日，就計息銀行及其他借款償還本金合共人民幣1,478,348,000元，觸發若干計息銀行及其他借款人民幣907,878,000元須按要求償還。於2024年2月14日，若干優先票據持有人向本公司提出清盤呈請。

上述情況顯示存在重大不確定因素，對集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。鑒於上述情況，本公司董事已進行多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，包括：

- (a) 本集團已委任財務顧問，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) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (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；
- (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，以確保能夠交付開發中的物業項目；
- (e) 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；
- (f) 本集團已擬備業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (g) 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
- (h) 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2023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2023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) 成功駁回清盤呈請；
- (c) 與本集團現有的貸款人成功磋商，達成就本集團的計息銀行及其他借款的續訂或延後還款的安排；
- (d) 就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；



- (e) 有需要時成功取得額外的新融資資源；
- (f) 成功落實本集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；
- (g) 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
- (h) 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集團截至2023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權力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

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

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

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

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

### 3. 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新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合同
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號的修訂作出*重大性判斷*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。該等修訂對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- 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。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務報表概無任何影響。
- 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。

本集團已就有關租賃的暫時差額提前應用該等修訂。初步應用該等修訂後，本集團確認(i)與租賃負債有關的所有可扣減暫時差額的遞延稅項資產(前提是有可用的充足應課稅利潤)；及(ii)與使用權資產有關的所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債，而累計影響確認為於該日對保留利潤及非控股權益結餘的調整。該等修訂對本集團的財務報表概無任何重大影響。

- d) 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。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：

- (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(為經調整稅前虧損的計量方式)評定。經調整稅前虧損的計量方式與本集團稅前虧損的計量方式一致，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2023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
<b>分部收入</b>				
銷售予外部客戶	<u>19,198,937</u>	<u>560,068</u>	<u>35,690</u>	<u>19,794,695</u>
收入				<u><u>19,794,695</u></u>
<b>分部業績</b>	(3,141,514)	(1,960,017)	(6,560)	(5,108,091)
對賬：				
銀行利息收入				28,563
按公允價值計入損益的金融資產公允 價值虧損				(23,494)
投資虧損				(1,359)
融資成本(不包括租賃負債利息)				(1,805,854)
企業及其他未分配開支				<u>(32,645)</u>
稅前虧損				<u><u>(6,942,880)</u></u>
<b>分部資產</b>	61,942,114	12,228,621	421,549	74,592,284
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>314,154</u>
總資產				<u><u>74,906,438</u></u>
<b>分部負債</b>	58,379,704	1,641,502	14,564	60,035,770
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>46,837</u>
總負債				<u><u>60,082,607</u></u>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位虧損：				
合營企業	(308,421)	-	-	(308,421)
聯營公司	(282,864)	-	-	(282,864)
就開發中物業及持作出售的物業確認 減值虧損	2,626,487	-	-	2,626,487
就開發中物業及持作出售的物業撤銷 減值虧損	(383,533)	-	-	(383,533)
投資物業的公允價值虧損	-	(2,083,790)	-	(2,083,790)
折舊及攤銷	38,543	3,420	11,174	53,137
於聯營公司的投資	7,531,455	-	-	7,531,455
於合營企業的投資	2,554,118	-	-	2,554,118
資本開支*	27,478	206,968	757	235,203

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
<b>分部收入</b>				
銷售予外部客戶	19,337,943	647,780	27,707	20,013,430
收入				<u>20,013,430</u>
<b>分部業績</b>	(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 價值虧損				(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>
<b>分部資產</b>	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>
<b>分部負債</b>	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>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位虧損：				
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收益	-	(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

\* 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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合同收入	19,270,710	19,394,334
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>523,985</u>	<u>619,096</u>
總計	<u><u>19,794,695</u></u>	<u><u>20,013,430</u></u>

### 客戶合同收入

#### a) 收入資料明細

截至2023年12月31日止年度

分部	商業物業			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	19,109,930	-	-	19,109,930
酒店經營	-	-	35,690	35,690
項目管理服務	89,007	-	-	89,007
其他	-	36,083	-	36,083
總計	<u><u>19,198,937</u></u>	<u><u>36,083</u></u>	<u><u>35,690</u></u>	<u><u>19,270,710</u></u>
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點轉移貨品	19,109,930	-	-	19,109,930
隨時間轉移服務	89,007	36,083	35,690	160,780
總計	<u><u>19,198,937</u></u>	<u><u>36,083</u></u>	<u><u>35,690</u></u>	<u><u>19,270,710</u></u>

