

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2018年6月30日止六個月的  
未經審核中期業績公告**

**2018年中期業績摘要**

- 合約銷售金額達人民幣21,203,206,000元，較截至2017年6月30日止六個月增加188.4%
- 已確認收入人民幣3,863,754,000元，較截至2017年6月30日止六個月減少0.8%
- 毛利人民幣1,167,934,000元，較截至2017年6月30日止六個月減少34.9%
- 淨利潤人民幣628,690,000元，較截至2017年6月30日止六個月減少6.2%
- 股東應佔淨利潤人民幣651,455,000元，較截至2017年6月30日止六個月減少2.8%
- 股東應佔核心淨利潤人民幣485,902,000元，較截至2017年6月30日止六個月減少44.5%
- 截至2018年6月30日，淨負債對股本比率處於穩健水平的80.8%，手頭現金充裕達人民幣4,510,257,000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2018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：

### I 歷史財務資料

#### 中期簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	3,863,754	3,893,928
銷售成本		<u>(2,695,820)</u>	<u>(2,100,548)</u>
毛利		1,167,934	1,793,380
其他收入及收益	5	110,534	49,360
銷售及分銷開支		(145,298)	(73,035)
行政開支		(252,821)	(113,384)
其他開支		(46,686)	(3,738)
投資物業的公允價值收益／(虧損)		220,738	(273,489)
融資成本	6	(119,257)	(135,060)
應佔以下單位收益／(虧損)：			
合資企業		5,369	(15,312)
聯營公司		<u>80,173</u>	<u>(42,702)</u>
稅前利潤	7	1,020,686	1,186,020
所得稅開支	8	<u>(391,996)</u>	<u>(516,019)</u>
期內利潤		<u>628,690</u>	<u>670,001</u>

	截至6月30日止六個月	
附註	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各方應佔：		
母公司擁有人	651,455	670,202
非控股權益	<u>(22,765)</u>	<u>(201)</u>
	<u>628,690</u>	<u>670,001</u>
 母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	人民幣	
	<u>0.66元</u>	<u>不適用</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

		2018年 6月30日	2017年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	970,547	746,991
投資物業	10	9,228,800	8,722,859
預付土地租賃款項		29,556	29,696
其他無形資產		12,478	14,224
於合資企業的投資		644,826	639,458
於聯營公司的投資		1,413,479	805,871
遞延稅項資產		262,240	185,813
其他長期資產		14,800	14,800
		<u>12,576,726</u>	<u>11,159,712</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		20,032,209	16,957,888
持作出售的已完工物業		874,569	1,842,510
貿易應收款項		13,579	1,514
應收關聯公司款項		4,643,337	2,321,358
預付款項、按金及其他應收款項		3,016,492	2,546,849
可收回稅項		227,708	244,358
可供出售投資		—	2,006,659
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		594,933	—
其他流動資產		—	32,027
存貨		1,408	1,594
受限制現金	11	1,204,773	741,573
已質押存款	11	1,053,045	991,238
現金及現金等價物	11	2,252,439	2,478,063
		<u>33,914,492</u>	<u>30,165,631</u>

		2018年 6月30日	2017年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	2,039,758	2,080,717
其他應付款項、已收按金及應計費用		2,785,146	3,127,388
預收客戶款項		—	10,290,051
合約責任		11,845,275	—
應付關聯公司款項		3,560,330	2,835,539
計息銀行貸款及其他借款		3,824,074	4,636,517
應繳稅項		1,143,844	981,573
財務擔保合同		—	1,614
		<u>25,198,427</u>	<u>23,953,399</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>25,198,427</u>	<u>23,953,399</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,716,065</u>	<u>6,212,232</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>21,292,791</u>	<u>17,371,944</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		9,022,347	6,992,982
遞延稅項負債		1,959,074	1,911,027
財務擔保合同		—	11,069
		<u>10,981,421</u>	<u>8,915,078</u>
<b>非流動負債總額</b>			
		<u>10,981,421</u>	<u>8,915,078</u>
<b>資產淨值</b>		<u>10,311,370</u>	<u>8,456,866</u>

	2018年 6月30日	2017年 12月31日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	—	—
儲備	<u>10,151,964</u>	<u>8,298,147</u>
	<u>10,151,964</u>	<u>8,298,147</u>
<b>非控股權益</b>	<u>159,406</u>	<u>158,719</u>
<b>權益總額</b>	<u>10,311,370</u>	<u>8,456,866</u>

