

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2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

##### 2020年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣315.7億元，同比上升4.4%。簽約均價由2019年同期的人民幣12,889元每平方米上升至2020年上半年的人民幣14,642元每平方米，同比上升13.6%。
- 收入為人民幣9,623.8百萬元，較2019年同期增加146.3%。商業經營及酒店經營收入上升10.4%至人民幣225.6百萬元(2019年上半年：人民幣204.3百萬元)。
- 毛利額和毛利率分別為人民幣2,434.4百萬元及25.3%。
- 淨利潤為人民幣895.1百萬元，較2019年同期增加23.5%。淨利潤率達9.3%。
- 核心淨利潤較2019年同期上升80.7%至人民幣874.2百萬元(2019年上半年：人民幣483.7百萬元)。
- 母公司擁有人應佔核心淨利潤較2019年同期增加30.7%至人民幣656.6百萬元(2019年上半年：人民幣502.3百萬元)。
- 於2020年6月30日的淨負債率為68.7%，較於2019年12月31日的70.4%下降1.7個百分點，處於穩健水平。本集團手頭現金充裕，約為人民幣182.8億元。

註1： 核心淨利潤不包括投資物業公允價值收益及匯兌損益等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

## 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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	9,623,812	3,907,501
銷售成本		<u>(7,189,382)</u>	<u>(2,775,162)</u>
毛利		2,434,430	1,132,339
其他收入及收益	5	179,188	243,959
銷售及分銷開支		(319,716)	(263,333)
行政開支		(543,059)	(361,312)
其他開支		(50,488)	(20,379)
投資物業公允價值收益		57,302	284,576
融資成本	7	(425,186)	(183,826)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(26,237)	20,318
聯營公司		259,141	190,861
稅前利潤	6	1,565,375	1,043,203
所得稅開支	8	<u>(670,307)</u>	<u>(318,670)</u>
期內利潤		<u>895,068</u>	<u>724,533</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		677,418	743,053
非控股權益		<u>217,650</u>	<u>(18,520)</u>
		<u>895,068</u>	<u>724,533</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本 — 期內利潤		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.22元</u>
攤薄 — 期內利潤		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.22元</u>

中期簡明綜合全面收入表  
截至2020年6月30日止六個月

	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>895,068</u>	<u>724,533</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額	<u>895,068</u>	<u>724,533</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	677,418	743,053
非控股權益	<u>217,650</u>	<u>(18,520)</u>
	<u>895,068</u>	<u>724,533</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	2020年 6月30日	2019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	777,462	807,938
投資物業	12,506,681	11,572,037
使用權資產	117,954	157,721
其他無形資產	9,680	12,426
於合營企業的投資	2,595,798	2,236,978
於聯營公司的投資	6,010,735	5,584,394
遞延稅項資產	838,938	727,598
	<u>22,857,248</u>	<u>21,099,092</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	33,328	12,613
開發中物業	37,960,692	36,280,854
持作出售的已完工物業	3,394,386	3,327,897
貿易應收款項	23,759	6,767
預付款項、其他應收款項及其他資產	8,395,834	7,705,396
應收關聯公司款項	8,341,478	8,454,905
按公允價值計入損益的金融資產	1,824,008	1,148,390
可收回稅項	581,716	516,753
現金及銀行結餘	18,283,397	16,844,417
	<u>78,838,598</u>	<u>74,297,992</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

		2020年 6月30日	2019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	4,996,650	4,845,588
其他應付款項及應計費用		5,066,359	7,040,888
合同負債		23,597,317	24,974,641
計息銀行及其他借貸		7,842,623	10,516,391
優先票據		3,997,465	1,894,998
租賃負債		56,380	46,809
應付關聯公司款項		9,129,139	5,387,256
應繳稅項		2,387,399	2,169,259
		<u>57,073,332</u>	<u>56,875,830</u>
流動負債總額			
		<u>57,073,332</u>	<u>56,875,830</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>21,765,266</u>	<u>17,422,162</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>44,622,514</u>	<u>38,521,254</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借貸		12,728,133	9,755,355
優先票據		7,565,090	7,379,644
租賃負債		1,713,724	911,477
遞延稅項負債		2,458,833	2,428,329
		<u>24,465,780</u>	<u>20,474,805</u>
非流動負債總額			
		<u>24,465,780</u>	<u>20,474,805</u>
<b>資產淨值</b>		<u>20,156,734</u>	<u>18,046,449</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2020年6月30日

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	28,254	28,254
股本溢價	2,251,641	2,628,301
其他儲備	<u>11,926,697</u>	<u>11,231,190</u>
	14,206,592	13,887,745
非控股權益	<u>5,950,142</u>	<u>4,158,704</u>
權益總額	<u><u>20,156,734</u></u>	<u><u>18,046,449</u></u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

2020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, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, 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2020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2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故須與本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 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2019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	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第16號的修訂	與2019新型冠狀病毒病有關的租金優惠 (提前採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大性的定義

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號的修訂澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂釐清，一組綜合業務及資產須至少包括一項投入及一個實際過程，而兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻，方可被視為業務。在並未計入所有創造產出所須的投入及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂剔除對市場參與者是否具備能力收購業務及持續製造產出進行的評估。相反，重點專注在已取得的投入及已取得實際過程能否共同對創造產出的能力作出重大貢獻。