截至2022年12月31日止年度

分部	商業物業			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
<b>貨品或服務類型</b>				
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
總計	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</u>
<b>收入確認時間</b>				
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
總計	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</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2023年12月31日止年度

分部	商業物業投			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
<b>客戶合同收入</b>				
外部客戶	<u>19,198,937</u>	<u>36,083</u>	<u>35,690</u>	<u>19,270,710</u>

截至2022年12月31日止年度

分部	商業物業投			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
<b>客戶合同收入</b>				
外部客戶	<u>19,337,943</u>	<u>28,684</u>	<u>27,707</u>	<u>19,394,334</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：

	2023年 人民幣千元	2022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>17,035,809</u>	<u>14,799,659</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預期將確認為收入的金額：		
一年內	11,187,796	23,284,933
一年後	<u>2,657,481</u>	<u>4,057,858</u>
總計	<u>13,845,277</u>	<u>27,342,791</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	28,563	44,214
回購優先票據的收益	-	551,274
沒收按金	6,046	5,522
政府補助	2,599	22,035
出售合營企業及聯營公司的收益	-	142,589
其他	1,977	44,181
	<hr/>	<hr/>
其他收入及收益總額	<b>39,185</b>	<b>809,815</b>

其他開支分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他開支</b>		
金融資產減值	699,817	708,848
出售附屬公司的虧損	3,949	352,661
出售使用權資產的虧損	1,541	-
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	23,494	161,705
出售物業、廠房及設備項目的虧損	9,567	15,927
出售其他無形資產項目的虧損	2,513	-
重新計量於已收購附屬公司既有權益的虧損	-	9,258
投資虧損	1,359	17,866
出售合營企業及聯營公司的虧損	54,942	-
其他	17,394	55,442
	<hr/>	<hr/>
其他開支總額	<b>814,576</b>	<b>1,321,707</b>

## 6. 稅前虧損

本集團來自持續經營業務的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已售存貨成本	17,900,042	17,173,775
提供服務成本	321,415	267,915
金融資產減值	699,817	708,848
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	2,626,487	977,301
物業、廠房及設備項目折舊	44,399	66,433
使用權資產折舊	6,508	27,279
其他無形資產攤銷	2,230	3,518
投資物業公允價值虧損	2,083,790	549,024
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	23,494	161,705
出售物業、廠房及設備項目的虧損	9,567	15,927
出售其他無形資產項目的虧損	2,513	—
出售使用權資產的虧損	1,541	—
出售附屬公司的虧損	3,949	352,661
重新計量於已收購附屬公司的既有權益的虧損	—	9,258
出售聯營公司及合營企業的虧損／(收益)	54,942	(142,589)
應佔以下單位虧損：		
合營企業	380,421	3,327
聯營公司	282,864	582,788
核數師酬金	3,880	6,000
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	332,350	396,395
養老金計劃供款及社會福利*	40,679	68,758
減：資本化金額	(107,497)	(129,148)
總計	<u>265,532</u>	<u>336,005</u>

\* 於2023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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款、優先票據及其他貸款的利息	2,091,116	2,848,279
合同收入的利息支出	349,225	863,489
租賃負債的利息	74,407	80,933
未按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	2,514,748	3,792,701
融資活動外匯虧損淨額	196,826	682,647
減：資本化利息	(831,313)	(2,502,716)
總計	1,880,261	1,972,632

## 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2023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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	74,493	274,649
土地增值稅	348,616	145,813
遞延稅項	373,686	181,718
年內稅項支出總額	796,795	602,180

## 9. 股息

董事會已議決不會就截至2023年12月31日止年度派付任何股息(2022年：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年內虧損及年內已發行普通股的加權平均數3,338,614,000股(2022年：3,338,543,386股)計算。

截至2023年及2022年12月31日止年度每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同，此乃由於年內購股權對每股基本虧損具反攤薄作用。

每股基本及攤薄虧損的計算基準為：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
計算每股基本虧損所用母公司普通權益持有人 應佔虧損	<u>(7,214,511)</u>	<u>(3,881,520)</u>
	<b>股份數目</b>	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
計算每股基本虧損所用年內已發行普通股加權平均數	3,338,614,000	3,338,543,386
攤薄的影響－普通股加權平均數： 購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>3,338,614,000</u>	<u>3,338,543,386</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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	4,373	5,385
減值	—	—
賬面淨值	<u>4,373</u>	<u>5,385</u>

