

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2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

### 2019年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣302.5億元，同比大幅上升42.7%。簽約面積由2018年同期的154.6萬平方米增加至2019年上半年的229.2萬平方米，同比大幅上升48.3%。
- 於2019年6月30日，本集團的土地儲備約為1,569萬平方米。於2019年上半年，本集團新增土地儲備407萬平方米。
- 營業額為人民幣3,907.5百萬元，較2018年同期略增1.1%。商業經營及酒店經營收入上升20.5%至人民幣204.3百萬元(2018年上半年：人民幣169.6百萬元)。
- 毛利和毛利率分別為人民幣1,132.3百萬元及29.0%。
- 淨利潤為人民幣724.5百萬元，較2018年同期增加15.2%。淨利潤率達18.5%。
- 股東應佔淨利潤較2018年同期上升14.1%至人民幣743.1百萬元(2018年上半年：人民幣651.5百萬元)。
- 截至2019年6月30日的淨負債率為76.0%，處於穩健水平。本集團手頭現金充裕，約為人民幣169.5億元。

## 中期業績

弘陽地產集團有限公司(「本公司」)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2019年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期簡明合併業績，連同去年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	5	3,907,501	3,863,754
銷售成本		<u>(2,775,162)</u>	<u>(2,695,820)</u>
毛利		1,132,339	1,167,934
其他收入及收益	5	243,959	110,534
銷售及分銷開支		(263,333)	(145,298)
行政開支		(361,312)	(252,821)
其他開支		(20,379)	(46,686)
投資物業公允價值收益		284,576	220,738
融資成本	6	(183,826)	(119,257)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合資企業		20,318	5,369
聯營公司		<u>190,861</u>	<u>80,173</u>
稅前利潤	7	1,043,203	1,020,686
所得稅開支	8	<u>(318,670)</u>	<u>(391,996)</u>
期內利潤		<u>724,533</u>	<u>628,690</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		743,053	651,455
非控股權益		<u>(18,520)</u>	<u>(22,765)</u>
		<u>724,533</u>	<u>628,690</u>

## 中期簡明綜合損益表(續)

截至2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
— 基本 — 期內利潤	9	<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.66元</u>
— 攤薄 — 期內利潤	9	<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.66元</u>

中期簡明綜合全面收入表  
截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	<u>724,533</u>	<u>628,690</u>
其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>
其他全面收入淨額	<u>—</u>	<u>—</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>724,533</u>	<u>628,690</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	743,053	651,455
非控股權益	<u>(18,520)</u>	<u>(22,765)</u>
	<u>724,533</u>	<u>628,690</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2019年6月30日

		2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		914,563	988,556
投資物業		10,876,469	9,397,000
使用權資產		173,462	—
預付土地租賃款項		—	28,903
其他無形資產		12,406	11,998
於合資企業的投資		1,116,068	1,026,466
於聯營公司的投資		3,423,362	1,712,839
遞延稅項資產		620,940	443,060
		<u>17,137,270</u>	<u>13,608,822</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		34,469,724	29,702,386
持作出售的已完工物業		2,789,002	1,162,901
貿易應收款項及應收票據	11	24,346	23,728
應收關聯公司款項		7,682,893	6,949,865
預付款項、按金及其他應收款項		5,672,368	2,576,011
合約資產		121,585	67,851
可收回稅項		406,107	239,800
按公允價值計入損益的金融資產		1,207,819	1,130,607
存貨		4,296	4,054
受限制現金	12	2,733,557	2,644,723
已質押存款	12	5,270,669	3,578,720
現金及現金等價物	12	8,941,708	6,232,596
		<u>69,324,074</u>	<u>54,313,242</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2019年6月30日

		2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	2,498,582	2,885,646
其他應付款項及應計費用		4,765,802	3,752,834
合約負債		23,540,768	16,639,157
應付關聯公司款項		7,258,145	4,941,489
計息銀行貸款及其他借款		10,898,752	8,233,697
優先票據		2,576,310	2,592,868
應繳稅項		1,575,333	1,603,664
租賃負債		51,636	—
流動負債總額		<u>53,165,328</u>	<u>40,649,355</u>
流動資產淨值		<u>16,158,746</u>	<u>13,663,887</u>
總資產減流動負債		<u>33,296,016</u>	<u>27,272,709</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		10,939,488	11,092,804
優先票據		3,967,125	—
遞延稅項負債		2,320,403	2,330,160
租賃負債		1,013,924	—
非流動負債總額		<u>18,240,940</u>	<u>13,422,964</u>
資產淨值		<u>15,055,076</u>	<u>13,849,745</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)  
於2019年6月30日

	2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	28,254	28,254
股本溢價	2,619,424	2,931,914
其他儲備	10,469,825	9,734,737
	<u>13,117,503</u>	<u>12,694,905</u>
非控股權益	<u>1,937,573</u>	<u>1,154,840</u>
權益總額	<u>15,055,076</u>	<u>13,849,745</u>

## 未經審核中期財務資料附註

### 截至2019年6月30日止六個月

#### 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2019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2019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2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

#### 3. 重要會計政策

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2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟已採納於2019年1月1日生效的新訂及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9號的修訂	具有負補償的預付款項特性
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號的修訂	計劃調整、削減或結算
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

除下文所闡述有關國際財務報告準則第16號租賃、國際會計準則第28號的修訂於聯營公司及合營企業之長期權益及國際財務報告詮釋委員會第23號所得稅處理之不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：