該修訂亦收窄產出的定義，以聚焦在業務向客戶提供的貨品或服務、投資收入或從一般業務所得的其他收入。此外，該修訂提供有關評估已取得過程是否屬實際過程的指引，並引入選擇性公允價值集中測試，允許進行簡化評估，以測試一組已收購的業務及資產是否屬一項業務。本集團已將該修訂預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該修訂對本集團的財務狀況和表現概無任何影響。

- b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂乃針對銀行間同業拆借利率改革對財務報告的影響。該修訂提供暫時舒緩措施，以便於更替現有利率基準前存在不確定性的期間能繼續使用對沖會計處理。此外，該修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定性影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。
- c) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就因大流行的2019新型冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於因大流行的2019新型冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免，並僅在以下情況下適用：  
(i)租賃付款變動導致經修訂租賃代價大致相等於或低於緊接該變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件概無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料概無任何影響。
- d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂為重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬重大。該修訂釐清，重大程度將取決於資料的性質或規模。該修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料概無任何影響。



#### 4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團設有以下可報告經營分部：

- 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2020年6月30日止六個月	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入：				
銷售予外部客戶	<u>9,398,208</u>	<u>212,839</u>	<u>12,765</u>	<u>9,623,812</u>
收入				<u>9,623,812</u>
分部業績	<u>1,789,507</u>	<u>125,883</u>	<u>(5,266)</u>	<u>1,910,124</u>
對賬：				
銀行利息收入				40,620
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				35,332
外匯淨損失				(22,663)
投資收入				3,584
融資成本(租賃負債的利息除外)				(388,699)
企業及其他未分配開支				<u>(12,923)</u>
稅前利潤				<u>1,565,375</u>

截至2019年6月30日止六個月	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	<u>3,703,189</u>	<u>186,413</u>	<u>17,899</u>	<u>3,907,501</u>
收入				<u><u>3,907,501</u></u>
<b>分部業績</b>	746,571	370,351	(7,222)	1,109,700
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				23,669
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				40,338
外匯淨收益				13,079
投資收入				25,206
融資成本(租賃負債的利息除外)				(159,830)
企業及其他未分配開支				<u>(8,959)</u>
稅前利潤				<u><u>1,043,203</u></u>

下表呈列本集團經營分部分別於2020年6月30日及2019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>				
2020年6月30日	87,136,803	13,061,546	332,770	100,531,119
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,164,727</u>
總資產				<u><u>101,695,846</u></u>
<b>分部負債</b>				
2020年6月30日	79,137,341	1,969,472	25,615	81,132,428
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>406,684</u>
總負債				<u><u>81,539,112</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>				
2019年12月31日	82,162,018	12,099,989	338,383	94,600,390
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>796,694</u>
總資產				<u><u>95,397,084</u></u>
<b>分部負債</b>				
2019年12月31日	75,355,728	1,942,628	28,602	77,326,958
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>23,677</u>
總負債				<u><u>77,350,635</u></u>

## 有關主要客戶的資料

截至2020年6月30日及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	9,431,157	3,755,598
來自其他來源的收入		
總租金收入	192,655	151,903
	<u>9,623,812</u>	<u>3,907,501</u>

### 客戶合同收入的收入資料明細

#### 截至2020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	9,084,598	—	—	9,084,598
酒店經營	—	—	12,765	12,765
項目管理服務	313,610	—	—	313,610
其他	—	20,184	—	20,184
	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</u>
<b>客戶合同收入總額</b>				
	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</u>
<b>收入確認時間</b>				
物業銷售於某一時間點轉移	9,084,598	—	—	9,084,598
服務隨時間轉移	313,610	20,184	12,765	346,559
	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</u>
<b>客戶合同收入總額</b>				
	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</u>

截至2019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	3,703,189	—	—	3,703,189
酒店經營	—	—	17,899	17,899
其他	—	34,510	—	34,510
客戶合同收入總額	<u>3,703,189</u>	<u>34,510</u>	<u>17,899</u>	<u>3,755,598</u>
<b>收入確認時間</b>				
物業銷售於某一時間點轉移	3,703,189	—	—	3,703,189
服務隨時間轉移	—	34,510	17,899	52,409
客戶合同收入總額	<u>3,703,189</u>	<u>34,510</u>	<u>17,899</u>	<u>3,755,598</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	40,620	23,669
來自合營企業及聯營公司的利息收入	15,207	65,764
投資收入	3,584	25,206
向合營企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	—	61,295
沒收按金	5,350	1,883
政府補助	3,286	104
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	35,332	40,338
出售附屬公司的收益	29,649	—
出售一間聯營公司的收益	9,188	—
其他	36,972	25,700
	<u>179,188</u>	<u>243,959</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	7,123,481	2,885,034
提供服務成本	62,080	53,768
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(18,423)	(168,040)
金融資產減值虧損	8,297	9,698
物業、廠房及設備項目折舊	36,836	30,619
使用權資產折舊	19,111	20,112
其他無形資產攤銷	3,020	3,180
投資物業公允價值收益	(57,302)	(284,576)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	(35,332)	(40,338)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	3,410	(592)
出售附屬公司的收益	(29,649)	—
出售一間聯營公司的收益	(9,188)	—
外匯淨差額	22,663	(13,079)
應佔以下單位利潤及虧損：		
合營企業	26,237	(20,318)
聯營公司	(259,141)	(190,861)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	286,036	279,361
以股權結算的補償開支	34,822	16,929
養老金計劃供款及社會福利	39,531	29,299
減：資本化金額	(93,331)	(60,835)
	<u>267,058</u>	<u>264,754</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	1,487,827	1,153,058
租賃負債的利息	36,487	23,996
合同收入的利息支出	523,774	473,521
利息支出總額	2,048,088	1,650,575
減：資本化利息	(1,622,902)	(1,466,749)
	<u>425,186</u>	<u>183,826</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2020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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	475,405	367,092
土地增值稅	275,740	142,774
遞延稅項	(80,838)	(191,196)
期內稅項支出總額	<u>670,307</u>	<u>318,670</u>





