

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12月31日止年度業績公告

2020年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣865.0億元，同比上升32.8%。簽約均價由2019年的人民幣13,283元每平方米上升至2020年的人民幣14,622元每平方米，同比上升10.0%；
- 收入為人民幣20,158.7百萬元，較2019年增加32.9%。商業經營及酒店經營收入上升20.3%至人民幣542.9百萬元(2019年：人民幣451.1百萬元)；
- 毛利和毛利率分別為人民幣4,507.7百萬元及22.4%；
- 淨利潤為人民幣1,854.9百萬元，較2019年增加13.4%，淨利潤率達9.2%；
- 母公司擁有人應佔淨利潤較2019年上升13.2%至人民幣1,661.0百萬元(2019年：人民幣1,467.6百萬元)；
- 核心淨利潤人民幣1,500.0百萬元(2019年：人民幣1,340.8百萬元)；
- 母公司擁有人應佔核心淨利潤人民幣1,313.1百萬元(2019年：人民幣1,185.8百萬元)；
- 於2020年12月31日，本集團的「三道紅線」指標零踩線，剔除合同負債後的資產負債率、淨負債率和現金短債比分別為69.4%、50.3%和1.62倍，全部「綠檔」達標。本集團手頭現金及銀行結餘充裕，約為人民幣185.3億元；
- 董事會建議派發末期股息為每股14.5港仙(相當於人民幣12.2分)。

註1： 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、外匯淨差額、減值虧損等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

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」)截至2020年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	20,158,701	15,169,506
銷售成本		<u>(15,650,959)</u>	<u>(11,356,243)</u>
毛利		4,507,742	3,813,263
其他收入及收益	5	632,630	331,217
銷售及分銷開支		(927,623)	(651,982)
行政開支		(990,669)	(1,089,711)
投資物業的公允價值收益		258,949	310,456
其他開支		(39,356)	(36,560)
融資成本	7	(725,412)	(634,309)
應佔以下單位(虧損)/利潤：			
合營企業		(85,034)	97,724
聯營公司		<u>528,110</u>	<u>595,285</u>
稅前利潤	6	3,159,337	2,735,383
所得稅開支	8	<u>(1,304,397)</u>	<u>(1,099,523)</u>
年度利潤		<u>1,854,940</u>	<u>1,635,860</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,660,967	1,467,555
非控股權益		<u>193,973</u>	<u>168,305</u>
		<u>1,854,940</u>	<u>1,635,860</u>

綜合損益表(續)

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年	2019年
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 就年度利潤而言		<u>人民幣0.50元</u>	<u>人民幣0.44元</u>
攤薄			
— 就年度利潤而言		<u>人民幣0.50元</u>	<u>人民幣0.44元</u>

綜合全面收入表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,854,940</u>	<u>1,635,860</u>
其他全面收入		
物業重估收益：		
變更自用物業用途作按公允價值列賬的投資物業	—	27,896
所得稅的影響	<u>—</u>	<u>(6,974)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>20,922</u>
年內全面收入總額	<u>1,854,940</u>	<u>1,656,782</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,660,967	1,488,477
非控股權益	<u>193,973</u>	<u>168,305</u>
	<u>1,854,940</u>	<u>1,656,782</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	820,826	807,938
投資物業	12,973,827	11,572,037
使用權資產	99,437	157,721
其他無形資產	11,180	12,426
於合營企業的投資	1,977,217	2,236,978
於聯營公司的投資	9,572,816	5,584,394
應收貸款	211,721	—
遞延稅項資產	1,045,864	727,598
非流動資產總值	<u>26,712,888</u>	<u>21,099,092</u>
流動資產		
存貨	42,046	12,613
開發中物業	48,499,979	36,280,854
持作出售的已完工物業	3,795,722	3,327,897
貿易應收款項	11 7,067	6,767
預付款項、其他應收款項及其他資產	11,601,756	7,705,396
應收關聯公司款項	8,801,141	8,454,905
按公允價值計入損益的金融資產	428,521	1,148,390
可收回稅項	630,969	516,753
現金及銀行結餘	<u>18,525,081</u>	<u>16,844,417</u>
流動資產總值	<u>92,332,282</u>	<u>74,297,992</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	6,244,841	4,845,588
其他應付款項及應計費用		8,376,013	7,040,888
合同負債		29,383,224	24,974,641
計息銀行及其他借款		8,766,941	10,516,391
優先票據		2,671,726	1,894,998
租賃負債		35,509	46,809
應付關聯公司款項		8,068,242	5,387,256
應繳稅項		2,904,848	2,169,259
		<u>66,451,344</u>	<u>56,875,830</u>
流動負債總額		<u>66,451,344</u>	<u>56,875,830</u>
流動資產淨值		<u>25,880,938</u>	<u>17,422,162</u>
資產總值減流動負債		<u>52,593,826</u>	<u>38,521,254</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		13,285,233	9,755,355
其他應付款項及應計費用		200,345	—
優先票據		7,581,168	7,379,644
租賃負債		1,745,635	911,477
遞延稅項負債		2,377,861	2,428,329
		<u>25,190,242</u>	<u>20,474,805</u>
非流動負債總額		<u>25,190,242</u>	<u>20,474,805</u>
資產淨值		<u>27,403,584</u>	<u>18,046,449</u>

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	28,275	28,254
股本溢價	2,257,437	2,628,301
其他儲備	<u>12,894,625</u>	<u>11,231,190</u>
	15,180,337	13,887,745
非控股權益	<u>12,223,247</u>	<u>4,158,704</u>
權益總額	<u><u>27,403,584</u></u>	<u><u>18,046,449</u></u>

財務報表附註

2020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。

綜合入賬基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為受本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數表決權或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)所產生任何計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利（如適用），基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據的基準相同。

3. 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	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

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架（「概念框架」）規定一套完整財務報告概念及準則設定，並為制定連貫會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各人士了解及詮釋準則。概念框架包括計量及申報財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則，亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非屬於準則，且其載述的概念概無替代任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

- (b) 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。本集團已將該等修訂按預期應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 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號的修訂解決其他無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準前影響期內財務報告的問題。該修訂提供暫時舒緩措施，以便於引入其他無風險利率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。
- (d) 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有效，並允許提早應用及將追溯應用。