## (a) 採用國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會第4號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃 — 優惠以及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。該準則載列租賃確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中入賬所有租賃。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計法與國際會計準則第17號項下者並無大幅改變。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號並無對本集團為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，首次應用日期為2019年1月1日。根據該方法，該準則予以追溯應用，而首次採納的累計影響為對保留盈利於2019年1月1日期初結餘的調整。2018年的比較資料不予重列，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

### **租賃的新定義**

根據國際財務報告準則第16號，若合約表明在一段時間內為換取代價而擁有控制一項已識別資產的使用權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號並無識別為租賃的合約不予重估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

在包含租賃組成部分的合約開始時或該等合約獲重估時，本集團將該等合約的代價分配至各租賃組成部分和非租賃組成部分（以其獨立價格為基準）。承租人可採用可行權宜方法（而本集團已採用此方法）不將非租賃組成部分（如租賃物業的物業管理服務）分開，而將租賃組成部分與相關的非租賃組成部分作為一項單一租賃組成部分入賬。

### **作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃**

#### **採納國際財務報告準則第16號的影響性質**

本集團擁有多項物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前按該租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報和風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認和計量使用權資產和租賃負債，惟就低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）和短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩種選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產（如筆記本電腦及電話）租賃；和(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

## 過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債經使用2019年1月1日的增量借貸利率貼現後按剩餘租賃付款的現值確認。

使用權資產按租賃負債的金額計量，並以任何緊接2019年1月1日前在財務狀況表確認的租賃有關的預付或應計租賃付款的金額予以調整。所有此等資產均於該日期按國際會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。先前概無租賃資產獲確認為融資租賃。

就先前計入投資物業並按公允價值計量的租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入)而言，本集團將其計入於2019年1月1日的投資物業，並應用國際會計準則第40號按公允價值計量。

在2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已應用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則使用事後方式釐定租賃期

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少)
	人民幣千元
	(未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產增加	171,086
投資物業增加	763,200
物業、廠房及設備減少	(20,397)
預付土地租賃付款減少	(28,903)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(17,023)</u>
總資產增加	<u><u>867,963</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	<u><u>867,963</u></u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	1,323,942
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	<u>4.93%</u>
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	868,482
減：有關短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或之前結束的租賃承擔	(476)
有關低價值資產租賃的承擔	<u>(43)</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>867,963</u></u>

### **新會計政策概要**

自2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號起，截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露有關租賃的會計政策由以下新會計政策取代。

### **使用權資產**

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租賃期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租賃期（以較短者為準）內按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

### **租賃負債**

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何租賃優惠應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃）。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，倘存在租賃期的修改、由指數或利率變動引致的未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

**釐定有重續選擇權合約的租賃期時所用重大判斷**

本集團將租賃期釐定為不可撤銷租賃期限，倘能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

**於中期簡明綜合財務狀況表及中期簡明綜合損益表中確認之金額**

下列為本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及於本期間的變動：

	使用權資產				
	預付土地		小計	投資物業	租賃負債
	樓宇	租賃付款			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>於2019年1月1日</b>	142,183	28,903	171,086	763,200	867,963
添置	22,488	—	22,488	222,620	196,607
折舊費用	(19,524)	(588)	(20,112)	—	—
利息開支	—	—	—	—	23,996
公允價值減少	—	—	—	(28,120)	—
付款	—	—	—	—	(23,006)
	<u>142,183</u>	<u>28,903</u>	<u>171,086</u>	<u>763,200</u>	<u>867,963</u>
<b>於2019年6月30日</b>	<u>145,147</u>	<u>28,315</u>	<u>173,462</u>	<u>957,700</u>	<u>1,065,560</u>

本集團確認短期租賃人民幣642,000元及低價值資產租賃人民幣275,000元的租賃開支。截至2019年6月30日止六個月，概無可變租賃付款，及來源於分租使用權資產產生的租金收入為人民幣3,112,000元。

**(b) 國際會計準則第28號的修訂**

國際會計準則第28號的修訂明確說明國際財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益（並無就此應用權益法）。因此，實體應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號（包括國際財務報告準則第9號項下的減值規定）將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額的減值而言，國際會計準則第28號繼而應用於投資淨額（包括長期權益）。於2019年1月1日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營企業的長期權益繼續按照國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

**(c) 國際財務報告詮釋委員會第23號**

國際財務報告詮釋委員會第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性（通常指「不確定的稅務狀況」）時的所得稅（即期及遞延）會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團釐定，其轉讓定價政策可能將獲稅務機關接納。因此，詮釋對本集團之中期簡明綜合財務資料並無任何重大影響。

#### 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2019年6月30日止六個月	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)	
分部收入：				
銷售予外部客戶	3,703,189	186,413	17,899	3,907,501
分部間銷售	18,183	—	—	18,183
	<u>3,721,372</u>	<u>186,413</u>	<u>17,899</u>	<u>3,925,684</u>
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(18,183)</u>
收入				<u><u>3,907,501</u></u>
分部業績	746,571	394,347	(7,222)	1,133,696
對賬：				
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				(183,826)
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>