## 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	20,377	1,989
1至3個月	1,747	2,653
3至6個月	1,515	1,668
6至12個月	120	447
超過12個月	—	10
	<u>23,759</u>	<u>6,767</u>

## 12. 貿易應付款項及應付票據

基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	4,370,153	4,224,180
一年以上	626,497	621,408
	<u>4,996,650</u>	<u>4,845,588</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

## 概覽及展望

### 2020年上半年回顧

於2020年上半年，為對沖新冠疫情對經濟的負面影響，貨幣政策和財政政策均保持邊際寬鬆，幫助宏觀經濟在二季度走出衰退，二季度GDP增速3.2%，為下半年的進一步恢復打下堅實基礎。兩會政府工作報告未對2020年GDP增速設定明確目標，為下半年的經濟復甦節奏和路徑留下靈活應對的空間。房地產市場一季度冰封，二季度快速回暖，部分城市甚至出現略微過熱的苗頭。據國家統計局數據，上半年全國商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%，其中二季度銷售面積47,426萬平方米，同比增加3.2%。

本集團秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值理念，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。收入來自本集團開發的住宅物業及配套零售商鋪銷售、商業物業投資與經營的租金、以及酒店業務的服務費。

於報告期間，本集團全國佈局，聚焦深耕，銷售穩健，高質增長，實現合約銷售額人民幣315.7億元，較上年同期增加4.4%；累計合約銷售面積2,156,312平方米，平均合約銷售價格為每平方米人民幣14,642元。於報告期間，本集團財務穩健，信用向好，收入為人民幣9,623.8百萬元，較上年同期增加約146.3%；母公司擁有人應佔核心淨利潤約人民幣656.6百萬元，較上年同期增加約30.7%。

## **1. 房地產業務情況**

報告期內，本集團實踐「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的投資策略，一方面繼續推進和穩固全國化佈局，新進安慶、淮安、宿遷、咸陽、蕪湖等城市，擴大戰略縱深。另一方面加強區域深耕，聚焦長三角、大灣區、成渝等重點區域，緊跟市場週期，抓住上半年的投資窗口期補充土儲，為下半年和2021年的發展做足儲備。

於報告期間，本集團實現房地產業務收入人民幣9,398.2百萬元。於2020年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為18,374,029平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為9,677,837平方米)，較截至2019年12月31日的16,931,996平方米增加8.5%，為未來發展提供了充足的支持。

## **2. 商業經營業務情況**

於報告期間，本集團實現商業經營業務收入約人民幣212.8百萬元。

於報告期間，本集團已開業三座弘陽廣場，分別坐落於江蘇南京、江蘇常州、山東煙台。目前正在籌備開設合肥、衡陽、揚州、徐州、燕郊、濟寧、煙台福山、煙台樂凱、常州大成、常州鳳凰東、安慶十一座弘陽廣場，持續推廣「弘陽廣場」品牌。

## **3. 酒店經營業務情況**

於報告期間，本集團實現酒店運營業務收入約人民幣12.8百萬元。

於報告期間，本集團已擁有兩間酒店，分別為南京弘陽酒店及無錫弘陽洛克菲花園酒店，同時通過委託管理方式開業一家宜必思酒店。

## 2020年下半年展望

2020年下半年，隨著防疫工作常態化，國內宏觀經濟預計將進一步恢復，但國際環境不確定性增大。在在這樣的國內外環境下，預計宏觀政策面將維持偏積極的基調，其中穩健的貨幣政策保持靈活適度、精準導向，財政政策更加積極有為且更注重實效。房地產政策預計整體保持穩定，在「房住不炒」的前提下邊際寬鬆，但對個別有過熱跡象的城市可能會有政策收緊，房地產政策的最終目標是維持房價保持穩定。新型城鎮化戰略繼續穩步推進，以長三角、大灣區、京津冀、成渝等為代表的城市群將得到更多發展良機。

預計2020年下半年商品房銷售市場整體維持第二季度的熱度，但二季度恢復較快且價格上漲趨勢明顯的城市可能會在新增政策影響下略有降溫，預計全年整體成交量同比基本持平，價格保持穩定。

商業地產行業受疫情影響較大，雖然全國大部分商場都已復工，但客流和銷售額並未出現報復性反彈，而是呈現緩慢復甦的趨勢，困難的市場環境預計將延續全年。商業地產行業一方面要通過免租、延遲租金等政策幫助商戶渡過難關，另一方面也需要加速創新，將困難和挑戰轉化為倒逼自身提高服務水平的動力，打造新的核心競爭力。