截至2020年12月31日止年度，本集團寫字樓租賃的若干月度租賃付款因疫情導致生產規模縮減而獲出租人寬減或豁免，且有關租賃的條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂，並選擇不對截至2020年12月31日止年度由於疫情而獲出租人授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因租金優惠而產生的租賃付款減少已透過終止確認部分租賃負債及計入截至2020年12月31日止年度的損益入賬為可變租賃付款並不重大。

- (e) 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（或兩者兼有）。該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何重大影響。

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；
- (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利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損的計量方式）評定。經調整稅前利潤／虧損的計量方式與本集團稅前利潤的計量方式一致，惟有關計量不包括銀行利息收入、按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益、以股權結算以股份為基礎的付款、投資收入、非租賃相關融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債按集團基準管理。

本集團的業務主要在中國內地進行。管理層認為有一個可報告地域分部，原因為來自外部客戶的所有收入均源自中國內地，且本集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2020年12月31日止年度	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	
分部收入：				
銷售予外部客戶	<u>19,615,845</u>	<u>505,224</u>	<u>37,632</u>	<u>20,158,701</u>
收入				<u>20,158,701</u>
分部業績	3,250,552	466,000	(3,255)	3,713,297
對賬：				
銀行利息收入				149,315
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				28,434
以股權結算以股份為基礎的付款				(71,031)
投資收入				90,882
融資成本(不包括租賃負債利息)				(644,835)
企業及其他未分配開支				<u>(106,725)</u>
稅前利潤				<u>3,159,337</u>
分部資產	104,646,023	13,454,368	322,914	118,423,305
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>621,865</u>
總資產				<u>119,045,170</u>

截至2020年12月31日止年度	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
分部負債	89,558,825	2,025,905	23,441	91,608,171
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>33,415</u>
總負債				<u><u>91,641,586</u></u>

其他分部資料

應佔以下單位(虧損)/利潤：

合營企業	(85,034)	—	—	(85,034)
聯營公司	528,110	—	—	528,110
確認減值虧損	19,265	—	—	19,265
撇銷減值虧損	(32,010)	—	—	(32,010)
投資物業的公允價值收益	—	258,949	—	258,949
折舊及攤銷	82,073	15,152	13,201	110,426
於聯營公司的投資	9,572,816	—	—	9,572,816
於合營企業的投資	1,977,217	—	—	1,977,217
資本開支*	79,796	346,908	10,026	436,730

* 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)。

截至2019年12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
銷售予外部客戶	14,718,381	411,368	39,757	15,169,506
收入				<u>15,169,506</u>
分部業績	2,714,797	461,614	(3,582)	3,172,829
對賬：				
銀行利息收入				60,197
按公允價值計入損益的金融 資產公允價值收益				13,648
以股權結算以股份為基礎的 付款				(31,329)
外匯淨差額				1,431
投資收入				120,939
融資成本(不包括租賃負債 利息)				(584,704)
企業及其他未分配開支				<u>(17,628)</u>
稅前利潤				<u>2,735,383</u>
分部資產	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>95,397,084</u>
分部負債	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>77,350,635</u>

截至2019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
其他分部資料				
應佔以下單位利潤：				
合營企業	97,724	—	—	97,724
聯營公司	595,285	—	—	595,285
確認減值虧損	27,589	—	—	27,589
撇銷減值虧損	(205,807)	—	—	(205,807)
投資物業的公允價值收益	—	310,456	—	310,456
折舊及攤銷	74,115	27,535	26,785	128,435
於聯營公司的投資	5,584,394	—	—	5,584,394
於合營企業的投資	2,236,978	—	—	2,236,978
資本開支	63,893	893,562	11,819	969,274

有關主要客戶的資料

年內，概無單一客戶收入佔本集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收入	19,710,126	14,781,828
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入	448,575	387,678
	<u>20,158,701</u>	<u>15,169,506</u>

客戶合約收入

(a) 收入資料明細

截至2020年12月31日止年度

分部	商業物業			總計
	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	
貨品或服務類型				
物業銷售	19,057,718	—	—	19,057,718
酒店經營	—	—	37,632	37,632
項目管理服務	530,733	30,285	—	561,018
其他	27,394	26,364	—	53,758
	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>
客戶合約收入總額	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	19,057,718	—	—	19,057,718
隨時間轉移服務	558,127	56,649	37,632	652,408
	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>
客戶合約收入總額	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>

截至2019年12月31日止年度

分部	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
貨品或服務類型				
物業銷售	14,305,799	—	—	14,305,799
酒店經營	—	—	39,757	39,757
項目管理服務	412,582	—	—	412,582
其他	—	23,690	—	23,690
	<u>14,718,381</u>	<u>23,690</u>	<u>39,757</u>	<u>14,781,828</u>
客戶合約收入總額	<u>14,718,381</u>	<u>23,690</u>	<u>39,757</u>	<u>14,781,828</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	14,305,799	—	—	14,305,799
隨時間轉移服務	412,582	23,690	39,757	476,029
	<u>14,718,381</u>	<u>23,690</u>	<u>39,757</u>	<u>14,781,828</u>
客戶合約收入總額	<u>14,718,381</u>	<u>23,690</u>	<u>39,757</u>	<u>14,781,828</u>

下表列示計入報告期初的合約負債於本報告期內確認的收入金額：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
已確認收入(已計入報告期初的合約負債)：		
物業銷售	<u>16,707,793</u>	<u>8,335,079</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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	149,315	60,197
來自聯營公司及合營企業的利息收入	5,357	94,698
投資收入	90,882	120,939
沒收按金	12,509	2,716
政府補助	4,490	3,714
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	28,434	13,648
外匯淨差額	—	1,431
重新計量於合營企業的既有權益	31,221	—
出售附屬公司的收益	251,984	14,874
出售聯營公司及合營企業的收益	22,845	—
其他	35,593	19,000
	<u>632,630</u>	<u>331,217</u>