截至2018年6月30日止六個月	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>分部收入：</b>				
銷售予外部客戶	3,694,202	152,063	17,489	3,863,754
分部間銷售	<u>9,302</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,302</u>
	3,703,504	152,063	17,489	3,873,056
<b>對賬：</b>				
對銷分部間銷售				<u>(9,302)</u>
收入				<u><u>3,863,754</u></u>
<b>分部業績</b>	846,734	282,271	(16,989)	1,112,016
<b>對賬：</b>				
對銷分部間業績				
銀行利息收入				20,378
投資收入				16,098
融資成本				(119,257)
企業及其他未分配開支				<u>(8,549)</u>
稅前利潤				<u><u>1,020,686</u></u>

下表呈列本集團經營分部分別於2019年6月30日及2018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)
分部資產：				
2019年6月30日	<u>73,419,012</u>	<u>11,444,392</u>	<u>360,498</u>	<u>85,223,902</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,237,442</u>
總資產				<u><u>86,461,344</u></u>
分部負債				
2019年6月30日	<u>69,285,487</u>	<u>917,127</u>	<u>28,403</u>	<u>70,231,017</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>1,175,251</u>
負債總值				<u><u>71,406,268</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)
分部資產：				
2018年12月31日	<u>56,313,799</u>	<u>9,911,499</u>	<u>356,294</u>	<u>66,581,592</u>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,340,472</u>
總資產				<u><u>67,922,064</u></u>
分部負債				
2018年12月31日	<u>53,784,844</u>	<u>105,570</u>	<u>8,047</u>	<u>53,898,461</u>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>173,858</u>
負債總值				<u><u>54,072,319</u></u>

#### 有關主要客戶的資料

截至2019年6月30日及2018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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入		
物業銷售	3,703,189	3,694,202
酒店經營	17,899	17,489
其他	34,510	20,880
來自其他來源的收入		
來自下列各項的總租金收入：		
租賃自有物業	148,791	131,183
分租租賃物業	3,112	—
	<u>3,907,501</u>	<u>3,863,754</u>

### 客戶合同收入的收入資料明細

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)	
商品或服務類型				
物業銷售	3,703,189	—	—	3,703,189
酒店經營	—	—	17,899	17,899
其他	—	34,510	—	34,510
	<u>3,703,189</u>	<u>34,510</u>	<u>17,899</u>	<u>3,755,598</u>
客戶合同收入總額				
收入確認時間				
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
	<u>3,703,189</u>	<u>34,510</u>	<u>17,899</u>	<u>3,755,598</u>
客戶合同收入總額				

截至2018年6月30日止六個月

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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
商品或服務類型				
物業銷售	3,694,202	—	—	3,694,202
酒店經營	—	—	17,489	17,489
其他	—	20,880	—	20,880
客戶合同收入總額	<u>3,694,202</u>	<u>20,880</u>	<u>17,489</u>	<u>3,732,571</u>
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	3,694,202	—	—	3,694,202
服務隨時間轉移	—	20,880	17,489	38,369
客戶合同收入總額	<u>3,694,202</u>	<u>20,880</u>	<u>17,489</u>	<u>3,732,571</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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	23,669	20,378
向合資企業及聯營公司借款的利息收入	65,764	51,649
投資收入	25,206	16,098
向合資企業及聯營公司收取的管理諮詢服務費	61,295	—
沒收按金	1,883	604
政府補助	104	1,015
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	—
其他	12,621	20,790
	<u>243,959</u>	<u>110,534</u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他借款及優先票據的利息	1,153,058	419,332
租賃負債的利息	23,996	—
合同收入的利息支出	473,521	238,910
減：資本化利息	<u>1,466,749</u>	<u>538,985</u>
	<u>183,826</u>	<u>119,257</u>

## 7. 稅前利潤

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	2,885,034	2,559,583
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(168,040)	(37,593)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值虧損	—	87,267
金融資產減值虧損	9,698	—
物業、廠房及設備折舊	30,619	30,951
使用權資產折舊	20,112	—
預付土地租賃款項攤銷	—	140
其他無形資產攤銷	3,180	2,832
投資物業公允價值收益	(284,576)	(220,738)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	(40,338)	—
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	(592)	266
議價購買收益	—	(701)
應佔以下單位利潤及虧損：		
合資企業	(20,318)	(5,369)
聯營公司	(190,861)	(80,173)
上市開支	—	26,901
股權結算購股權開支	16,929	—
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	226,755	128,210
養老金計劃供款及社會福利	<u>21,070</u>	<u>12,803</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2019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、借款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核及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	367,092	244,339
土地增值稅	142,774	176,037
遞延稅項	<u>(191,196)</u>	<u>(28,380)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>318,670</u></u>	<u><u>391,996</u></u>



## 11. 貿易應收款項及應收票據

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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	24,074	23,220
一年以上	272	508
	<u>24,346</u>	<u>23,728</u>

## 12. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	16,945,934	12,456,039
減：受限制現金	2,733,557	2,644,723
已質押存款	<u>5,270,669</u>	<u>3,578,720</u>
現金及現金等價物	<u>8,941,708</u>	<u>6,232,596</u>

根據有關中國法規，本集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2019年6月30日，該等受限制現金為人民幣2,733,557,000元(2018年12月31日：人民幣2,644,723,000元)。

於2019年6月30日，已質押為數人民幣5,199,076,000元(2018年12月31日：人民幣3,526,146,000元)的銀行存款，作為銀行及其他借款的抵押品。於2019年6月30日，已質押為數人民幣71,593,000元(2018年12月31日：人民幣52,574,000元)的銀行存款，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