2020年下半年，本集團將繼續推進「雙輪驅動」的業務戰略，同時堅持以「提質增效」為2020年經營主題，規模和利潤並重，實現有質量的持續增長。地產開發方面，以「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」為策略繼續推進全國化的戰略佈局，其中在江蘇省全域佈局，實現省內規模效應，在目前較為成熟及有較大潛力的長三角，大灣區，成渝，長江中游，山東半島等都市圈重點聚焦深耕；在全國其他區域則聚焦省會城市或經濟強市、

重要節點型城市。經營方面，堅持以經營為中心、以客戶為中心，現金為王、利潤為本，致力於打造投融研管理體系、產品研發與建造體系、標準化供應鏈體系、強運營力的項目運營開發平台、強營銷力的項目營銷全流程、項目服務標準體系等一系列一體化標準體系，提升經營質量。商業地產方面，規模拓展和經營質量提升並重，在投資拓展方面，將堅持輕重並舉，以輕為主、以重為輔的策略，通過委託管理、租賃、自持等多種模式拓展優質項目，力爭在潛力區域突出重圍，實現「小步快跑」的戰略計劃；在經營方面，將持續優化升級業態組合，推進創新落地，優化消費體驗，打造標桿商業地產項目，提升商業地產資產回報水平。

組織方面，本集團堅持以戰略驅動，以機制和文化為引領，建立高效能的人才體系，打造高效的運營體系，賦能式授權，激活組織，敏捷應對，目標是實現「成為受人尊敬的美好生活創造者」的戰略願景，贏得客戶、行業、員工和合作夥伴以及社會的尊敬。本集團也將繼續借助香港上市平台，綜合發債等多種融資方式，助力業務發展，回饋每位股東。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 1. 房地產銷售

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣315.7億元，較去年同期的人民幣302.5億元增長4.4%。本集團平均合約銷售價格為每平方米人民幣14,642元，較2019年同期約每平方米人民幣12,889元上升13.6%。

本集團截至2020年6月30日止六個月的合約銷售明細：

區域	合約銷售面積 (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)
常州	215,475	3,472,361	16,115
南京	211,190	4,197,930	19,878
南通	165,098	2,842,905	17,219
徐州	160,671	2,143,736	13,342
無錫	142,886	1,519,611	10,635
蘇州	101,633	1,867,655	18,376
佛山	84,455	1,514,643	17,934
鹽城	79,320	856,016	10,792
成都	78,818	971,093	12,321
合肥	64,703	760,326	11,751
杭州	59,947	1,835,707	30,622
亳州	59,082	495,919	8,394
湖州	49,713	721,937	14,522
滁州	45,239	429,026	9,484
溫州	42,435	1,235,323	29,111
鎮江	39,665	331,934	8,368
重慶	34,227	346,982	10,138
安慶	33,251	272,980	8,210
衡陽	29,552	202,151	6,841
長沙	28,760	317,332	11,034
南昌	27,807	400,736	14,411
揚州	27,407	279,804	10,209
開封	26,087	177,354	6,799
襄陽	26,055	237,138	9,101
淮安	24,473	202,041	8,256
台州	19,056	452,326	23,737
武漢	12,362	133,272	10,781
鄭州	11,507	95,000	8,256
嘉興	10,918	153,235	14,035
阜陽	10,616	97,853	9,218
紹興	9,720	185,165	19,050
江門	8,984	89,575	9,971
西安	7,905	53,494	6,767
蚌埠	3,073	22,970	7,475
寧波	261	10,141	38,854
其他	203,961	2,647,140	12,979
合計	<u>2,156,312</u>	<u>31,572,811</u>	<u>14,642</u>

## 2. 土地儲備

於2020年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為18,374,029平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為9,677,837平方米），較於2019年12月31日的16,931,996平方米增加8.5%。於2020年6月30日，已竣工物業856,744平方米，持作投資的可租用面積734,520平方米，開發中物業16,782,765平方米。