於2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月以內	3,851	3,751
1至3個月	144	824
3至6個月	3	796
6至12個月	—	—
超過12個月	375	14
總計	<u>4,373</u>	<u>5,385</u>

## 12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	3,117,036	5,867,845
1年以上	3,512,830	1,488,753
總計	<u>6,629,866</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。

## 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2023年12月31日止之年度業績。

2023年，全國房地產行業繼續深度調整，市場銷售規模持續縮減，部分重點城市政策效果持續性顯不足，市場活躍度偏弱，投資人對房地產行業投資信心遲遲未能修復，消費者信心和預期還有待提升。

房地產行業在2023年一季度經歷了一波「小陽春」行情後持續變冷，後續政策迭出，調節力度加大，相信未來會有更多的配套措施支持落地。

面對行業的艱難時刻，我們提出了「敢想、敢拼、敢搏」、「同心、同在、同戰」的「三敢·三同」二次創業精神，激發鬥志，將大家凝聚在一起共同穿越行業週期。

困難時刻，公司優秀的團隊和員工，展現出非凡的能力、堅強的韌性和不屈不撓的執著精神，在工作崗位上做出傑出業績，保交付、降成本、提能效及控風險，整體平穩運營。

過去一年，本集團上下齊心，迎難而上，堅持將「保品質交付、保穩定經營」放在首位，管理層發揚「三身精神」（以身作則、身先士卒、身體力行）深入一線解決問題，全力以赴兌現對客戶的承諾。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣218.29億元，累計合約銷售面積156.73萬平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,927元。實現確認銷售收入為人民幣19,794.7百萬元，較上年減少約1.1%，毛損為人民幣669.7百萬元，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元。

2023年，本集團以交付為使命，以品質為基石，守護美好生活，累計向客戶交付新房4萬餘套，持續提振購房者信心，穩定市場預期。

報告期內，本集團進一步實現「精總部、強一線」，總部職能部門、城市公司進一步整合，通過組織變革，促進管理扁平高效。

報告期內，公司實施穩健的財務策略，通過降成本、調週期和優結構降低融資成本，並積極推動境外債務主動管理。

商業方面，徐州弘陽廣場成功開業，樹立了區域高端商業標桿，濟南弘陽廣場通過不斷調整優化，在品牌升級、市場推廣和客戶滿意度等方面取得優異成績，提高了弘陽商業品牌的知名度。

2023年，本集團開啓「耕心美好，向陽向上」的極客行活動，以健康、拼搏、大愛的「極客精神」躬身入局，助力一線交付，踐行了「以客戶為中心」理念的落地實踐，身體力行為業主提升居住體驗。同時本集團一直重視社會公益工作，持續關注貧困和留守兒童，被授予「2023江蘇民營企業社會責任領先企業」等稱號，長期踐行社會責任。

2024年，本集團將繼續以不屈不撓的執著精神，不出成效不鬆手的擔當作為，讓「三敢·三同」二次創業精神，引領我們勇往直前，以奮勇爭先的昂揚姿態，凝心聚力，使命必達。

弘陽地產集團有限公司

曾煥沙

主席

香港

二零二四年三月二十八日

## 管理層之討論及分析

### 2023年回顧

2023年，我國國內生產總值(GDP)比2022年增長5.2%，完成了年初制定的經濟增速目標，在外部形勢嚴峻多變，內部循環存在堵點的情況下實現了有質量的增長，但仍存在有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱和風險隱患依然較多等問題。

房地產方面，2023年，我國商品房銷售面積為111,735萬平方米，同比下降8.5%，房地產市場持續位於調整期，全年市場呈現「前高中低後穩」的趨勢。政策方面，以國家7月定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，多部委支持樓市發展的重磅政策頻頻出台，中央經濟工作會議多次強調積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求。

各地方陸續出台各類支持性政策，涉及取消限購、優化限購、優化限貸、取消限售和優化限價等方面，政策環境已進入到寬鬆階段。部分政策對市場取得了階段性的效果，但受限於居民收入預期較弱和購房觀望情緒加重等因素，市場調整的壓力仍在。

2023年，面對行業持續的深度調整，本集團堅持「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，錨定戰略方向，堅持有質量可持續發展不變。明確「穩中求進」的發展主基調，持續提升產品服務品質，實現有質量的發展，全年累計交付88批次，為10省24市4.3萬戶業主兌現家的承諾。