	<b>2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物		
以人民幣計值	<b>6,908,416</b>	6,040,006
以港元計值	<b>66,910</b>	733
以美元計值	<b>1,966,382</b>	191,857
	<b><u>8,941,708</u></b>	<u>6,232,596</u>

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

### 13. 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：

	<b>2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	<b>2,198,939</b>	2,380,523
一年以上	<b>299,643</b>	505,123
	<b><u>2,498,582</u></b>	<u>2,885,646</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

### 2019年上半年回顧

2019年上半年宏觀經濟持續承壓，「房住不炒」依然是中央針對地產的主要政策基調，行業政策總體平穩，2019年上半年，房地產行業成交量持續增長，增速有所放緩。

國家統計局數據顯示，於2019年上半年，全國商品房銷售面積75,786萬平方米，同比下降1.8%。商品房銷售額人民幣70,698億元，同比增長5.6%。主要二線城市量價齊升，部分三線和四線城市遇冷，分化格局持續。

本集團秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值理念，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，本集團實現合約銷售額人民幣302.5億元，較上年同期增加42.7%；累計合約銷售面積2,292,335平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣12,889元。於報告期間，本集團的營業額為人民幣3,907.5百萬元，較上年同期增加約1.1%；實現歸屬本集團淨利潤約人民幣743.1百萬元，較上年同期增加約14.1%。



## **1. 房地產業務情況**

於報告期間，本集團實現房地產業務銷售收入人民幣3,703.2百萬元。

報告期內，本集團嚴格執行做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈的區域佈局策略，深耕聚焦現有區域，同時拓展具有經濟活力的節點性核心城市，2019年上半年進入了西安、長沙、鹽城、襄陽、阜陽、江門、溫州，目前已進入長三角、西南、華南、華中、西北區域，基本完成全國化佈局，由區域性房企轉變為全國性綜合房企。

報告期末，本集團土地儲備總建築面積約為15,687,297平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為8,160,739平方米)，較截至2018年12月31日的13,084,376平方米增加19.9%，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銷售收入人民幣186.4百萬元。

截至目前，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、天津、六安、濟寧、滕州、煙台福山、煙台樂凱、常州名力十二座弘陽廣場，推廣「弘陽廣場」品牌。

## **3. 酒店經營業務情況**

於報告期間，本集團實現酒店經營業務銷售收入人民幣17.9百萬元。

截至目前，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。

## 2019年下半年展望

中央政府對房地產首次提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，房住不炒的定位不會改變，政策調控從緊的趨勢非常明顯，未來更多的長期調控會不斷加強。

國家將按照「因城施策」的基本原則，持續加強對房地產市場的管控，房地產行業成交量穩定，區域市場表現分化，貨幣政策維持穩健中性。

商業地產進入存量競爭時代，給商業地產運營商提供了多樣化創新的舞台，未來只有獲得差異化競爭優勢的商業地產運營商才能夠脫穎而出。

2019年下半年，本集團將繼續堅持「地產+商業」雙輪驅動的戰略。在地產開發方面，本集團嚴格執行「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」的區域佈局策略，深耕聚焦現有區域，同時拓展具有經濟活力的節點性核心城市。實施穩健的投資政策，通過招拍掛、收併購、合資合作等方式實現有質量的跨越式增長。在商業地產方面，將通過委託管理、租賃、自持等多元化模式進行業務拓展，運用豐富的資產管理經驗，以及先進的管理工具，持續賦能商戶、優化消費體驗、提升資產回報水平，同時著力加強和地產開發業務的聯動，實現雙輪驅動，協同發展。

本集團為深耕長三角、並進行全國化佈局的綜合性房企，以機制和文化為引領，建立高效能的組織人才體系，通過著力打造高效運營體系，提升資金使用效率，為本集團的發展提供堅實保障。本集團將充分利用香港上市平台，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

於2019年上半年，本集團實現合約銷售金額約人民幣302.5億元，較去年同期的人民幣212.0億元增長42.7%。本集團合約銷售建築面積約為2,292,335平方米，較去年同期約1,545,710平方米增長48.3%，增長原因為本集團快速擴張，前期獲取項目陸續實現銷售所致。

#### 在建項目

截至2019年6月30日，本集團共計123個項目在建設中，計劃總建築面積為10,328,251平方米。

截至2019年6月30日，本集團共計43個未來開發物業，計劃總建築面積為4,675,840平方米。

本集團於2019年6月30日的合約銷售明細：

地區	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)
蘇州	545,116	8,561,768	15,706
南京	301,315	4,931,991	16,368
重慶	128,509	871,000	6,778
武漢	34,195	579,288	16,941
杭州	18,296	465,076	25,420
西安	1,266	9,288	7,336
無錫	368,523	4,074,878	11,057
常州	199,957	3,247,452	16,241
徐州	143,538	1,402,265	9,769
南通	143,363	1,789,121	12,480
亳州	72,374	666,782	9,213
鎮江	70,676	588,175	8,322
開封	55,261	461,719	8,355
成都	53,083	540,688	10,186
南昌	50,114	778,605	15,537
佛山	34,249	495,555	14,469
蚌埠	33,101	248,780	7,516
合肥	29,176	361,420	12,388
湖州	5,790	87,660	15,140
諸暨	4,433	91,489	20,638
合計	<u>2,292,335</u>	<u>30,253,000</u>	<u>12,889</u>