本集團於2020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		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	—	—	371,854	371,854	100%
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	—	—	73,894	73,894	48%
亳州	亳州2017-217號地塊	201,216	—	—	423,305	423,305	40%
常熟	尚雋華庭	39,410	12,798	—	—	12,798	47%
常熟	常熟005	17,361	5,876	—	—	5,876	31%
常熟	新華路和風名築	45,742	—	—	103,229	103,229	40%
常州	商貿雲峯	50,921	—	—	155,768	155,768	60%
常州	鳳凰東項目	115,615	—	32,018	258,795	290,813	49%
常州	君望甲第	67,225	32,273	—	—	32,273	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	—	11,690	—	11,690	70%
常州	外灘一號花園	126,695	—	—	111,891	111,891	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	89,866	—	89,866	100%
常州	桑麻CD地塊	156,115	25,709	88,778	57,800	172,287	70%
常州	三毛地塊	108,486	—	—	238,588	238,588	33%
常州	弘陽上城一 - 三期	111,700	8,538	—	1,194	9,732	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	—	—	78,631	78,631	35%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	—	—	57,682	57,682	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	—	—	83,393	83,393	95%
成都	中環路項目	72,114	—	41,650	188,765	230,415	26%
成都	雙流合園項目	19,794	—	—	32,245	32,245	33%
成都	邛崃長安大道項目	39,809	—	—	109,411	109,411	50%
成都	天府新區42畝	28,432	—	—	78,698	78,698	34%
滁州	藝境花園	60,189	36,040	—	22,131	58,171	33%
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	6,633	—	—	6,633	99%
滁州	正榮府	80,867	—	—	139,240	139,240	30%
滁州	時光里花園 (滁州時光瀾庭)	89,886	26,554	—	—	26,554	39%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	—	—	123,845	123,845	49%
丹陽	鳳熹台	88,498	8,166	—	96,917	105,083	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	—	—	175,779	175,779	78%
佛山	博愛湖項目	44,156	—	6,046	73,755	79,801	48%
佛山	綠島湖	51,240	—	—	165,193	165,193	33%
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	175,872	175,872	33%
阜陽	潁州弘陽府	38,297	—	—	83,224	83,224	95%
海門	江海路左岸公元	75,028	—	—	123,497	123,497	34%
海寧	隆興路項目	42,030	—	—	83,500	83,500	33%
杭州	余政儲出〔2018〕9號	50,888	—	—	66,496	66,496	33%
杭州	杭行路項目	18,703	—	—	44,619	44,619	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	—	—	111,939	111,939	35%

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)				
合肥	時光里	42,621	2,664	—	6,617	9,281	100%
合肥	昕悅花園	37,254	571	—	—	571	80%
合肥	望麓別院	139,536	765	—	21,762	22,527	25%
合肥	紫氣東來	28,081	5,104	—	2,116	7,220	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	—	—	58,877	58,877	40%
合肥	瑤海豐樂	59,233	—	—	131,807	131,807	34%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	—	—	141,621	141,621	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	—	—	350,208	350,208	50%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	—	—	120,919	120,919	95%
湖州	玉翠灣	46,488	—	—	95,792	95,792	35%
湖州	湖州2018-43	48,652	—	—	65,009	65,009	50%
湖州	湖州仁皇58#	102,218	75,524	—	70,855	146,379	96%
淮安	合意路運河風華	68,362	—	—	167,564	167,564	25%
濟南	濟齊路項目	34,290	—	—	93,599	93,599	45%
嘉興	油車港題紅樾里	37,064	—	—	101,995	101,995	45%
江門	禮樂項目	30,231	—	—	81,968	81,968	33%
江陰	昕悅府	138,902	8,943	—	173,485	182,428	100%
江陰	上品璟苑	203,609	—	—	346,045	346,045	20%
江陰	雲亭小學項目	92,953	—	—	196,728	196,728	48%
金壇	金璽天郡	88,719	22,394	—	9,744	32,138	50%
句容	2018-J1-06號地塊	72,609	—	—	139,083	139,083	30%
句容	句容B地塊	38,731	—	—	73,206	73,206	17%
開封	開封燕瀾府	63,533	—	—	194,758	194,758	94%
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	2,146	—	27,612	29,758	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	—	—	167,162	167,162	94%
南昌	新力弘陽府	43,410	—	—	105,572	105,572	45%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	224,453	224,453	66%
南昌	青雲譜	29,452	—	—	98,232	98,232	49%
南昌	灣里	13,717	—	—	30,011	30,011	95%
南京	弘陽旭日愛上城六區	75,237	—	—	2,766	2,766	100%
南京	旭日愛上城創翼園	82,693	941	—	—	941	100%
南京	旭日上城三區	189,012	907	—	—	907	100%
南京	旭日學府	38,976	—	—	1,863	1,863	100%
南京	愛上花園	77,367	86	—	3,029	3,115	99%
南京	悅峰時光里西區	73,065	—	—	8,330	8,330	50%
南京	旭日愛上城八區	40,552	5,783	—	—	5,783	100%
南京	昕悅雅苑	32,246	449	—	6,628	7,077	49%
南京	金域瀾庭	66,267	—	—	8,544	8,544	8%
南京	竹水居	52,763	—	—	6,278	6,278	51%
南京	領東苑	67,810	92,612	—	102,799	195,411	33%
南京	海悅花園	57,503	5,657	—	10,827	16,484	49%
南京	新壹商業廣場	23,810	3,484	—	—	3,484	33%
南京	燕瀾新苑	61,145	—	—	13,340	13,340	49%
南京	南京·2017G27地塊	68,644	112,414	—	41,062	153,476	20%
南京	時光山湖花園	14,338	—	—	3,626	3,626	25%
南京	南京·2017G36地塊	54,173	—	—	187,737	187,737	20%
南京	2017G57地塊	58,024	—	—	82,536	82,536	100%
南京	南京2018G01	7,025	—	—	20,656	20,656	30%
南京	高淳02-03地塊	102,787	—	—	173,104	173,104	12%
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450	100%