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和酒店運營三個部分，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218.29億元，累計合約銷售面積1,567,348平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,927元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣19,794.7百萬元，較上年減少約1.1%，毛損為人民幣669.7百萬元，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元。

### **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19,198.94百萬元。於2023年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為10,843,866平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為5,793,271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560.07百萬元。

### **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35.69百萬元。

## **業務回顧**

### **1、 房地產銷售**

截至2023年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣218.29億元，合約銷售建築面積約為1,567,348平方米。

本集團於2023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)
徐州	206,457	2,107,815	10,209
南京	194,823	4,035,006	20,711
蘇州	114,932	1,944,365	16,918
鹽城	89,740	1,037,040	11,556
佛山	88,498	1,432,400	16,186
成都	70,166	929,485	13,247
濰坊	67,875	569,592	8,392
淮安	64,213	922,990	14,374
重慶	59,187	514,101	8,686
無錫	58,790	1,013,082	17,232
西安	52,747	662,490	12,560
鎮江	48,852	438,703	8,980
常州	48,144	732,283	15,210
武漢	43,037	470,268	10,927
宿遷	42,728	358,675	8,394
溫州	39,270	971,907	24,750
南通	35,380	487,092	13,768
長沙	27,957	287,814	10,295
襄陽	26,978	180,628	6,695
寧波	26,405	533,445	20,202
紹興	24,176	556,054	23,000
青島	23,906	279,441	11,689
江門	16,421	150,780	9,182
安慶	15,787	118,462	7,504
合肥	15,697	144,077	9,179
廣州	15,537	301,764	19,422
揚州	15,350	259,436	16,902
湖州	10,147	114,641	11,298
南昌	8,256	92,877	11,249
衡陽	7,162	66,320	9,260
鄭州	4,081	22,665	5,554
滁州	1,217	16,369	13,454
濟南	863	7,542	8,740
阜陽	226	1,872	8,277

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)
杭州	154	5,256	34,178
其他	2,190	62,471	28,523
集團合計	1,567,348	21,829,208	13,927

## 2、土地儲備

截至2023年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為10,843,866平方米，其中已竣工物業1,929,760平方米，持做投資的可租用面積966,596平方米，開發中物業7,947,510平方米。

本集團截至2023年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
安慶	安慶弘陽上城	147,547	16,799	80,000	114,928	211,727	95%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	48%
亳州	江山賦 (原名稱：亳州2017-217號地塊)	201,216	105,096	-	-	105,096	40%
常熟	新華路和風名築	45,742	788	-	-	788	40%
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	-	-	87,464	87,464	32%
常州	商貿雲峯	50,921	68,196	-	-	68,196	57%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	25,359	30,086	77,428	132,873	49%
常州	金璽天郡	88,719	30,154	-	-	30,154	50%
常州	君望甲第	67,225	10,202	-	-	10,202	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	-	-	1,051	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	85,030	4,835	89,865	100%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	2,892	105,818	136,151	244,861	70%
常州	三毛龍運天城 (原名稱：三毛地塊)	108,486	24,483	-	-	24,483	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	17,798	-	-	17,798	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	16,632	-	-	16,632	57%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	-	-	2,741	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	3,092	-	-	3,092	95%
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	34,964	41,730	-	76,694	47%
成都	雙流合園項目	19,794	853	-	-	853	48%
成都	邛崃弘陽未峽時光	39,809	4,886	-	-	4,886	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	11,863	-	-	11,863	32%
滁州	都會藝境	60,189	7,689	-	-	7,689	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	3,611	-	-	3,611	30%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
滁州	時光里花園 (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	15,576	-	-	15,576	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	2,906	-	-	2,906	95%
佛山	博愛湖一號	44,156	4,154	8,011	-	12,165	95%
佛山	佛山綠島湖公館 (原名稱：綠島湖)	51,240	16,074	-	129,706	145,780	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	17,407	-	-	17,407	47%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	8,174	-	-	8,174	48%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	3,924	-	-	3,924	45%
廣州	廣州灣環壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	12%
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%
海寧	隆興路北辰一品 (原名稱：隆興路項目)	42,030	8,761	-	-	8,761	33%
杭州	杭行路項目	18,703	1,931	-	-	1,931	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	69,166	-	-	69,166	33%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	8,595	-	-	8,595	26%
合肥	長豐時光里	42,621	6,789	-	-	6,789	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	-	-	2,133	80%
合肥	望江台	139,536	24,103	-	-	24,103	25%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	-	-	3,237	38%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
合肥	豐樂翡麗東方 (原名稱：瑤海豐樂)	59,233	76,283	-	-	76,283	32%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	10,593	-	-	10,593	29%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	67,228	-	270,343	337,571	48%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	-	-	26,044	95%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	-	-	4,079	97%
湖州	仁皇58燕瀾府 (原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	6,672	-	-	6,672	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	4,623	-	-	4,623	47%
淮安	淮安豐登路金樾府 (原名稱：淮安豐登路)	41,476	-	-	129,626	129,626	32%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	-	-	147,219	147,219	51%
濟南	濟齊路君逸府 (原名稱：濟齊路項目)	34,290	-	-	82,370	82,370	43%
江門	禮樂國樾府 (原名稱：禮樂項目)	30,231	50,495	-	-	50,495	31%
江陰	雲亭昕悅府	138,902	16,200	-	-	16,200	100%
江陰	新橋萊頓小鎮 (原名稱：上品璟苑)	203,609	28,212	-	-	28,212	20%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
江陰	雲亭棠樾錦園 (原名稱：雲亭小學項目)	92,953	15,064	-	-	15,064	48%
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	21,605	-	13,429	35,034	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	11,433	-	34,394	45,827	95%
南昌	南昌弘陽府	43,410	10,382	-	-	10,382	44%
南昌	瑶湖時光天樾	102,269	18,995	-	129,965	148,960	63%
南昌	中大弘陽 (原名稱：青雲譜)	29,452	24,275	-	-	24,275	47%
南昌	灣里時光里	13,717	3,442	-	-	3,442	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	3,220	-	-	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	48%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	-	-	12,212	20%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
南京	時代天樾 (原名稱：南京·2017G36 地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	15%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	15,404	-	-	15,404	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	34,912	-	-	34,912	48%
南京	祿口雲溪環園 (原名稱：祿口項目)	73,686	-	-	7,221	7,221	47%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,934	-	-	5,934	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	10,632	-	-	10,632	48%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	-	-	5,323	48%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	-	-	123,497	123,497	15%