## 2. 土地儲備

截至2019年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為15,687,297平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為8,160,739平方米），較截至2018年12月31日的13,084,376平方米增加19.9%。其中於2019年6月30日，已竣工物業108,164平方米，開發中物業10,328,251平方米，未來開發物業4,675,840平方米，投資物業575,042平方米。

本集團截至2019年6月30日的土地儲備明細載列如下：

地區	項目名稱	已竣工未售					土地儲備面積合計 (平方米)	本集團權益 (%)
		可銷售總建 土地面積 (平方米)	持作投資的 建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	開發中總建 建築面積 (平方米)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)		
南京	領東苑	67,810	—	—	249,444	—	249,444	33%
南京	南京·2017G27地塊	68,644	—	—	136,008	—	136,008	20%
南京	南京·2017G36地塊	54,173	—	—	175,709	—	175,709	20%
南京	2017G57地塊	58,024	—	—	79,420	—	79,420	100%
南京	高淳02-03地塊	102,787	—	—	159,130	—	159,130	13%
南京	旭日愛上城八區	40,552	—	—	74,249	158,788	233,037	100%
南京	儀徵38	69,788	—	—	137,929	—	137,929	50%
南京	祿口項目	73,686	—	—	10,328	101,209	111,537	49%
南京	玉瀾府	44,784	—	—	135,758	—	135,758	33%
南京	石湫項目	41,931	—	—	99,841	—	99,841	51%
南京	儀徵39	66,358	—	—	118,706	—	118,706	50%
南京	金域瀾庭	66,267	—	—	160,594	—	160,594	9%
南京	昕悅雅苑	32,246	—	—	87,321	—	87,321	49%
南京	星悅天地廣場	27,428	—	—	110,672	—	110,672	30%
南京	浦珠北路項目	7,025	—	—	—	21,086	21,086	70%
南京	南京2018G01	7,025	—	—	20,598	—	20,598	30%
南京	新壹商業廣場	23,810	4,820	—	—	—	4,820	33%
南京	時光山湖花園	14,338	—	—	31,377	—	31,377	25%
南京	燕瀾新苑	61,145	8,640	—	—	—	8,640	50%
南京	竹水居	52,763	8,343	—	—	—	8,343	50%
南京	悅峰時光裡西區	73,065	—	—	8,330	—	8,330	50%
南京	春上西江	27,962	—	—	4,651	—	4,651	100%
南京	愛上花園	77,367	85	—	3,093	—	3,178	100%
南京	弘陽上院	66,805	—	—	2,716	—	2,716	100%

地區	項目名稱	已竣工未售						土地儲備面積合計 (平方米)	本集團權益 (%)
		可銷售總建 土地面積 (平方米)	持作投資的 築面積 (平方米)	開發中總建 可租用面積 (平方米)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)	開發中總建 築面積 (平方米)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)		
南京	弘陽旭日愛上城六區	75,237	—	—	2,766	—	2,766	100%	
南京	旭日學府	38,976	—	—	1,863	—	1,863	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	旭日上城二區	163,341	—	—	496	—	496	100%	
南京	旭日上城一區	198,497	—	—	357	—	357	100%	
南京	旭日雅築	15,524	40	—	—	—	40	100%	
南京	弘陽旭日愛上城七區	12,999	40	—	—	—	40	100%	
南京	海悅花園	57,503	—	—	94,209	—	94,209	49%	
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	—	435,165	—	—	435,165	100%	
蘇州	潤元名著花園	80,669	—	—	102,867	—	102,867	49%	
蘇州	上熙名苑	44,701	—	—	95,325	—	95,325	100%	
蘇州	紫雲名邸	53,753	3,456	—	65,151	—	68,607	33%	
蘇州	甬源名築	60,961	2,264	—	65,825	—	68,089	100%	
蘇州	江城源著	69,982	—	—	116,899	—	116,899	13%	
蘇州	星盛唐名邸	36,829	—	—	88,860	—	88,860	50%	
蘇州	湖閱瀾庭	59,235	—	—	158,657	—	158,657	18%	
蘇州	昕悅名邸	47,706	—	—	101,050	—	101,050	70%	
蘇州	十里錦繡	98,783	—	—	130,016	—	130,016	16%	
蘇州	尚雋華庭	39,410	—	—	69,937	—	69,937	50%	
蘇州	常熟005	17,361	—	—	35,869	—	35,869	33%	
蘇州	新華路和風名築	45,742	—	—	9,450	88,526	97,976	45%	
蘇州	塘橋富民路項目	40,317	—	—	7,236	63,121	70,357	50%	
成都	中環路項目	72,114	—	—	16,673	208,507	225,180	50%	
成都	邛崃長安大道項目	39,809	—	—	9,923	90,819	100,742	100%	
成都	雙流合園項目	19,794	—	—	2,687	29,536	32,223	33%	
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	—	—	76,022	—	76,022	100%	
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	—	—	52,583	—	52,583	100%	
重慶	北碚項目	109,540	—	—	24,989	164,310	189,299	49%	
重慶	璧山295	106,259	—	—	167,193	43,495	210,688	100%	
重慶	柏景·西雅圖	89,273	—	—	264,281	—	264,281	100%	