地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工 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)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
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	—	452,721	—	452,721	99%
南京	石湫項目	131,964	—	—	274,406	274,406	48%
南京	祿口項目	73,686	—	—	113,289	113,289	49%
南京	浦珠北路項目	7,232	—	—	19,516	19,516	69%
南京	弘陽上院	66,805	905	—	—	905	100%
南京	春上西江	27,962	—	—	1,925	1,925	99%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	—	—	98,955	98,955	50%
南京	橋林時光泊月園	28,188	—	—	39,185	39,185	50%
南通	尚德苑	37,348	2,985	—	19,485	22,470	33%
南通	東方雲苑	86,652	39,395	—	116,737	156,132	17%
南通	上悅花園	82,741	44,171	—	60,417	104,588	25%
南通	新都花園	109,890	601	—	152,369	152,970	12%
南通	中創都市花苑	47,963	11,436	—	37,741	49,177	23%
南通	蘇通	47,405	—	—	80,807	80,807	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	—	—	84,646	84,646	44%
南通	錫通時光樾瀾庭	38,920	—	—	71,199	71,199	48%
南通	平潮高鐵新城	84,022	—	—	182,203	182,203	51%
寧波	寧波鄞州L5地塊	11,368	—	—	25,946	25,946	48%
寧波	陳婆渡	40,148	—	—	78,958	78,958	33%
青島	金沙灘項目	14,077	—	—	107,139	107,139	30%
如皋	萬壽路項目	89,669	—	—	235,149	235,149	28%
蘇州	潤元名著花園	80,669	21,846	—	14,545	36,391	49%
蘇州	上熙名苑	44,701	38,189	—	7,884	46,073	99%
蘇州	申源名築	60,961	1,560	—	11,813	13,373	99%
蘇州	上水雅苑	69,325	—	—	3,092	3,092	99%
蘇州	富元路項目	154,101	—	—	425,770	425,770	24%
台州	溫嶺時代玖著	14,338	—	—	37,785	37,785	48%
太倉	吳塘河項目	33,325	—	—	56,841	56,841	34%
泰州	燕瀾花園	56,230	7,746	—	8,250	15,996	99%
桐鄉	烏鎮龍翔大道項目	42,811	—	—	82,706	82,706	55%
溫州	會昌河B03項目	25,721	—	—	65,203	65,203	50%
溫州	會昌河B07項目	19,967	—	—	52,565	52,565	50%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	—	—	40,826	40,826	49%
無錫	無錫三萬頃	800,000	9,803	—	17,200	27,003	100%
無錫	昕悅棠	85,122	1,441	—	137,546	138,987	100%
無錫	利源項目	39,021	—	—	84,872	84,872	30%
無錫	羊尖項目	63,050	—	—	109,319	109,319	38%
無錫	惠山城鐵站	15,017	—	—	41,346	41,346	49%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	—	—	135,750	135,750	40%
武漢	印月府	106,207	—	—	461,039	461,039	90%
西安	閻良昕悅府	24,649	—	—	70,299	70,299	48%
咸陽	中華西路鈺瓏府	39,136	—	—	146,957	146,957	47%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	—	—	120,611	120,611	30%
襄陽	襄州公園1873	93,846	—	—	259,363	259,363	50%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	—	—	64,209	64,209	80%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	—	—	373,023	373,023	20%
徐州	徐州山水桃花源	104,284	25,451	—	28,518	53,969	75%
徐州	九悅華府	181,244	—	—	333,843	333,843	33%
徐州	欣欣麗景和府	26,646	—	—	56,081	56,081	33%
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	—	—	185,871	185,871	20%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工 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)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
徐州	新元大道大都會	90,236	—	—	224,420	224,420	55%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	—	—	86,369	86,369	81%
徐州	大吳公園大道	213,207	—	—	630,089	630,089	100%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	181,218	181,218	100%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	—	—	164,580	164,580	33%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	—	—	241,025	241,025	32%
揚州	棠苑	72,660	1,661	—	29,750	31,411	19%
儀徵	儀徵38	69,788	—	—	152,166	152,166	50%
儀徵	儀徵39	66,358	—	—	137,890	137,890	50%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	—	—	73,240	73,240	50%
張家港	江城源著	69,982	2,368	—	87,219	89,587	13%
張家港	星盛唐名邸	36,829	1,721	—	3,468	5,189	50%
張家港	昕悅名邸	47,706	2,092	—	3,834	5,926	69%
張家港	十里錦繡	98,783	15,156	—	4,223	19,379	16%
張家港	塘橋富民路項目	40,317	70,271	—	—	70,271	47%
長沙	德一時光里	12,956	—	—	63,654	63,654	67%
長沙	黑石項目	32,684	—	—	119,978	119,978	48%
長沙	萬侯路	21,967	—	—	38,514	38,514	100%
鎮江	周家莊項目	16,168	—	—	42,713	42,713	44%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,254	31,254	33%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	—	—	78,525	78,525	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,454	318,454	46%
重慶	柏景·西雅圖	89,273	54,915	—	185,794	240,709	100%
重慶	沙坪壩區大楊石組團 C分區C11-1/03號	8,749	—	—	22,822	22,822	46%
重慶	璧山295	106,259	—	—	239,488	239,488	95%
重慶	觀音塘	14,785	—	—	46,875	46,875	49%
重慶	北碚項目	109,540	—	—	188,157	188,157	49%
重慶	中央公園	39,636	—	—	67,944	67,944	100%
重慶	巴濱路項目	66,926	—	—	148,767	148,767	51%
重慶	諸暨	49,492	—	—	56,061	56,061	47%
合計		<u>11,482,789</u>	<u>856,744</u>	<u>734,520</u>	<u>16,782,765</u>	<u>18,374,029</u>	