6. 稅前利潤

本集團來自持續經營業務的稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本	15,435,983	11,344,897
提供服務成本	191,767	127,144
就持作出售的已完工物業撤銷減值虧損	(32,010)	(205,807)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	19,265	27,589
物業、廠房及設備項目折舊	67,798	78,861
使用權資產折舊	37,503	42,399
其他無形資產攤銷	5,125	7,175
投資物業公允價值收益	(258,949)	(310,456)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	5,319	8,716
出售附屬公司的收益	(251,984)	(14,874)
重新計量於合營企業的既有權益	(31,221)	—
出售聯營公司及合營企業的收益	(22,845)	—
外匯淨差額	—	(1,431)
應佔以下單位虧損／(收益)：		
合營企業	85,034	(97,724)
聯營公司	(528,110)	(595,285)
核數師酬金	5,580	4,900
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	943,153	951,563
以股權結算以股份為基礎的付款	71,031	31,329
養老金計劃供款及社會福利	46,890	75,843
減：資本化金額	(303,024)	(156,003)
	<u>758,050</u>	<u>902,732</u>

7. 融資成本

來自持續經營業務的融資成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款、優先票據及其他貸款的利息	3,101,521	2,447,882
預售訂金的利息	988,930	885,836
租賃負債利息	80,577	49,605
	<u>4,171,028</u>	<u>3,383,323</u>
減：融資活動外匯收益淨額	(280,495)	—
資本化利息	(3,165,121)	(2,749,014)
	<u>725,412</u>	<u>634,309</u>

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2020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(「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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,001,774	736,140
土地增值稅	651,629	564,843
遞延稅項	<u>(349,006)</u>	<u>(201,460)</u>
年內稅項支出總額	<u>1,304,397</u>	<u>1,099,523</u>

9. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建議末期 — 每股普通股14.5港仙 (2019年：12.4港仙)	<u>405,428</u>	<u>369,488</u>

於截至2020年12月31日止年度派付的2019年末期股息實際金額為人民幣376,671,000元。

建議年度末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東周年大會上批准後方可作實。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數3,319,132,811股(2019年：3,320,000,000股)計算，並就反映年內的供股作出調整。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤計算。計算時採用的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目，即與計算每股基本盈利所採用者相同，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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利所用母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>1,660,967</u>	<u>1,467,555</u>
	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股加權平均數	3,319,132,811	3,320,000,000
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>31,973,846</u>	<u>32,230,641</u>
	<u>3,351,106,657</u>	<u>3,352,230,641</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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	7,067	6,767
減值	—	—
	<u>7,067</u>	<u>6,767</u>

本集團的貿易應收款項源自租賃投資物業及提供項目管理服務。

買家須按照相關買賣協議的條款支付物業的代價。本集團一般就租賃投資物業及提供項目管理服務規定其客戶按月／季預付費用。

由於本集團的貿易應收款項涉及多名不同客戶，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均為免息。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月以內	2,397	1,989
1至3個月	1,857	2,653
3至6個月	1,800	1,668
6至12個月	1,000	447
超過12個月	13	10
	<u>7,067</u>	<u>6,767</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	5,663,672	4,224,180
1年以上	581,169	621,408
	<u>6,244,841</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。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，向各位股東欣然提呈截至2020年12月31日止本集團之年度業績。

2020年對中國是極不平凡的一年，新冠疫情全球範圍內爆發和下半年以來的防疫常態化，對中國經濟和房地產行業的發展均產生了深刻影響。在房住不炒的行業大背景和基調下，「三道紅線」政策出台，敦促房地產企業重視穩健經營和可持續發展。本集團積極響應監管要求，順應監管政策，擁抱行業變化，在公司上下一體的努力下，公司業績和發展再上新台階。

報告期內，本集團聚焦深耕長三角、大灣區、成渝等經濟高增長區域，利用雙輪驅動協同發展的模式，促使銷售穩健增長。實現合約銷售額人民幣865.0億元，較上年同期增加32.8%；累計合約銷售面積5,915,552平方米，較去年同期增長20.6%，實現確認銷售收入人民幣201.6億元，同比大幅增長32.9%。

報告期內，本集團財務穩健、信用向好，收入實現新高、盈利穩步增長。本集團實現年度淨利潤人民幣18.5億元，同比增加13.4%，母公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣13.1億元。董事會建議派發末期股息為每股14.5港仙（相當於人民幣12.2分）。「三道紅線」均呈現綠檔，資產規模平穩增長，債務結構持續優化。截至2020年12月31日，本集團的淨負債率為50.3%，手頭現金及銀行結餘餘額上升10.0%至人民幣185.3億元，營運資金充足，財務狀況健康。

本集團為深耕長三角，全國化佈局的綜合性房企，地產商業雙輪驅動，協同發展。2020年，本集團持續踐行「**做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城**」的投資戰略，加大拿地力度，充分發揮商業優勢，地產與商業協同賦能，商住聯動屢見成效。在投資佈局方面，持續鞏固全國化佈局，以做透大江蘇為核心，資源向兌現度高、安全邊際高的區域傾斜。緊跟城市發展節奏，把握投資機遇，投資渠道多元化，積極擴充土儲，新增土儲結構良好，項目比例、產品結構持續改善，為2021年及後續發展打下堅實基礎。

報告期內，我們在鞏固南京弘陽廣場作為標桿地位的同時，成功開業燕郊弘陽廣場、揚州弘陽廣場和衡陽弘陽廣場，同時正在籌備開設九座弘陽廣場，「**弘陽廣場**」品牌持續推廣，行業影響力持續提升。在拓展方面，我們克服疫情期間的不利影響，持續拓展租賃及委託管理類商業項目，成功拓展濟南弘陽廣場項目。

報告期內，公司信用維持穩定。惠譽評級「**B+**」，展望穩定；穆迪評級「**B2**」，展望正面；聯合國際評級「**BB-**」，展望穩定；境內主體中誠信及聯合信用「**AA+**」評級，展望穩定。

回顧年內，資本市場對公司的認可度繼續提升。於2020年1月成功發行總額3億美元，票面利率9.7%，年期為3.25年優先票據，獲得高倍數超額認購，並成功將美元優先票據的利率進一步降低，該次發行獲得眾多國際知名長線基金認購，為本集團發展提供充裕的資金。於2020年7月，本集團在同一基礎上為該筆美元優先票據成功增發1.55億美元，同

樣受到市場歡迎，再一次證明投資者對本集團的認可。另外，本集團於2021年1月取得突破性的發展，成功發行3.5億美元、票面利率7.3%、年期4年的優先票據，為本集團歷來單筆發行金額最大、票面利率最低、年期最長的美元優先票據，於資本市場奠定良好基礎。