地區	項目名稱	已竣工未售						土地儲備面積合計 (平方米)	本集團權益 (%)
		土地面積 (平方米)	可銷售總建 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)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)	土地儲備面 積合計 (平方米)		
重慶	沙坪壩區大楊石組團C分區 C11-1/03號	8,749	—	—	20,045	—	20,045	100%	
重慶	觀音塘	14,785	—	—	41,305	—	41,305	49%	
杭州	杭行路項目	18,703	—	—	5,130	41,147	46,277	30%	
杭州	余政儲出[2018]9號	50,888	—	—	61,066	—	61,066	33%	
長沙	黑石項目	32,684	—	—	8,613	109,385	117,998	100%	
長沙	德一時光裡	12,956	—	—	5,778	58,300	64,078	70%	
武漢	印月府	106,207	—	—	378,477	24,975	403,452	100%	
西安	閻良昕悅府	24,649	—	—	70,174	—	70,174	51%	
寧波	寧波鄞州L5地塊	11,368	—	—	23,583	—	23,583	50%	
常州	鳳凰東項目	115,615	—	—	19,049	188,440	207,489	49%	
常州	桑麻CD地塊	156,115	—	—	65,549	181,048	246,597	70%	
常州	商貿雲峰	50,921	—	—	92,645	61,809	154,454	60%	
常州	三毛地塊	108,486	—	—	65,426	152,218	217,644	33%	
常州	金璽天郡	88,719	—	—	322,156	—	322,156	50%	
常州	君望甲第	67,225	—	—	143,969	—	143,969	40%	
常州	外灘一號花園	126,695	—	—	80,956	15,591	96,547	85%	
常州	弘陽上城一—三期	111,700	15,912	—	—	—	15,912	100%	
常州	桑麻A地塊	44,524	—	—	—	14,765	14,765	70%	
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	128,126	—	—	128,126	100%	
南通	萬壽路項目	89,669	—	—	22,883	211,434	234,317	30%	
南通	江海路左岸公元	75,028	—	—	12,920	109,875	122,795	34%	
南通	上悅花園	82,741	—	—	254,565	—	254,565	25%	
南通	東方雲苑	86,652	—	—	254,608	—	254,608	17%	
南通	新都花園	109,890	—	—	195,024	—	195,024	13%	
南通	蘇通	47,405	—	—	72,257	—	72,257	38%	
南通	尚德苑	37,348	—	—	48,559	—	48,559	33%	
南通	中創都市花苑	47,963	—	—	87,375	—	87,375	24%	
南通	佳期花苑	134,049	—	—	119,428	—	119,428	33%	
合肥	龍子湖湖語時光	64,461	—	—	12,650	138,118	150,768	30%	
合肥	瑤海豐樂	59,233	—	—	38,485	99,965	138,450	34%	
合肥	望麓別院	139,536	—	—	417,794	—	417,794	25%	
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	—	—	62,325	—	62,325	40%	
合肥	昕悅花園	37,254	—	—	104,118	—	104,118	80%	
合肥	時光裡	42,621	9,680	—	—	—	9,680	100%	
合肥	紫氣東來	28,081	—	—	64,219	—	64,219	51%	
無錫	利源項目	39,021	—	—	7,952	76,381	84,333	30%	
無錫	雲亭小學項目	92,953	—	—	12,960	185,906	198,866	50%	
無錫	上品環苑	203,609	—	—	77,110	243,739	320,849	20%	

地區	項目名稱	已竣工未售						土地儲備面積合計 (平方米)	本集團權益 (%)
		可銷售總建 土地面積 (平方米)	持作投資的 築面積 (平方米)	開發中總建 可租用面積 (平方米)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)	開發中總建 築面積 (平方米)	劃建築面積 (平方米)		
無錫	羊尖項目	63,050	—	—	107,972	—	107,972	40%	
無錫	昕悅府	138,902	—	—	157	286,885	287,042	100%	
無錫	無錫三萬頃	800,000	—	—	73,225	—	73,225	100%	
無錫	昕悅棠	85,122	—	—	214,006	—	214,006	100%	
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	20,844	202,100	222,944	46%	
南昌	新力弘陽府	43,410	—	—	101,884	—	101,884	49%	
南昌	青雲譜	29,452	—	—	38,188	52,508	90,696	49%	
南昌	灣裡	13,717	—	—	19,693	7,133	26,826	100%	
徐州	新元大道大都會	90,236	—	—	10,881	213,318	224,199	40%	
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	—	—	106,211	71,027	177,238	20%	
徐州	徐州山水桃花源	104,284	—	—	107,997	—	107,997	80%	
徐州	九悅華府	181,244	—	—	308,764	—	308,764	33%	
徐州	欣欣麗景和府	26,646	—	—	51,693	—	51,693	33%	
佛山	弘陽山馨花園	63,132	—	—	152,447	—	152,447	100%	
佛山	博愛湖項目	44,156	—	—	9,599	79,479	89,078	100%	
溫州	會昌河B03項目	25,721	—	—	7,439	68,160	75,599	50%	
溫州	會昌河B07項目	19,967	—	—	6,089	55,908	61,997	50%	
揚州	棠苑	72,660	—	—	133,809	—	133,809	50%	
諸暨	諸暨2018-11地塊	49,492	—	—	49,616	—	49,616	100%	
鎮江	2018-J1-06號地塊	72,609	—	—	129,290	—	129,290	33%	
鎮江	鳳熹台	88,498	—	—	210,882	—	210,882	20%	
鎮江	句容B地塊	38,731	—	—	68,796	—	68,796	19%	
鎮江	周家莊項目	16,184	—	—	2,579	40,192	42,771	51%	
滁州	藝境花園	60,189	54,884	—	80,601	—	135,485	33%	
滁州	正榮府	80,867	—	—	149,298	—	149,298	30%	
滁州	時光裡花園(滁州時光瀾庭)	89,886	—	—	180,735	—	180,735	40%	
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	—	—	17,745	—	17,745	100%	
湖州	湖州2018-43	48,652	—	—	66,040	—	66,040	51%	
湖州	湖州仁皇58#	102,218	—	—	66,575	67,705	134,280	51%	
湖州	玉翠灣	46,488	—	—	97,708	—	97,708	35%	
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	—	—	12,825	147,049	159,874	33%	
泰州	燕瀾花園	56,230	—	—	159,993	—	159,993	100%	
阜陽	穎州弘陽府	38,297	—	—	7,547	76,594	84,141	100%	
襄陽	襄御瀾庭	45,761	—	—	8,816	152,694	161,510	30%	
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	—	—	70,738	—	70,738	50%	
江門	禮樂項目	28,205	—	—	12,137	70,513	82,650	33%	