地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	9,510	-	90,211	99,721	31%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	4,080	-	-	4,080	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	26,580	-	-	26,580	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	14,912	-	30,967	45,879	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,428	1,163	-	5,591	17%
南通	上悅城	82,741	16,900	-	-	16,900	25%
南通	新都會	109,890	8,154	-	-	8,154	13%
南通	中創大都會	47,963	-	1,035	-	1,035	24%
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,363	-	-	7,363	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	-	-	540	98%
南通	南通高鐵新城時光峯滙 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	45,974	-	101,707	147,681	57%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	13,524	-	-	13,524	19%
南通	安泰路環宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	29%
寧波	陳婆渡湧潮印府 (原名稱：陳婆渡)	40,148	4,163	-	-	4,163	31%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	-	-	186,366	186,366	50%
彭州	彭州玖峯 (原名稱：彭州50+55畝 項目)	70,603	9,341	-	81,943	91,284	66%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	-	-	40,185	40,185	28%
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	11,035	-	-	11,035	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	2,599	-	-	2,599	50%
蘇州	上水雅苑	69,325	95	-	-	95	100%
蘇州	相城天境上辰 (原名稱：富元路項目)	154,101	56,099	-	227,496	283,595	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%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	-	-	6,289	100%
桐鄉	烏鎮听悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道 項目)	42,811	2,013	-	-	2,013	95%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	-	93,430	633,158	726,588	100%
溫州	會昌河潮啓四季 (原名稱：會昌河B03項目)	25,721	23,898	-	-	23,898	48%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
溫州	會昌河西湖四季 (原名稱：會昌河B07項目)	19,967	23,832	-	-	23,832	48%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	446	-	-	446	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	5,189	-	-	5,189	24%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	-	-	9,174	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	3,122	-	-	3,122	100%
無錫	利源長江映 (原名稱：利源項目)	39,021	3,833	-	-	3,833	29%
無錫	羊尖鉞悅名邸 (原名稱：羊尖項目)	63,050	1,775	-	-	1,775	98%
無錫	惠山城鐵站時光玖境 (原名稱：惠山城鐵站)	15,017	10,508	-	-	10,508	25%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾 (原名稱：無錫慶源大道)	57,962	16,795	-	-	16,795	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	13,074	-	-	13,074	38%
武漢	NK1弘陽天悅 (原名稱：印月府)	106,207	-	-	163,514	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	閻良昕悅府	24,649	5,301	-	-	5,301	48%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
西安	西安涇河新城北辰天樾	95,017	-	-	271,699	271,699	32%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	10,074	-	-	10,074	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	-	249,136	252,987	48%
襄陽	台子灣路雲庭	29,569	7,122	-	-	7,122	100%
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	-	-	10,561	76%
徐州	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	10,212	-	-	10,212	33%
徐州	麗景府	26,646	2,214	-	-	2,214	33%
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	-	-	8,888	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	6,576	-	-	6,576	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	3,277	-	465,977	469,254	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	-	-	364,266	364,266	25%
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%
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%
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	18,726	-	61,513	80,239	32%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	41,596	-	-	41,596	33%
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	-	124,441	124,889	14%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	-	-	42,233	42,233	64%
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	12,061	-	-	12,061	50%
儀征	儀征39悅江灣 (原名稱：儀征39)	66,358	9,736	-	-	9,736	48%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	8,460	-	-	8,460	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	錦豐十里錦綉	98,783	1,145	-	-	1,145	16%
張家港	塘橋雲築 (原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	11,753	-	-	11,753	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	22,024	-	45,814	67,838	43%
長沙	德一時光里	12,956	12,627	-	-	12,627	67%
長沙	黑石昕悅府 (原名稱：黑石項目)	32,684	9,156	-	3,402	12,558	95%
長沙	長沙萬侯府 (原名稱：萬侯路)	21,967	126	-	1,546	1,672	95%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠 (原名稱：瓦窯路)	34,269	6,060	-	1,105	7,165	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	2,370	-	-	2,370	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	-	-	31,250	31,250	31%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售 總建築面積 (平方米)	持作投資的 可租用面積 (平方米)	開發中 總建築面積 (平方米)		
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	5,682	-	-	5,682	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	31,262	-	47,367	78,629	100%
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	4,878	-	-	4,878	50%
重慶	璧山昕悅府 (原名稱: 璧山295)	106,259	589	-	28,593	29,182	45%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	48%
重慶	北碚樾景台 (原名稱: 北碚項目)	109,540	25,232	-	8,094	33,326	47%
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱: 中央公園)	39,636	6,858	-	-	6,858	95%
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%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	30,008	-	-	30,008	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項 目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>12,509,266</u>	<u>1,929,760</u>	<u>966,596</u>	<u>7,947,510</u>	<u>10,843,866</u>	