報告期內，我們持續秉承「**在商言人，誠者致遠**」的核心價值觀，全面落實「**健康、拚搏、大愛**」的公司精神、「**以人才為本，以拚搏者和貢獻者為本**」的人才理念和「**務實簡單、活力陽光、人文關懷**」的團隊文化。

為整合資源、聚焦發展，提升效能，公司在2020年度進一步進行了區域整合，同時組織架構也進行了融合，持續推動了組織能力提升，明確了各級組織定位，圍繞戰略經營方向，進一步融合、聚焦、蓄力。2020年公司人才供應從「**填補空缺**」到「**精準選人**」轉化，我們加大內部人才培養的比例，人才質量持續提升，深化人才盤點系統，加強關鍵人才梯隊建設，持續優化組織評價機制，完善全方位人才激勵體系。

面對新冠疫情，公司踐行精準公益，設立抗疫公益基金，捐建檢測實驗室，減免中小微商戶租金，積極承擔社會責任。通過教育的方式實現貧困地區的精準脫貧，以知識的力量幫助孩子們點亮生命之光，以感恩之心回報社會。

2021是十四五開局之年，展望未來，行業逐漸回歸理性、回歸經營本質，我們沿用「**提質增效**」為年度主題，堅持聚焦深耕、提質增效，以利潤為導向，實現有質量的規模穩健增長。

地產開發方面，繼續以「**做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城**」為策略持續推進戰略佈局，其中在江蘇省全域佈局，實現江蘇省內規模效應，在目前較為成熟和有較大潛力的區域聚焦深耕。經營方面，堅持以經營和客戶為中心，量入為出，關注現金流安全，通過全價值鏈精益管控，形成生態化、可複製的項目生產線，打造產品核心競爭優勢。商業發展方面，規模拓展和經營質量提升並重，持續優化升級業態組合，充分利用信息化手段提升運營能力，提高資產回報水平。

最後，本人再次代表董事會向所有股東、債券持有人、客戶、各方合作伙伴在2020年度的鼎力支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，致以最真誠的謝意！

弘陽地產集團有限公司

曾煥沙

主席

香港

二零二一年三月二十九日

管理層之討論及分析

2020年回顧

2020年，新冠疫情在全球範圍內蔓延，中國不僅及時控制境內疫情，還有效抵擋了境外的多次疫情衝擊。由於新冠疫情的持續影響，2020年貨幣政策保持邊際寬鬆，財政政策積極托底，全年GDP同比增長2.3%，成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。房地產繼續發揮「壓艙石」的作用，經歷一季度冰封行情後，二季度迅速回暖，三四季度持續發力，助力經濟有效恢復。貨幣邊際寬鬆並未給房地產融資鬆綁，「三道紅線」政策的出台，房地產業資金面緊張程度加劇。儘管如此，2020年商品房銷售面積、銷售金額均創歷史新高。據國家統計局數據，2020年商品房銷售面積為176,086萬平方米，比上年增長2.6%，商品房銷售額為173,613億元，比上年增長8.7%。

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

報告期內，本集團聚焦深耕長三角、大灣區、成渝等經濟高增長區域，利用雙輪驅動協同發展的模式，促使銷售穩健增長。實現合約銷售額人民幣865.0億元，較上年同期增加32.8%；累計合約銷售面積5,915,552平方米，平均合約銷售價格為人民幣14,622元每平方米。報告期內，本集團財務穩健、信用向好，「三道紅線」均呈現綠檔，資產規模平穩增長，債務結構持續優化；收入實現新高，盈利穩步增長，收入為人民幣20,158.7百萬元，

較上年同期增加約32.9%；母公司擁有人應佔核心淨利潤約人民幣1,313.1百萬元，較上年同期增加約10.7%。

1、房地產業務

報告期內，儘管遭受新冠疫情衝擊，本集團堅定執行「**做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城**」的投資策略，一方面推進江蘇省全域佈局，做強江蘇大本營；另一方面加強區域深耕，聚焦長三角、大灣區、成渝、中原、長江中游、山東半島等重點都市圈，特別著力提升在以上都市圈的中心節點城市的佈局，持續做強省會、經濟強市及重要節點型城市。本集團在以上策略指引下，緊跟城市發展節奏，把握投資機遇，投資渠道多元化，積極擴充土儲，為2021年及後續發展打下堅實基礎。

於報告期間，本集團實現房地產業務收入人民幣19,615.8百萬元。於2020年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為20,057,380平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為9,669,197平方米），較截至2019年12月31日的16,931,996平方米增加18.5%，為未來發展提供了充足的支持。

2、商業物業投資及運營業務

於報告期間，本集團已開業六座弘陽廣場，分別坐落於江蘇南京（南京弘陽廣場）、江蘇常州（常州中吳弘陽廣場）、山東煙台（煙台弘陽廣場）、湖南衡陽（衡陽弘陽廣場）、江蘇揚州（揚州弘陽廣場）、河北燕郊（燕郊弘陽廣場）。同時正在籌備開設合肥、徐州、濟寧、煙台福山、煙台樂凱、常州大成、常州鳳凰東、安慶、濟南九座弘陽廣場，「**弘陽廣場**」品牌持續推廣，行業影響力持續提升。

於報告期間，本集團實現商業經營業務銷售收入約人民幣505.2百萬元。

3、酒店運營業務

於報告期間，本集團擁有兩間在營酒店，分別位於南京（南京弘陽酒店）、無錫（無錫弘陽洛克菲花園酒店），通過委託管理方式經營一家宜必思酒店（南京），並正在籌建常州弘陽酒店。

於報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣37.6百萬元。

業務回顧

1、房地產銷售

截至2020年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣865.0億元，較去年同期的人民幣651.5億元增長32.8%。本集團合約銷售建築面積約為591.6萬平方米，較去年同期490.5萬平方米增長20.6%，本集團合約銷售繼續創歷史新高，同比大幅度增加主要是由於全國化的佈局策略，「**做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城**」實現規模效應。

本集團於2020年12月31日的合約銷售明細：

區域	合約銷售 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	547,509	11,560,684	21,115
徐州	430,666	5,753,940	13,361
常州	415,509	6,730,946	16,199
南通	327,604	5,499,379	16,787
無錫	319,534	4,123,280	12,904
鹽城	286,842	3,241,834	11,302
蘇州	284,189	5,409,580	19,035
成都	229,044	3,391,612	14,808
重慶	210,937	2,299,641	10,902
合肥	175,424	1,935,936	11,036