地區	項目名稱	已竣工未售					土地儲備面積合計 (平方米)	本集團權益 (%)
		可銷售總建 土地面積 (平方米)	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)	未來開發規 劃建築面積 (平方米)		
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	—	—	254,285	—	254,285	20%
開封	開封燕瀾府	63,533	—	—	181,720	—	181,720	100%
亳州	亳州2017-217號地塊	201,216	—	—	191,368	202,082	393,450	40%
合計		<u>9,438,710</u>	<u>108,164</u>	<u>575,042</u>	<u>10,328,251</u>	<u>4,675,840</u>	<u>15,687,297</u>	

### 3. 商業經營

本集團截至2019年6月30日止六個月的租金收入約為人民幣186.4百萬元，相比上年同期增加22.6%。增加乃主要由於南京弘陽廣場及常州弘陽廣場租金水平上漲所致。

### 4. 酒店經營

本集團截至2019年6月30日止六個月的酒店經營收入約為人民幣17.9百萬元，相比去年同期增加2.3%。增加乃主要由於南京弘陽酒店及無錫弘陽洛克菲花園酒店表現有所改善。

## 財務回顧

### 1. 收入

截至2019年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣3,907.5百萬元，較去年同期約為人民幣3,863.8百萬元略為增加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增加0.2%至約為人民幣3,703.2百萬元，佔已確認收入總額的94.8%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加22.6%至約為人民幣186.4百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加2.3%至約為人民幣17.9百萬元。

截至6月30日止六個月已確認收入明細：

	截至2019年6月30日 止六個月		截至2018年6月30日 止六個月		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	3,703,189	94.8	3,694,202	95.6	0.2
商業經營	186,413	4.7	152,063	3.9	22.6
酒店經營	17,899	0.5	17,489	0.5	2.3
總計	<u>3,907,501</u>	<u>100</u>	<u>3,863,754</u>	<u>100</u>	<u>1.1</u>

### 2. 銷售成本

本集團於截至2019年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2,775.2百萬元，較去年同期約為人民幣2,695.8百萬元增加2.9%。增加原因主要為土地成本有所上升。

### **3. 投資物業公允價值收益**

截至2019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284.6百萬元，較去年同期約為人民幣220.7百萬元增加28.9%。投資物業錄得公允價值收益主要由於整體資本價值及／或租金增值所致。

### **4. 銷售及分銷開支**

截至2019年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣263.3百萬元，較去年同期約為人民幣145.3百萬元增加81.2%，此增長是由於本集團於2019年推出新物業項目以供預售所導致。截至2019年6月30日止六個月，銷售及分銷開支佔合約銷售的比例約為0.9%。

### **5. 行政開支**

截至2019年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣361.3百萬元，較去年同期約為人民幣252.8百萬元增加42.9%，此增長主要由於本集團的業務擴充所導致。截至2019年6月30日止六個月，行政開支佔合約銷售額的比例約為1.2%。

### **6. 應佔合資企業及聯營公司利潤及虧損**

截至2019年6月30日止六個月，本集團應佔合資企業及聯營公司利潤及虧損約為人民幣211.2百萬元，較去年同期約為人民幣85.5百萬元增加146.9%，此增長是由於確認紫雲名邸、新壹商業廣場和佳期花苑的結轉利潤所導致。

### **7. 融資成本**

本集團於截至2019年6月30日止六個月支銷的融資成本約為人民幣183.8百萬元，較去年同期約為人民幣119.3百萬元增加54.1%。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。

## 8. 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約為人民幣392.0百萬元減少18.7%至截至2019年6月30日止六個月約為人民幣318.7百萬元。本集團所得稅開支包括期內就企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的付款及撥備。本集團截至2019年6月30日止六個月的實際所得稅率為30.5%，而去年同期則為38.4%。

於截至2019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142.8百萬元，相應於去年同期則約為人民幣176.0百萬元。

## 9. 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628.7百萬元增加15.2%至截至2019年6月30日止六個月約為人民幣724.5百萬元。本集團之股東應佔淨利潤由去年同期約為人民幣651.5百萬元增加14.1%至截至2019年6月30日止六個月約為人民幣743.1百萬元。

於報告期間，股東應佔核心淨利潤由去年同期約為人民幣485.9百萬元增加3.4%至截至2019年6月30日止六個月期間約為人民幣502.3百萬元。截至2019年6月30日止六個月期間，股東應佔核心淨利潤率由去年同期的12.6%上升至12.9%