### 3、 商業經營

報告期間，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣560.1百萬元，相比上年同期減少13.5%。原因是部分門店可租賃面積減少，租金單價下調。

### 4、 酒店經營

報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣35.7百萬元，相比上年同期增加28.8%。原因是疫情結束，入住率提高。

## 財務回顧

### 1、 收入

報告期間，本集團收入約人民幣19,794.7百萬元，較去年同期約為人民幣20,013.4百萬元減少1.1%。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0.7%至約人民幣19,198.9百萬元，佔已確認收入總額的97.0%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少13.5%至約為人民幣560.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加28.8%至約為人民幣35.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	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	19,198,937	97.0	19,337,943	96.6	-0.7
商業經營	560,068	2.8	647,780	3.3	-13.5
酒店經營	35,690	0.2	27,707	0.1	28.8
總計	<u>19,794,695</u>	<u>100.0</u>	<u>20,013,430</u>	<u>100.0</u>	<u>-1.1</u>

## 2、 銷售成本

報告期間，本集團的銷售成本約為人民幣20,464.4百萬元，較去年同期約為人民幣18,347.9百萬元增加11.5%。增加原因主要為對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期增加。年內交付的項目包括杭州濱耀學府項目、成都興隆湖湖畔雲璟花園項目、鹽城海闊路鳳麟府項目、溫州樂清中心區君蘭和著項目等。

## 3、 毛損／利及毛損／利率

報告期間，本集團的毛損約為人民幣669.7百萬元，相對去年同期毛利約為人民幣1,665.6百萬元有所下降。報告期間的毛損率為3.4%，去年同期則為毛利率8.3%，毛損率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

報告期間，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣2,083.8百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

## 5、 銷售及分銷開支

報告期間，本集團銷售及分銷開支約為人民幣482.1百萬元，較去年同期約為人民幣690.8百萬元減少30.2%，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

報告期間，本集團行政開支約為人民幣388.3百萬元，較去年同期約為人民幣690.8百萬元下降43.8%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。