## II 未經審核中期財務資料附註

### 1. 一般資料

本公司於2017年12月21日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展業務。

本公司股份於2018年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有註明者外，本中期簡明綜合財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本中期簡明綜合財務資料已於2018年8月28日獲董事會批准刊發。

中期簡明綜合財務資料為未經審閱。

### 2. 編製基準

截至2018年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定的所有數據及披露，故須與本集團於2017年12月31日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報表時所採納的會計政策與編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者一致，惟已採納於2018年1月1日生效的新訂準則除外。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂本。

本集團已於此等中期簡明綜合財務資料中首次採納下列經修訂《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)。

《國際財務報告準則》第9號	金融工具
《國際財務報告準則》第15號	客戶合同收入
《國際財務報告準則》第15號的修訂	澄清《國際財務報告準則》第15號客戶合同收入
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外匯交易及墊付對價
《國際財務報告準則》第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量

《國際財務報告準則》第4號的修訂

採用《國際財務報告準則》第4號保險合同時

一併採用《國際財務報告準則》第9號金融工具

《國際會計準則》第40號的修訂

轉讓投資物業

《國際財務報告準則》2014-2016年  
週期的年度改進

《國際財務報告準則》第1號及

《國際會計準則》第28號的修訂

#### 4. 經營分部數據

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發、商業物業投資與經營及酒店業務)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收入、純利或資產總值概無超過本集團綜合收入、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

#### 地區資料

由於本集團來自外部顧客的收益僅自其於中國的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國以外地區，故並無呈列地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

截至2018年及2017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益的10%或以上。

#### 5. 收入、其他收入及收益

收入指於截至2018年6月30日止六個月自物業銷售、商業物業投資與經營及酒店業務所得收入。



對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售	3,694,202	3,782,802
商業物業投資與經營	152,063	95,731
酒店業務	17,489	15,395
	<u>3,863,754</u>	<u>3,893,928</u>

其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
利息收入	88,125	43,272
沒收按金	604	253
政府補助	1,015	804
財務擔保合同收益	12,683	2,634
其他	8,107	2,397
	<u>110,534</u>	<u>49,360</u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款及其他借款的利息	419,332	302,370
合約負債重大融資部分的利息支出	238,910	—
減：資本化利息	(538,985)	(167,310)
	<u>119,257</u>	<u>135,060</u>

## 7. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	2,559,583	2,042,645
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(37,593)	(58,094)
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	77,708
財務擔保合同虧損／(收益)－淨額	(12,683)	(2,634)
物業、廠房及設備項目折舊	30,951	27,027
預付土地租賃款項攤銷	140	202
其他無形資產攤銷	2,832	2,065
出售物業、廠房及設備項目的虧損	266	572
應佔(收益)／虧損：		
合資企業	(5,369)	15,312
聯營公司	(80,173)	42,702
上市開支	26,901	—
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：	5,189	3,237
工資及薪金	123,021	54,080
養老金計劃供款及社會福利	12,803	6,797

## 8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	244,339	414,938
土地增值稅	176,037	231,841
遞延稅項	<u>(28,380)</u>	<u>(130,760)</u>
期內稅項支出總額	<u>391,996</u>	<u>516,019</u>

截至2018年及2017年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前利潤適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	<u>1,020,686</u>	<u>1,186,020</u>
按法定所得稅率計算	255,172	296,505
合資企業及聯營公司應佔利潤及虧損	(21,385)	14,504
不可扣稅開支	8,486	2,287
過往年度利用的稅務虧損及可抵扣暫時性差異	(38,450)	(8,027)
未確認的可抵扣暫時性差異	25,002	29,243
未確認的稅務虧損	31,143	7,626
土地增值稅撥備	176,037	231,841
土地增值稅的稅務影響	<u>(44,009)</u>	<u>(57,960)</u>
期內稅項開支	<u>391,996</u>	<u>516,019</u>

## 9. 物業、廠房及設備

截至2018年6月30日止六個月，本集團以總成本人民幣254,750,000元(2017年12月31日：人民幣171,919,000元)收購物業、廠房及設備項目，並出售或撇銷賬面淨值總額為人民幣291,000元(2017年12月31日：人民幣1,063,000元)的物業、廠房及設備項目。