## 流動資金、財務及資本

### 1. 現金狀況

截至2019年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣169.5億元(2018年12月31日：約為人民幣124.6億元)，其中，受限制現金約為人民幣27.3億元(2018年12月31日：約為人民幣26.4億元)，及已抵押存款約為人民幣52.7億元(2018年12月31日：約為人民幣35.8億元)。

## 2. 債務及抵押資產

本集團於截至2019年6月30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283.8億元(2018年12月31日:約為人民幣219.2億元),其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣218.4億元(於2018年12月31日:約人民幣193.3億元),優先票據約為人民幣65.4億元(於2018年12月31日:約人民幣25.9億元)。

本集團總借貸償還情況如下:

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計息銀行借款及其他借款:		
須於一年內償還	10,898,752	8,233,697
須於第二年償還	5,738,072	4,259,278
須於二至五年內償還	4,086,298	5,752,917
須於五年後償還	1,115,118	1,080,609
	<u>21,838,240</u>	<u>19,326,501</u>
優先票據:		
須於一年內償還	2,576,310	2,592,868
須於第二年償還	1,993,626	—
須於二至五年內償還	1,973,499	—
	<u>6,543,435</u>	<u>2,592,868</u>
總借貸	<u>28,381,675</u>	<u>21,919,369</u>

截至2019年6月30日,本集團的總借貸中浮息借貸達人民幣7,620,444,000元(2018年12月31日:人民幣9,573,911,000元)。

於2019年6月30日,總值約為人民幣30,132,404,000元(2018年12月31日:約人民幣25,289,524,000元)之資產已抵押予銀行及其他金融機構,作為本集團獲授信貸融資之抵押。

### 3. 融資活動

本集團於2019年3月4日發行2年期利率為11.5%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2019年2月25日的公告。

本集團於2019年4月11日發行3年期利率為9.95%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2019年4月8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。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」，展望正面。2019年4月，本集團獲聯合評級國際有限公司授予「BB-」國際長期發行人評級，展望穩定；另外，本公司全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司於2019年6月獲得中誠信證券評估有限公司及聯合信用評級有限公司的主體長期信用等級為「AA+」，評級展望為穩定。

### 4. 負債比率

本集團的淨負債率(債務總額減現金及銀行結餘再除以權益總額)於2019年6月30日約為76.0%，於2018年12月31日則約為68.3%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於截至2019年6月30日約為82.7%，截至2018年12月31日則約為79.6%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於截至2019年6月30日約為1.30倍，截至2018年12月31日則約為1.34倍。

於2019年6月30日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借款)約為1.26倍，截至2018年12月31日則約1.15倍。

### 5. 資本及物業開發開支承擔

於截至2019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115.1億元(於2018年12月31日：約人民幣59.6億元)。

## 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。

截至2019年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣100.8億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保（於2018年12月31日，約人民幣58.0億元）。

於2019年6月30日，本集團向關聯公司提供約為人民幣34.0億元之擔保提前（於2018年12月31日：約人民幣17.8億元）。除本業績公告所披露者外，本集團於2019年6月30日並無其他重大或然負債。

### 企業管治／其他資料

#### 1. 重大收購及出售事項

於2019年2月26日，本公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司與南京台亞百貨市場管理有限公司、名流置業武漢有限公司訂立股權轉讓協議，繼續收購名流置業武漢有限公司39.75%股權，總代價為人民幣1,177,817,000元。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2019年2月26日的公告。

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、聯營公司或合資企業。

#### 2. 僱員及薪酬政策

截至2019年6月30日，本集團共有3,089名僱員，其中2,345名僱員從事房地產開發業務，593名僱員從事商業經營業務，151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. 來自首次公開發售及超額配股權的所得資金用途**

本公司自全球發售所得款項淨額約2,055,279,000港元，包括載於招股章程中自全面行使超額配股權的所得款項淨額。截至本公告日期，本公司已按招股章程所披露用途應用全部自全球發售籌集所得款項餘額。

### **4. 報告期間後事項**

於2019年7月3日，本集團發行於2022年10月3日到期金額為2.5億美元的10.5%優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2019年6月25日的公告。

於2019年7月26日，本集團的間接全資附屬公司徐州弘碩房地產開發有限公司與徐州新城創域房地產有限公司、南京新城萬嘉房地產有限公司、南京紅太陽房地產開發有限公司、徐州新城億輝房地產有限公司簽訂股權轉讓協議，徐州弘碩房地產開發有限公司收購徐州新城億輝房地產有限公司100%股權，代價為人民幣552,910,000元。徐州弘耀房地產開發有限公司與徐州新城創域房地產有限公司、徐州泓厚房地產開發有限公司、南京紅太陽房地產開發有限公司、徐州新城弘陽房地產開發有限公司簽訂股權轉讓合同，徐州弘耀房地產開發有限公司收購徐州新城弘陽房地產開發有限公司60%股權，代價為人民幣1,157,750,000元。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為2019年7月26日的公告。



## 5. 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。

## 6. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

於報告期間，本公司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。

## 7. 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。於2019年6月30日，本集團並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，以盡量保障本集團的現金價值。

## 8. 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。

## 9. 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。

## **10. 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2019年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期業績，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。

## **11. 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2019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2019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，2019年8月28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。