區域	合約銷售 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)
佛山	172,647	3,016,288	17,471
嘉興	166,147	2,100,772	12,644
杭州	160,522	3,632,170	22,627
淮安	155,996	1,317,089	8,443
亳州	150,855	1,220,709	8,092
湖州	119,263	2,151,854	18,043
揚州	115,975	970,376	8,367
濟南	103,595	1,521,447	14,686
襄陽	99,966	973,572	9,739
長沙	96,551	1,075,146	11,136
紹興	96,454	2,054,498	21,300
安慶	94,874	810,377	8,542
滁州	87,225	827,424	9,486
咸陽	86,408	730,074	8,449
宿遷	85,029	601,114	7,070
鎮江	79,725	693,846	8,703
衡陽	76,129	515,731	6,774
南昌	67,600	898,477	13,291
溫州	64,278	1,812,994	28,206
寧波	59,242	1,760,391	29,715
蕪湖	54,026	515,075	9,534
開封	35,371	286,964	8,113
台州	34,989	708,602	20,252
武漢	34,691	716,511	20,654
阜陽	24,756	224,951	9,087
鄭州	21,652	161,400	7,454
青島	20,710	335,935	16,221
西安	16,730	115,528	6,905
江門	15,886	159,271	10,026
蚌埠	4,989	37,590	7,535
其他	286,013	4,607,127	16,108
合計	<u>5,915,552</u>	<u>86,500,135</u>	<u>14,622</u>

2、土地儲備

截至2020年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為20,057,380平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為9,669,197平方米），較截至2019年12月31日止報告期間的16,931,996平方米增加18.5%，其中已竣工物業1,040,816平方米，持做投資的可租用面積817,523平方米，開發中物業18,199,041平方米。