## 10. 投資物業

本集團於截至2018年6月30日的投資物業由獨立專業合資格估值師北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司按公開市場及現有用途基準估值為人民幣9,228,800,000元(2017年12月31日：人民幣8,722,859,000元)。

## 11. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元
現金及銀行結餘	4,510,257	4,210,874
減：受限制現金	1,204,773	741,573
已質押存款	1,053,045	991,238
現金及現金等價物	<u>2,252,439</u>	<u>2,478,063</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。截至2018年6月30日及2017年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣1,204,773,000元及人民幣741,573,000元。

截至2018年6月30日及2017年12月31日，已分別質押為數人民幣707,244,000元及人民幣963,041,000元的銀行存款，作為銀行及其他借款的抵押品。截至2018年6月30日及2017年12月31日，為數人民幣345,801,000元及人民幣28,197,000元的銀行存款已質押，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>2018年</b>	<b>2017年</b>
	<b>6月30日</b>	<b>12月31日</b>
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
<b>現金及現金等價物</b>		
以人民幣計值	2,251,894	2,478,063
以港元計值	507	—
以美元計值	38	—
	<u>2,252,439</u>	<u>2,478,063</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：

	<b>2018年</b>	<b>2017年</b>
	<b>6月30日</b>	<b>12月31日</b>
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
一年以內	1,975,018	2,021,539
一年以上	64,740	59,178
	<u>2,039,758</u>	<u>2,080,717</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

### (一) 2018年上半年回顧

2018年上半年，國家對房地產的宏觀調控政策趨緊，限購限貸限價等措施密集出台，房價快速上漲的趨勢得以回穩，銷售量保持穩定。根據國家統計局數據，2018年1-6月份，全國商品房銷售面積77143萬平方米，同比增長3.3%，商品房銷售額人民幣66945億元，同比增長13.2%。預計未來房地產市場量價總體保持穩定態勢。

本集團奉行「在商言人，誠者致遠」的企業文化，主要業務包括房地產開發、商業物業運營、酒店運營三塊，其中核心業務為房地產開發。

於報告期間，本集團的營業收入為人民幣38.6億元，較上年同期減少約0.8%；實現合約銷售額人民幣212.0億元，較上年同期增加188.4%；實現歸屬本集團淨利潤約人民幣6.5億元，較上年同期減少約2.8%。

#### 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36.94億元。本集團嚴格執行「1+3+X」的區域佈局策略，積極拓展新城市，上半年首次進入杭州、紹興、成都、重慶、徐州等城市，並於2018年8月首次拓展至廣東佛山、河南開封。目前已佈局長三角、西南、華南、華中區域，初步形成了「1+3+X」的策略，由區域性房企向全國性房企邁出了堅實的一步。報告期末，本集團土地儲備總建築面積約為11,991,519平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為7,223,512平方米)，較截至2017年6月30日止報告期間7,135,285平方米增加68.1%，為未來發展提供了充足的支持。

## 2、商業物業運營業務情況

於報告期間，本集團實現商業物業運營業務銷售收入人民幣1.52億元。上半年本集團亦就合肥弘陽廣場及衡陽弘陽廣場項目訂立商業租賃合同，推廣了「弘陽廣場」品牌。截至目前，本集團已擁有四座弘陽廣場，分別坐落於江蘇南京、江蘇常州、安徽合肥、湖南衡陽。

## 3、酒店運營業務情況

於報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入人民幣0.17億元。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。

### (二) 2018年下半年展望

2018年下半年的中國房地產政策預期繼續帶來調控趨緊及流動性緊絀的環境。然而，我們相信此情況不會對我們的業務造成重大不利影響，我們亦預期中國的整體房地產銷售需求量及銷售價格於2018年下半年仍將保持穩定狀態。我們將繼續密切監察房地產政策的任何變化，積極做好應對措施。

2018年下半年，本集團將繼續深耕長三角區域的市場，以上海、南京、杭州、合肥都市圈為核心向周邊拓展，選擇性進入長三角地區一些具有發展潛力的三四綫城市；同時，優先進入華中、華南、西南地區，重點關注節點型城市，例如天津、武漢、長沙、鄭州等；正式搭建起「1+3+X」的戰略佈局。