## 7、應佔合營企業及聯營公司虧損

報告期間，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣663.3百萬元，較去年同期約為人民幣586.1百萬元上升13.2%，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損增加所致。期內仍有多個合作項目結轉利潤：南京望江悅府項目、蘇州天境相城項目、廣州灣璟壹號項目和南通富興路觀江海等多個合作項目。

## 8、融資成本

報告期間，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,880.3百萬元，較去年同期約為人民幣1,972.6百萬元減少4.7%。融資成本的變動主要由於報告期間內利息支出減少及本集團美元借款匯兌損失減少所致。

## 9、所得稅開支

本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的撥備。

於報告期間，本集團的所得稅約為人民幣448.2百萬元，較去年同期約人民幣456.4百萬元減少1.8%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣348.6百萬元，相較於去年同期則約為人民幣145.8百萬元。

## 10、報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅前虧損由去年同期約人民幣3,335.6百萬元上升108.1%至報告期間約人民幣6,942.9百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元，較去年同期上升96.5%。

## 流動資金、財務及資本

### 1、 現金狀況

於2023年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣27.5億元(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16.2億元(於2022年12月31日：人民幣18.2億元)，及已質押存款約人民幣0.6億元(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214.4億元(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109.9億元(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104.5億元(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 12月31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	6,751,056	6,155,668
須於第二年償還	2,031,925	4,794,753
須於三至五年內償還	1,610,140	2,149,150
須於五年後償還	597,500	782,500
小計	<u>10,990,621</u>	<u>13,882,071</u>
優先票據：		
須按要求償還	<u>10,453,896</u>	<u>10,409,067</u>
總借貸	<u><u>21,444,517</u></u>	<u><u>24,291,138</u></u>

於2023年12月31日，除金額為人民幣11,410.1百萬元的借貸以美元計值(於2022年12月31日：金額為人民幣11,327.9百萬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12月31日，除若干計息銀行及其他借貸人民幣3,705,249,000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，本集團所有計息銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2023年12月31日，總值約為人民幣23,378.7百萬元(於2022年12月31日：約為人民幣39,762.1百萬元)之資產已抵押予計息銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

### **3、 負債比率**

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2023年12月31日約為126.1%，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12月31日約為80.2%，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12月31日約為0.98倍，於2022年12月31日則約為1.11倍。

於2023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0.16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53.2億元(於2022年12月31日：約人民幣60.8億元)。

## 2024年展望

展望2024年，世界經濟增長動能不足，我國經濟進一步回升向好，但仍要克服困難和挑戰。2023年12月中央經濟工作會議指出，2024的經濟發展要堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，將加快構建新發展格局，着力推動高質量發展，全面深化改革開放。2024年預計將加大宏觀調控力度，形成政策合力，強化宏觀政策逆週期和跨週期調節，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，持續推動經濟溫和改善。

2024年，我國房地產市場預計仍將處於深度調整和低位盤整期，國家提出積極穩妥化解房地產風險，推進保障性住房建設、公共基礎設施建設和城中村改造等政策方向，並以此為發力點構建房地產發展新模式。政策端有望落實供給端金融政策，並着力於下調住房交易成本，進一步促進需求的釋放。

2024年，面對複雜多變的內外部環境，本集團需要有面對困難要有百折不撓的精神，不畏險阻、腳踏實地及攜手穿越困境。

展望未來，2024年本集團會積極、勇敢、客觀面對現實，直面問題、努力作為，持續探索房地產新模式下企業發展路徑，堅持以客戶為中心，穩健經營，實現有質量的發展。

在業務發展上，堅持聚焦深耕不變，做透大江蘇，堅持有質量可持續發展不變，明確「穩中求進」的發展主基調，持續提升產品服務品質，以利潤和品質為中心，實現有質量的發展。

在商業發展上，需要面對消費者快速變換的偏好，對品牌品類不斷迭代升級，適應市場的變化和競品的調整。要有創新思維，順應消費新趨勢，擁抱新媒體，主動破局。在穩出租率、穩收入和穩利潤的前提下，結合消費趨勢變化，進行提檔升級，增加行業競爭力。

在發展策略上，財務策略要保現金流經營，降低槓桿成本，聚焦資產管理，守住資產流動性和穩值增值，通過融資置換、持續壓降和調整結構降低成本；業務策略要堅持「保交付、保資產、降費率，有序化解風險」的思路，確保今年的交付工作順利完成；人事策略會注意優秀人才的保留，同時加大內部人才的培養力度，保持組織活力，管理扁平高效。