本集團截至2020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	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南京	弘陽旭日愛上城六區	75,237	—	—	2,766	2,766	100%
南京	愛上花園	77,367	86	—	3,029	3,115	99%
南京	旭日愛上城八區	40,552	5,986	—	—	5,986	100%
南京	昕悅雅苑	32,246	449	—	3,699	4,148	49%
南京	金城瀾庭	66,267	—	—	12,879	12,879	8%
南京	竹水居	52,763	—	—	6,562	6,562	51%
南京	領東苑	67,810	—	—	126,505	126,505	33%
南京	海悅花園	57,503	4,396	—	4,174	8,570	49%
南京	燕瀾新苑	61,145	119	—	12,420	12,539	49%
南京	南京·2017G27地塊	68,644	—	—	62,348	62,348	20%
南京	時光山湖花園	14,338	826	—	2,745	3,571	25%
南京	南京·2017G36地塊	54,173	16,604	—	124,838	141,442	15%
南京	2017G57地塊	58,024	30,770	—	51,766	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	—	—	111,220	111,220	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%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	452,721	—	452,721	100%
南京	石湫項目	131,964	—	—	273,027	273,027	48%
南京	祿口項目	73,686	—	—	111,849	111,849	49%
南京	浦珠北路項目	7,232	—	—	16,516	16,516	69%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	—	—	98,681	98,681	50%
南京	橋林時光泊月園	28,188	—	—	37,065	37,065	50%
南京	時代大道項目	60,138	—	—	138,705	138,705	15%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	—	—	42,727	42,727	82%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	—	—	145,258	145,258	20%
蘇州	潤元名著花園	80,669	—	—	36,391	36,391	49%
蘇州	上熙名苑	44,701	29,426	—	16,647	46,073	99%
蘇州	甬源名築	60,961	911	—	8,978	9,889	99%
蘇州	上水雅苑	69,325	—	—	3,092	3,092	99%
蘇州	富元路項目	154,101	—	—	424,786	424,786	44%
太倉	吳塘河項目	33,325	—	—	55,183	55,183	32%
張家港	星盛唐名邸	36,829	5,188	—	—	5,188	50%
張家港	昕悅名邸	47,706	1,669	—	4,258	5,927	69%
張家港	十里錦繡	98,783	24,227	—	—	24,227	16%
張家港	塘橋富民路項目	40,317	—	—	70,271	70,271	47%
張家港	張家港蔣乘路	44,590	—	—	102,095	102,095	100%
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	—	—	103,314	103,314	40%
溧水	溧水狀元坊項目	67,192	—	—	162,507	162,507	33%
杭州	余政儲出[2018]9號	50,888	7,877	—	—	7,877	33%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
杭州	杭行路項目	18,703	—	—	44,575	44,575	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	—	—	111,939	111,939	35%
杭州	濱江浦樂項目	44,633	—	—	101,545	101,545	27%
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	—	—	41,022	41,022	49%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	11,560	—	101,290	112,850	83%
佛山	博愛湖項目	44,156	17,938	6,046	39,240	63,224	48%
佛山	綠島湖	51,240	—	—	165,077	165,077	18%
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	176,419	176,419	33%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	—	—	89,035	89,035	49%
佛山	佛山張槎昕悅府項目	17,059	—	—	46,901	46,901	48%
廣州	南沙萬頃沙	32,387	—	—	122,471	122,471	25%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	4,849	—	—	4,849	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	9,414	—	—	9,414	95%
成都	中環路項目	72,114	—	41,650	186,155	227,805	26%
成都	雙流合園項目	19,794	—	—	35,187	35,187	33%
成都	邛崃長安大道項目	39,809	5,737	—	69,695	75,432	94%
成都	天府新區42畝	28,432	—	—	79,751	79,751	32%
合肥	時光里	42,621	8,561	—	—	8,561	100%
合肥	昕悅花園	37,254	391	—	3,243	3,634	80%
合肥	望麓別院	139,536	28,558	—	—	28,558	25%
合肥	紫氣東來	28,081	6,674	—	—	6,674	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	—	—	58,378	58,378	40%
合肥	瑤海豐樂	59,233	—	—	127,799	127,799	34%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	—	—	138,007	138,007	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	—	—	343,680	343,680	50%
彭州	彭州50+55畝項目	70,603	—	—	155,287	155,287	69%
青島	金沙灘項目	14,077	—	—	106,592	106,592	30%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	190,754	190,754	35%
武漢	印月府	106,207	12,562	—	304,485	317,047	95%
武漢	小軍山	128,129	—	—	370,338	370,338	50%
西安	閻良昕悅府	24,649	—	—	70,299	70,299	48%
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	—	—	38,185	38,185	95%
長沙	瓦窯路	34,269	—	—	44,336	44,336	100%
長沙	興聯路	16,111	—	—	52,124	52,124	50%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,326	318,326	90%
重慶	柏景·西雅圖	89,273	5,629	—	121,792	127,421	100%
	沙坪壩區大楊石組團C分區						
重慶	C11-1/03號	8,749	—	—	22,809	22,809	46%
重慶	璧山295	106,259	—	—	186,355	186,355	95%
重慶	觀音塘	14,785	6,249	—	—	6,249	49%
重慶	北碚項目	109,540	—	—	188,186	188,186	49%
重慶	中央公園	39,636	—	—	67,991	67,991	95%
重慶	巴濱路項目	66,926	—	—	148,658	148,658	48%
常州	商貿雲峯	50,921	—	—	154,465	154,465	60%
常州	鳳凰東項目	115,615	—	32,018	227,218	259,236	49%
常州	君望甲第	67,225	20,603	—	—	20,603	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	34,329	—	—	34,329	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	22,208	88,778	68,735	179,721	70%
常州	三毛地塊	108,486	—	—	238,588	238,588	31%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
常州	弘陽上城一 — 三期	111,700	8,654	—	—	8,654	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	—	—	78,631	78,631	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	—	—	111,451	111,451	57%
海門	江海路左岸公元	75,028	—	—	122,193	122,193	34%
江陰	昕悅府	138,902	72,707	—	50,933	123,640	100%
江陰	上品璟苑	203,609	—	—	346,858	346,858	20%
江陰	雲亭小學項目	92,953	—	—	200,204	200,204	48%
金壇	金璽天郡	88,719	21,489	—	10,932	32,421	50%
南通	尚德苑	37,348	16,161	—	—	16,161	33%
南通	東方雲苑	86,652	9,816	—	—	9,816	17%
南通	上悅花園	82,741	42,953	—	22,679	65,632	25%
南通	新都花園	109,890	22,093	—	—	22,093	12%
南通	中創都市花苑	47,963	5,465	—	—	5,465	23%
南通	雍錦瀾灣	47,405	9,435	—	—	9,435	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	—	—	85,698	85,698	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	—	—	184,218	184,218	29%
南通	南通富興路項目	69,966	—	—	115,140	115,140	20%
南通	南通安泰路項目	53,761	—	—	116,056	116,056	30%
如皋	萬壽路項目	89,669	—	—	235,371	235,371	28%
無錫	無錫三萬頃	800,000	—	—	9,122	9,122	100%
無錫	昕悅棠	85,122	53,884	—	32,981	86,865	100%
無錫	利源項目	39,021	—	—	84,872	84,872	30%
無錫	羊尖項目	63,050	—	—	109,523	109,523	38%
無錫	惠山城鐵站	15,017	—	—	41,717	41,717	26%
無錫	無錫慶源大道	57,962	—	—	112,537	112,537	48%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
無錫	無錫陽山	28,166	—	—	44,427	44,427	30%
徐州	徐州山水桃花源	104,284	29,692	—	—	29,692	75%
徐州	九悅華府	181,244	8,931	—	170,742	179,673	33%
徐州	欣欣麗景和府	26,646	—	—	5,206	5,206	33%
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	—	—	182,063	182,063	19%
徐州	新元大道大都會	90,236	—	—	229,089	229,089	47%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	—	—	75,733	75,733	81%
徐州	大吳公園大道	213,207	—	—	613,070	613,070	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	51%
徐州	嵩山路項目	142,721	—	—	361,626	361,626	25%
徐州	中天仕名路項目	55,614	—	—	154,856	154,856	51%
徐州	宿豫項目	90,007	—	—	244,275	244,275	30%
海寧	隆興路項目	42,030	—	—	83,598	83,598	33%
嘉興	油車港題紅樾里	37,064	—	—	102,701	102,701	45%
寧波	陳婆渡	40,148	—	—	78,863	78,863	33%
寧波	姚江新城項目	88,930	—	—	151,617	151,617	18%
台州	溫嶺時代玖著	14,338	—	—	37,704	37,704	48%
桐鄉	烏鎮龍翔大道項目	42,811	—	—	82,706	82,706	57%
諸暨	諸暨2018-11地塊	49,492	—	—	56,061	56,061	47%
濟南	濟齊路項目	34,290	—	—	91,722	91,722	45%
南昌	新力弘陽府	43,410	—	—	105,761	105,761	37%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	223,314	223,314	66%
南昌	青雲譜	29,452	—	—	99,156	99,156	49%
南昌	灣里	13,717	10,538	—	—	10,538	95%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514	47%
丹陽	鳳熹台	88,498	72,445	—	28,695	101,140	20%
淮安	合意路運河風華	68,362	—	—	167,564	167,564	25%
淮安	淮安豐登路	41,476	—	—	129,626	129,626	20%
句容	2018-J1-06號地塊	72,609	49,438	—	89,625	139,063	30%
句容	句容B地塊	38,731	—	—	74,274	74,274	17%
泰州	燕瀾花園	56,230	8,070	—	4,671	12,741	99%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486	20%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	—	—	163,523	163,523	33%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	—	—	241,025	241,025	32%
鹽城	鹽城海闊路項目	100,491	—	—	267,326	267,326	17%
鹽城	鹽城雁蕩山路項目	104,088	—	—	238,851	238,851	22%
鹽城	鹽城文港路項目	60,421	—	—	156,933	156,933	33%
儀徵	儀徵38	69,788	33,963	—	86,271	120,234	50%
儀徵	儀徵39	66,358	42,706	10,003	27,913	80,622	50%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	—	—	73,240	73,240	49%
鎮江	周家莊項目	16,168	—	—	42,463	42,463	51%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,250	31,250	33%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	—	—	78,525	78,525	33%
安慶	安慶弘陽上城	147,547	—	73,000	244,279	317,279	95%
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	—	—	76,045	76,045	48%
滁州	藝境花園	83,999	22,426	—	12,825	35,251	33%
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	2,736	—	129	2,865	99%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
滁州	正榮府	80,867	117,119	—	22,121	139,240	30%
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	26,257	—	—	26,257	39%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	—	—	123,684	123,684	49%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	—	—	81,581	81,581	50%
湖州	湖州2018-43	48,652	—	—	65,009	65,009	96%
湖州	湖州仁皇58#	102,218	—	—	150,038	150,038	96%
湖州	湖州南太湖新區項目	30,200	—	—	78,204	78,204	40%
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	2,146	—	27,612	29,758	20%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	—	—	136,371	136,371	40%
江門	禮樂項目	30,231	—	—	81,897	81,897	33%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	—	—	120,919	120,919	95%
咸陽	中華西路鈺瓏府	39,136	—	—	147,049	147,049	47%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	—	—	120,611	120,611	30%
襄陽	襄州公園1873	93,846	—	—	260,002	260,002	50%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	—	—	64,209	64,209	76%
亳州	亳州2017-217號地塊	201,216	9,222	—	299,665	308,887	40%
開封	開封燕瀾府	63,533	—	—	206,726	206,726	94%
眉山	仁壽時光里	68,107	—	—	167,056	167,056	94%
合計		<u>12,550,304</u>	<u>1,040,816</u>	<u>817,523</u>	<u>18,199,041</u>	<u>20,057,380</u>	