### 3. 商業經營

本集團截至2020年6月30日止六個月的商業經營收入約為人民幣212.8百萬元，相比2019年同期增加14.2%。增加乃主要由於南京弘陽廣場的C2C3館於2019年8月開業新增貢獻所致。

#### 4. 酒店經營

本集團截至2020年6月30日止六個月的酒店經營收入約為人民幣12.8百萬元，相比去年同期下降28.7%。下降乃主要由於酒店行業受到新冠肺炎疫情的影響，入住率有所下降。

### 財務回顧

#### 1. 收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣9,623.8百萬元，較去年同期約為人民幣3,907.5百萬元增加146.3%。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增加153.8%至約為人民幣9,398.2百萬元，佔已確認收入總額的97.7%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加14.2%至約為人民幣212.8百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期下降28.7%至約為人民幣12.8百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至2020年6月30日		截至2019年6月30日		按年變動 (%)
	止六個月		止六個月		
	佔已確認收入		佔已確認收入		
	已確認收入	總額的百分比	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	9,398,208	97.7	3,703,189	94.8	153.8
商業經營	212,839	2.2	186,413	4.7	14.2
酒店經營	12,765	0.1	17,899	0.5	(28.7)
總計	<u>9,623,812</u>	<u>100.0</u>	<u>3,907,501</u>	<u>100.0</u>	<u>146.3</u>

## **2. 銷售成本**

本集團於截至2020年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣7,189.4百萬元，較去年同期約為人民幣2,775.2百萬元增加159.1%。增加原因主要為期內交付項目增多所致，期內交付的項目包括常州天下錦項目，滁州時光瀾庭項目和無錫昕悅棠項目等多個項目。

## **3. 毛利及毛利率**

本集團截至2020年6月30日止六個月的毛利約為人民幣2,434.4百萬元，較去年同期約為人民幣1,132.3百萬元增加115.0%。增加原因主要為期內交付項目增多所致。截至2020年6月30日止六個月的毛利率為25.3%，2019年同期則為29.0%，毛利率有所下降，主要是毛利率較高的產品收入確認比例較2019年同期有所下降。

## **4. 投資物業公允價值收益**

截至2020年6月30日止六個月，本集團確認投資物業公允價值收益約為人民幣57.3百萬元，投資物業錄得公允價值收益主要由於整體資本價值增值所致。

## **5. 銷售及分銷開支**

截至2020年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣319.7百萬元，較去年同期約為人民幣263.3百萬元增加21.4%，此增長是由於本集團於2020年推出新物業項目以供預售所導致。

## **6. 行政開支**

截至2020年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣543.1百萬元，較去年同期約為人民幣361.3百萬元增加50.3%，此增長主要由於本集團的業務擴充所導致。

## **7. 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損**

截至2020年6月30日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損約為人民幣232.9百萬元，較去年同期約為人民幣211.2百萬元增加10.3%，此增長是由於確認南通上悅花園、常州君望甲第和常熟尚雋華庭等多個合作項目的結轉利潤所導致。

## **8. 融資成本**

本集團於截至2020年6月30日止六個月支銷的融資成本約為人民幣425.2百萬元，較去年同期約為人民幣183.8百萬元增加131.3%。融資成本的變動主要由於報告期間內本集團土地獲取及物業開發擴張導致借貸增加所致。

## **9. 所得稅開支**

本集團所得稅開支由去年同期約為人民幣318.7百萬元增加110.3%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣670.3百萬元。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付款及撥備。

於截至2020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275.7百萬元，相應於去年同期則約為人民幣142.8百萬元。

## **10. 報告期間利潤**

基於上述因素，本集團報告期間利潤由去年同期約為人民幣724.5百萬元增加23.5%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣895.1百萬元。

截至2020年6月30日止六個月，母公司擁有人應佔核心淨利潤由去年同期約為人民幣502.3百萬元增加30.7%至截至2020年6月30日止六個月期間約為人民幣656.6百萬元。

## 流動資金、財務及資本

### 1. 現金狀況

於2020年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣182.8億元（於2019年12月31日：約為人民幣168.4億元）。

### 2. 借貸及抵押資產

本集團於2020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321.3億元（於2019年12月31日：約為人民幣295.4億元），其中計息銀行及其他借貸約為人民幣205.7億元（於2019年12月31日：約為人民幣202.7億元），優先票據約為人民幣115.6億元（於2019年12月31日：約為人民幣92.7億元）。

本集團總借貸償還情況如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借貸：		
須於一年內償還	7,842,623	10,516,391
須於第二年償還	5,983,060	5,673,456
須於二至五年內償還	5,904,440	2,967,633
須於五年後償還	<u>840,633</u>	<u>1,114,266</u>
	<u><b>20,570,756</b></u>	<u><b>20,271,746</b></u>
優先票據：		
須於一年內償還	3,997,465	1,894,998
須於第二年償還	1,038,757	2,679,301
須於二至五年內償還	<u>6,526,333</u>	<u>4,700,343</u>
	<u><b>11,562,555</b></u>	<u><b>9,274,642</b></u>
總借貸	<u><b>32,133,311</b></u>	<u><b>29,546,388</b></u>