本集團為深耕長三角、並進行全國化擴張的房地產開發商，依靠快速周轉能力正處於極速發展時期。我們相信，本集團於7月在聯交所主板順利上市，是本集團跨越式發展的重要契機。

## 管理層討論與分析

### (一) 業務回顧

#### 1、房地產銷售

截至2018年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣212.0億元，較去年同期的人民幣73.5億元增長188.4%。本集團合約銷售建築面積約為1,545,710平方米，較去年同期445,184平方米增長247.2%，增長原因為本公司快速擴張，前期獲取項目陸續實現銷售所致。

#### 在建項目

截至2018年6月30日，本集團共計50個項目在建設中，計劃總建築面積為7,427,058平方米(經計及本集團於相關項目中的權益後為4,214,596平方米)。

截至2018年6月30日，本集團共計29個未來開發物業，計劃總建築面積為3,987,962平方米(經計及本集團於相關項目中的權益後為2,433,716平方米)。



本集團於2018年6月30日的合約銷售明細：

地區	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣 /平方米)
南京市	519,980	7,748,103	14,901
橋北老項目	—	43,700	—
旭日愛上城八區	22,945	436,247	19,013
弘陽上院	442	9,127	15,134
愛上花園	111	4,997	15,044
悅峰時光裡西區	104	16,572	22,704
時光裡花園(南京)	5,248	86,868	16,571
春上西江	609	12,505	20,223
燕江府	809	20,605	24,655
燕瀾新苑	1,011	25,005	24,731
昕悅雅苑	30,883	716,982	23,216
海悅花園	6,198	174,338	28,129
新壹商業廣場	2,232	44,730	20,044
金域瀾庭	41,164	982,108	23,858
山卿苑	22,957	565,813	24,647
星悅天地廣場	37,152	635,509	17,106
藝境花園	40,481	445,222	10,998
時光裡花園(滁州)	81,335	602,070	7,402
正榮府	44,135	406,657	9,214
棠苑	44,056	461,330	10,471
明發北站新城弘陽苑	10,895	106,301	9,757
時光山湖花園	4,039	39,925	9,884
長江熙岸孔雀城	49,914	382,384	7,661
燕瀾花園	20,646	196,197	9,503
玉瀾府	52,739	1,336,034	25,333

地區	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣 /平方米)
常州市	145,722	1,737,863	11,926
弘陽上城一－三期	183	11,872	21,776
弘陽上城四期	3,050	76,988	17,349
鳳熹台	6,013	54,124	9,002
外灘一號花園	1,263	38,973	16,159
君望甲第	30,233	409,850	13,557
金璽天郡	104,980	1,146,056	10,917
南通市	285,106	3,940,799	13,822
佳期花苑	1,124	190,597	20,057
德慶苑	13,835	155,056	11,208
尚德苑	560	7,812	13,951
上悅花園	90,089	1,040,397	11,455
中創都市花苑	45,645	710,666	15,570
新都花園	40,103	437,556	10,911
東方雲苑	93,751	1,398,714	14,919
合肥市	275,327	3,389,374	12,310
時光裡	60,647	703,666	11,603
昕悅花園	44,588	558,130	12,518
紫氣東來	26,955	282,085	10,465
江山賦	31,508	325,960	10,345
望麓別院	111,629	1,519,533	13,612

地區	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣 /平方米)
蘇州市	269,032	3,609,057	13,415
上湖雅苑	359	8,088	15,190
風華上品花園	834	21,253	17,360
甬源名築	21,433	365,005	17,030
上水雅苑	17,196	317,917	16,497
潤元名著花園	25,094	711,943	28,371
弘陽上園	—	1,140	—
弘陽尊邸	—	3,663	—
昕悅名邸	18,330	166,199	9,067
十裡錦繡	44,700	444,197	9,937
江城源著	42,101	408,857	9,711
湖閱瀾庭	51,812	602,753	11,633
玉翠灣	47,173	558,043	11,716
無錫市	50,543	778,011	15,393
上品璟苑	—	320	—
無錫三萬頃	18,384	452,339	24,605
昕悅棠	32,159	325,351	10,117
合計	1,545,710	21,203,206	13,499