3、商業經營

截至2020年12月31日止年度，本集團實現租金收入約人民幣505.2百萬元，相比上年同期增加22.8%。增加乃主要由於南京弘陽廣場C2C3館於2019年8月開業新增貢獻所致。

4、酒店經營

截至2020年12月31日止年度，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣37.6百萬元，相比上年同期下降5.3%。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12月31日止年度，本集團收入約人民幣20,158.7百萬元，較去年同期約為人民幣15,169.5百萬元增加32.9%。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33.3%至約人民幣19,615.8百萬元，佔已確認收入總額的97.3%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加22.8%至約為人民幣505.2百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期下降5.3%至約為人民幣37.6百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2020年		2019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	19,615,845	97.3	14,718,381	97.0	33.3
商業經營	505,224	2.5	411,368	2.7	22.8
酒店經營	<u>37,632</u>	<u>0.2</u>	<u>39,757</u>	<u>0.3</u>	<u>(5.3)</u>
總計	<u>20,158,701</u>	<u>100.0</u>	<u>15,169,506</u>	<u>100.0</u>	<u>32.9</u>

2、銷售成本

本集團於截至2020年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣15,651.0百萬元，較去年同期約為人民幣11,356.2百萬元增加37.8%。增加原因主要為年內交付項目增多所致，年內交付的項目包括武漢印月府項目，無錫昕悅棠項目，常州天下錦項目和滁州時光瀾庭項目等多個項目。

3、毛利及毛利率

本集團於截至2020年12月31日止年度的毛利約為人民幣4,507.7百萬元，相對2019年同期約為人民幣3,813.3百萬元增加18.2%，增加原因主要為年內交付項目增多所致。截至2020年12月31日止年度的毛利率為22.4%，2019年同期則為25.1%，毛利率有所下降，主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較2019年同期有所下降。

4、投資物業公允價值變動

截至2020年12月31日止年度，本集團確認投資物業公允價值收益約為人民幣258.9百萬元，較去年同期約為人民幣310.5百萬元下降16.6%，公允價值收益減少主要是由於受到新冠肺炎疫情的影響，購物廣場市場租金增幅相對平緩。

5、銷售及分銷開支

截至2020年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約為人民幣927.6百萬元，較去年同期約為人民幣652.0百萬元增加42.3%，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12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣990.7百萬元，較去年同期約為人民幣1,089.7百萬元下降9.1%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7、應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

截至2020年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損約為人民幣443.1百萬元，較去年同期約為人民幣693.0百萬元下降36.1%，該下降是由於年內合作項目結轉面積較去年同期所有下降；年內仍有多個合作項目結轉利潤：南通上悅花園、南通東方雲苑和常州君望甲第等。

8、融資成本

截至2020年12月31日止年度，本集團支銷的融資成本約為人民幣725.4百萬元，較去年同期約為人民幣634.3百萬元增加14.4%。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人民幣1,099.5百萬元增加18.6%至截至2020年12月31日止年度約為人民幣1,304.4百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

截至2020年12月31日止年度，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣651.6百萬元，相應於去年同期則約為人民幣564.8百萬元。

10、報告期間利潤

基於上述因素，本集團稅前利潤由去年同期約人民幣2,735.4百萬元增加15.5%至截至2020年12月31日止年度約人民幣3,159.3百萬元。截至2020年12月31日止年度，淨利潤為人民幣1,854.9百萬元，較去年同期增加13.4%；母公司擁有人應佔淨利潤較去年同期上升13.2%至人民幣1,661.0百萬元（2019年：人民幣1,467.6百萬元）；

截至2020年12月31日止年度，核心淨利潤較去年同期增加11.9%至人民幣1,500.0百萬元（2019年：人民幣1,340.8百萬元）；母公司擁有人應佔核心淨利潤由去年同期約為人民幣1,185.8百萬元增加10.7%至2020年12月31日止年度約為人民幣1,313.1百萬元。

流動資金、財務及資本

1、現金狀況

於2020年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣185.3億元（於2019年12月31日：約為人民幣168.4億元），其中受限制現金人民幣28.6億元（於2019年12月31日：人民幣23.0億元），及已質押存款約人民幣32.5億元（於2019年12月31日：人民幣58.5億元）。

2、借貸及抵押資產

本集團於2020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323.1億元（於2019年12月31日：約為人民幣295.4億元），其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣220.5億元（於2019年12月31日：約人民幣202.7億元），及優先票據約為人民幣102.6億元（於2019年12月31日：約人民幣92.7億元）。

本集團總借貸償還情況如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內償還	8,766,941	10,516,391
須於第二年償還	7,171,834	5,673,456
須於二至五年內償還	4,989,532	2,967,633
須於五年後償還	<u>1,123,867</u>	<u>1,114,266</u>
小計	<u>22,052,174</u>	<u>20,271,746</u>
優先票據：		
須於一年內償還	2,671,726	1,894,998
須於第二年償還	4,512,641	2,679,301
須於二至五年內償還	<u>3,068,527</u>	<u>4,700,343</u>
	<u>10,252,894</u>	<u>9,274,642</u>
總借貸	<u><u>32,305,068</u></u>	<u><u>29,546,388</u></u>