於2020年6月30日，除金額為1,739.4百萬美元（於2019年12月31日：1,371.2百萬美元）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2020年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣10,408,047,000元（於2019年12月31日：人民幣11,656,841,000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2020年6月30日，總值約為人民幣30,406.5百萬元（於2019年12月31日：約為人民幣33,669.9百萬元）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

本集團於2020年1月14日發行3.25年期利率為9.7%的3億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月14日的公告。

有鑒於本集團穩健的運營及財務表現，多家信用評級機構均維持本集團的評級。穆迪授予本集團的長期信用評級為「B2」，展望正面。標準普爾維持本集團的長期公司信用評級為「B」，展望穩定。惠譽維持本集團的長期公司信用評級為「B+」，展望穩定。聯合評級國際有限公司維持本集團的國際長期發行人評級為「BB-」，展望穩定。另外，中誠信證券評估有限公司及聯合信用評級有限公司維持本公司全資附屬公司弘陽置地(集團)有限公司的主體長期信用等級為「AA+」，展望穩定。

### 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2020年6月30日約為68.7%，於2019年12月31日則約為70.4%。本集團資產負債比率(債務總額除以總資產)於2020年6月30日約為80.2%(於2019年12月31日：約為81.1%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2020年6月30日約為1.38倍，於2019年12月31日則約為1.31倍。

於2020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1.54倍，於2019年12月31日則約1.36倍。

### 5. 資本及物業開發開支承擔

於2020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99.5億元(於2019年12月31日：約人民幣96.5億元)。



## 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2020年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣135.5億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保（於2019年12月31日，約人民幣84.5億元）。

於2020年6月30日，本集團向關聯公司提供約為人民幣43.8億元之擔保提前（於2019年12月31日：約人民幣36.5億元）。除本業績公告所披露者外，本集團於2020年6月30日並無其他重大或然負債。

### 重要事項

1. 為梳理今後南京弘陽物業管理有限公司（「**南京弘陽物業管理**」，連同其附屬公司統稱「**弘陽物業管理集團**」）向本集團及本公司30%受控公司提供管理服務相關關連交易的管理，並考慮到對南京弘陽物業管理集團可能需要的預期新增管理服務範圍（包括與物業規劃及設計有關的服務），本公司決定將日期為2018年6月25日的現有商業物業管理服務協議、現有交付前物業管理服務框架協議及現有物業項目管理服務協議（統稱「**現有物業管理服務框架協議**」）匯併為一份框架協議。於2020年3月11日，本公司與南京弘陽物業管理訂立物業管理服務框架協議（「**物業管理服務框架協議**」），年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意向本集團

及本公司30%受控公司提供多項不同物業管理服務，範圍涵蓋(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下擬提供的所有服務。物業管理服務框架協議一經生效，現有物業管理服務框架協議已告終止且被完全取替。

同日，本公司與南京弘陽物業管理訂立車位銷售及租賃代理服務框架協議，年期由2020年3月11日至2022年12月31日，據此，南京弘陽物業管理集團同意就本集團尚未出售的車位向本集團及本公司30%受控公司提供銷售及租賃代理服務。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年3月11日的公告。

2. 於2020年4月2日，本公司已採納一項股份獎勵計劃，以(其中包括)表彰獲選參與者所作的貢獻，並吸引、激勵及挽留獲選參與者。

於2020年4月2日根據該計劃授出獎勵股份，董事會於同日決議按照該計劃向若干獲選參與者授出合共12,844,000股獎勵股份，其中包括董事、本集團的高級管理人員及僱員，旨在表彰獲選參與者的貢獻，並挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力。上述授出的獎勵股份中，其中共4,897,000股獎勵股份授予三名董事。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年4月2日的公告。

## 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

於2020年6月30日，本集團共有3,829名僱員，其中3,110名僱員從事房地產開發業務，577名僱員從事商業物業經營業務，142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2020年7月17日，本集團進一步發行於2023年到期金額為155,000,000美元的9.70%優先票據（與於2020年1月16日發行於2023年到期金額為300,000,000美元的9.70%優先票據合併及構成單一類別）。有關進一步詳情請參閱日期為2020年7月17日的公告。

全球各地爆發2019新型冠狀病毒病。本公司管理層相信，基於截至簡明綜合財務資料日期可得的資料，2019新型冠狀病毒病的爆發不會對本集團業務營運造成嚴重干擾或對本集團財務狀況或財務表現構成重大影響。目前無法確定全球各地將可於何時及能否遏止2019新型冠狀病毒病蔓延。上述分析乃由本公司管理層基於目前可得有關2019新型冠狀病毒病的資料而作出。本公司管理層無法保證2019新型冠狀病毒病的爆發不會進一步加劇或對本集團經營業績構成重大不利影響。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大事項。

### **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**

於報告期間，本集團及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### **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C.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。審核委員會包括四名成員，即梁又穩先生、蔣達強先生、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2020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審計及財務報告事宜。

**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2020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2020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，2020年8月26日

截至本公告日期，曾煥沙先生、何捷先生及雷偉彬先生為執行董事；蔣達強先生及張良先生為非執行董事；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。