2024年，本集團將繼續以不屈不撓的執著精神和不出成效不鬆手的擔當作為，讓「三敢·三同」二次創業精神，引領我們勇往直前，以奮勇爭先的昂揚姿態，凝心聚力，使命必達。

未來仍充滿希望，需要我們腳踏實地才能行穩致遠。讓做好產品、做好服務的初心，成為我們實現可持續發展的內驅力，不負客戶，不負伙伴，同心合力，及迎難而上。

## 企業管治及其他資料

### 1、 重大投資、收購及出售事項

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」)及廣州環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。

具體詳情請參閱公司於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2023年12月31日，本集團共有1,497名僱員，其中997名僱員從事房地產開發業務，414名僱員從事商業物業經營業務，86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

- (1) 於2024年1月23日，本公司獲控股股東弘陽集團有限公司告知，Serica Agency Limited向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提呈針對弘陽集團有限公司日期為2024年1月19日的清盤呈請(「首呈請」)，要求高等法院根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例頒令將弘陽集團有限公司清盤，理據為弘陽集團有限公司無法向Serica Agency Limited償還288,578,125美元，即弘昇有限公司所發行於2022年到期的275,000,000美元9.875%有擔保優先票據(「2022優先票據」)項下的付款金額(包括直至2022年8月止的利息)。弘昇有限公司為弘陽集團有限公司的直接全資附屬公司。弘陽集團有限公司為2022優先票據的擔保人。

詳情請參閱本公司日期為2024年1月23日的公告。

- (2) 紐約梅隆銀行倫敦分行向高等法院提呈針對本公司日期為2024年2月14日的清盤呈請(「次呈請」)，涉及金額不少於228,500,000美元的財務義務，即本公司所發行於2023年到期的200,000,000美元9.50%有擔保票據項下的付款金額。本公司正就有關對次呈請的適當回應尋求法律意見。

詳情請參閱本公司日期為2024年2月16日的公告。

除上述披露外，本集團報告期後無其他重大事項。

#### **4、 股息派發**

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付任何股息(2022年：無)。

#### **5、 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券**

報告期內，本集團概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

#### **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C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。

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2024年6月28日(星期五)舉行，其通告及所有其他相關文件將於2024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2024年6月25日(星期二)至2024年6月28日(星期五)(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2024年6月24日(星期一)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C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。

經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## **11、審核委員會審閱年度業績**

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會，並設定書面職權範圍。



審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、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報告期間的綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

## **12、獨立核數師報告摘要**

以下各段載列本公司核數師安永會計師事務所所有關本集團報告期間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」章節所述，關於持續經營的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

### 與持續經營相關的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1所載，集團於截至2023年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣7,739,675,000元。於2023年12月31日，(i)集團的流動負債超出流動資產人民幣983,365,000元；(ii)集團的計息銀行及其他借款及優先票據總額為人民幣21,444,517,000元，其中人民幣17,204,952,000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1,074,049,000元；(iii)集團並無根據預定還款日，就若干優先票據償還本金及利息合共人民幣7,536,849,000元，亦無根據預定還款日，就若干優先票據償還利息合共人民幣508,606,000元，觸發對應的優先票據出現違約事項，金額達人民幣4,044,052,000元；(iv)集團並無根據預定還款日，就計息銀行及其他借款償還本金合共人民幣1,478,348,000元，觸發若干計息銀行及其他借款人民幣907,878,000元須按要求償還。於2024年2月14日，若干優先票據持有人向本公司提出清盤呈請。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因素，對集團持續經營業務的能力帶來重大疑問。

公司董事已採取重組計劃及措施，以改善集團的流動性及財務狀況，有關資料載於綜合財務報表附註2.1。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，並受限於多項不確定事項，包括：(i)成功完成全面重組境外債務；(ii)成功駁回清盤呈請；(iii)與集團現有的貸款人成功磋商，達成就集團的計息銀行及其他借款的續訂或延後還款的安排；(iv)就合資格的項目開發，成功取得項目開發貸款；(v)有需要時成功取得額外的新融資資源；(vi)成功落實集團的業務戰略計劃，包括加速銷售物業；(vii)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(viii)在合適時成功出售集團於項目開發公司的股權。

由於該等多項不確定事項、彼等之潛在互動及可能造成的累計影響，我們無法就持續經營編製基準是否合適形成意見。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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://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2023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，2024年4月3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。