於2020年12月31日，除金額為人民幣10,757.1百萬元（於2019年12月31日：人民幣9,274.6百萬元）的借貸以美元計值以及金額為人民幣69.3百萬元（於2019年12月31日：無）的借貸以港幣計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2020年12月31日，除若干銀行及其他借貸人民幣9,193,579,000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12月31日，總值約為人民幣33,984.5百萬元（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13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。

本集團於2020年7月16日發行2.75年期利率為9.7%的1.55億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年7月17日的公告。

本集團於2021年1月13日發行4年期利率為7.3%的3.5億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月7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。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，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除以股本權益總額)於2020年12月31日約為50.3%，於2019年12月31日則約為70.4%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2020年12月31日約為77.0%，於2019年12月31日則約為81.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2020年12月31日約為1.39倍，於2019年12月31日則約為1.31倍。

截至2020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1.62倍，於2019年12月31日則約為1.36倍。

5、資本及物業開發開支承擔

於2020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100.9億元（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將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12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣125.2億元的擔保，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12月31日，本集團向若干合營企業、聯營公司提供約為人民幣39.4億元之擔保（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12月31日並無其他重大或然負債。

企業管治／其他資料

1、 重大投資、收購及出售事項

於報告期間，本集團並無重大投資、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2020年12月31日，本集團共有3,452名僱員，其中2,986名僱員從事房地產開發業務，354名僱員從事商業物業經營業務，112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2021年1月13日，本集團發行於2025年1月13日到期本金總額為350,000,000美元的7.30%優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月7日的公告。

於2021年1月29日，何捷先生辭任本公司執行董事、行政總裁及董事會薪酬委員會成員，袁春先生獲委任為執行董事、行政總裁及董事會薪酬委員會成員。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月29日的公告。

於2021年2月26日，蔣達強先生辭任本公司非執行董事及董事會審核委員會成員，曾俊凱先生獲委任為執行董事、董事會薪酬委員會成員及本公司副總裁。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年2月26日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大事項。

4、股息派發

董事會建議派發末期股息為每股14.5港仙(相當於人民幣12.2分)。

5、購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

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準則。

本集團一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。且據董事所知，截至2020年12月31日止年度，本集團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、股東週年大會

擬定於2021年6月25日上午十時召開股東週年大會(「**股東週年大會**」)。

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2021年6月22日至2021年6月25日(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2021年6月21日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。待股東於股東週年大會上批准，末期股息將於2021年7月28日或前後派付。

為確定享有擬派末期股息的權利，本公司將於2021年7月7日至2021年7月9日(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。為合資格享有擬派末期股息的權利，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年7月6日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

10、上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易內的標準守則》(「**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，彼等於截至2020年12月31日止年度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2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

本集團核數師安永會計師事務所同意，本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本初步公告作出任何保證。

12、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(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<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。

2021年展望

2021年是「十四五」規劃開局之年，外部環境仍然存在較大的不確定性，全球疫情仍在反覆，全球政治經濟格局依然複雜多變。從國內來看，中國疫情防控科學有效，經濟增長面臨的有利因素增多，應對疫情的多項短期政策逐步退出或者結束，經濟和社會活動將恢復至正常水平。

宏觀經濟方面，貨幣政策注重穩增長與防風險的平衡，更加強調精準性和靈活性，邊際寬鬆力度預計將弱於2020年，積極的財政政策不再追求力度，而是強調提質增效和可持續發展。

房地產市場方面，「房住不炒」正式寫入「十四五」規劃建議稿，即使是在房地產市場遭受疫情衝擊，經濟下行壓力增大的形勢下，房地產調控尤其是需求端調控也未有絲毫放鬆。2020年下半年，中央和地方政府對於部分過熱城市的調控政策進行升級，2021年預計將延續和維持「嚴調控」態勢，「以穩為主，一城一策」和「三道紅線」的調控思路不會改變，「房住不炒」將是中長期的政策導向，房地產行業的競爭將更加激烈。預計全年商品房成交量同比基本持平，價格保持穩定。

商業地產方面，「十四五」規劃建議稿明確「國內國際雙循環相互促進的新發展格局」作為未來5年經濟發展的重要指導方針，我們要貼近消費者，努力實現體驗式消費創新，抓住強大的內需帶來的市場機會；加強與互聯網的結合，實現線上和線下融合，緊緊抓住戰略機遇期，打造新的核心競爭力，以便在新一輪競爭中脫穎而出。

2021年，本集團將持續推進「**雙輪驅動**」的業務戰略，繼續以「**提質增效**」作為2021年經營主題，以利潤為導向，實現有質量的規模穩健增長，擁抱變化，順應監管，敬畏市場。

地產開發方面，繼續以「**做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城**」為策略持續推進戰略佈局，其中在江蘇省全域佈局，實現江蘇省內規模效應，在目前較為成熟和有較大潛力的長三角、大灣區、成渝、中原、長江中游和山東半島等都市圈重點聚焦深耕，特別是提升在中心節點型城市的競爭力和影響力。經營方面，堅持以經營和客戶為中心，量入為出，關注現金流安全。堅持雙輪驅動，加大商業投入，強化商住聯動，提升整體項目區位價值，保持穩定的銷售物業毛利率，成為未來增長點，實現銷售物業與自持物業雙贏。通過全價值鏈精益管控，形成生態化、可複製的項目生產線，打造產品核心競爭優勢。商業發展方面，規模拓展和經營質量提升並重，持續優化升級業態組合，打造標桿商業地產項目。打造線上線下相融合的服務平台，建立數字化會員服務系統，充分利用信息化手段提升運營能力，提高資產回報水平。

我們將持續秉承「**在商言人，誠者致遠**」的核心價值觀，全面落實「**健康、拚搏、大愛**」的公司精神、「**以人才為本，以拚搏者和貢獻者為本**」的人才理念和「**務實簡單、活力陽光、人文關懷**」的團隊文化，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、合作伙伴以及社會的尊敬。

致謝

本人藉此機會代表董事會向所有股東、債券持有人、客戶、各方合作伙伴在2020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！本集團將竭誠為股東、投資者創造最大價值。

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2021年3月29日

截至本公告日期，曾煥沙先生、袁春先生、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。