## 2、土地儲備

截至2018年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為11,991,519平方米，(本集團應佔土地儲備建築面積約為7,223,512平方米)，較截至2017年6月30日止六個月的7,135,285平方米增加68.1%。其中於2018年6月30日，已竣工物業129,582平方米，開發中物業7,427,058平方米，未來開發物業3,987,962平方米，投資物業446,916平方米。

本集團截至2018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					土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	未售 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)		
南京	旭日愛上城第四區	8,836	—	—	—	—	—	100%
南京	旭日愛上城第五區	30,528	—	—	—	—	—	100%
南京	弘陽旭日愛上城六區	75,237	3,081	—	—	—	3,081	100%
南京	弘陽旭日愛上城七區	12,999	851	—	—	—	851	100%
南京	旭日愛上城彩翼園	114,317	2,804	—	—	—	2,804	100%
南京	旭日愛上城星島園	52,574	—	—	—	—	—	100%
南京	旭日愛上城創翼園	82,693	5,902	—	—	—	5,902	100%
南京	旭日上城一區	198,497	4,378	—	—	—	4,378	100%
南京	旭日上城二區	163,341	4,552	—	—	—	4,552	100%
南京	旭日上城三區	189,012	1,607	—	—	—	1,607	100%
南京	旭日學府	38,976	2,377	—	—	—	2,377	100%
南京	旭日景城	128,033	4,929	—	—	—	4,929	100%
南京	旭日雅築	15,524	92	—	—	—	92	100%
南京	愛上花園	77,367	3,473	—	—	—	3,473	100%
南京	悅峰時光裡西區	73,065	8,433	—	—	—	8,433	100%
南京	弘陽上院	66,805	2,806	—	—	—	2,806	100%
南京	旭日家園	35,509	—	—	—	—	—	100%
南京	華東茂	68,549	—	—	—	—	—	100%

地區	項目名稱	已竣工					土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	未售可 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)		
南京	旭日愛上城八區	40,552	—	—	237,024	—	237,024	100%
南京	旭日華庭金棕櫚園區	63,197	—	—	14,264	—	14,264	100%
南京	昕悅雅苑	32,246	—	—	87,321	—	87,321	49%
南京	春上西江	27,962	—	—	75,969	—	75,969	100%
南京	金域瀾庭	66,267	—	—	174,428	—	174,428	9%
南京	竹水居	52,763	—	—	154,173	—	154,173	51%
南京	領東苑	67,810	—	—	247,728	—	247,728	33%
南京	星悅天地廣場	27,428	—	—	109,771	—	109,771	30%
南京	海悅花園	57,503	—	—	164,828	—	164,828	49%
南京	新壹商業廣場	23,810	—	—	97,544	—	97,544	33%
南京	玉瀾府	44,784	—	—	128,277	—	128,277	33%
南京	燕瀾新苑	61,145	—	—	179,977	—	179,977	49%
南京	時光裡花園	59,533	—	—	52,307	—	52,307	100%
南京	燕江府	28,052	—	—	114,456	—	114,456	51%
南京	南京•2017G27地塊	68,644	—	—	217,544	—	217,544	20%
南京	時光山湖花園	14,338	—	—	31,781	—	31,781	25%
南京	南京•2017G36地塊	54,173	—	—	—	179,624	179,624	20%
南京	2017G57地塊	58,024	—	—	—	69,629	69,629	100%
南京	旭日景城商鋪	1,371	—	4,450	—	—	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商鋪	989	—	7,301	—	—	7,301	100%
南京	南京2018G01	7,025	—	—	—	21,074	21,074	23%
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	435,165	—	—	435,165	100%
蘇州	弘陽上園	51,361	—	—	—	—	—	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
			未售可 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)		
蘇州	弘陽尊邸	54,341	—	—	—	—	100%	
蘇州	上湖雅苑	69,923	5,287	—	—	5,287	100%	
蘇州	潤元名著花園	80,669	—	—	194,215	194,215	49%	
蘇州	上熙名苑	44,701	—	—	95,339	95,339	100%	
蘇州	紫雲名邸	53,753	—	—	152,329	152,329	33%	
蘇州	甬源名築	60,961	—	—	149,634	149,634	100%	
蘇州	上水雅苑	69,325	—	—	197,867	197,867	100%	
蘇州	風華上品花園	68,292	2,596	—	108,814	111,410	50%	
蘇州	江城源著	69,982	—	—	122,187	122,187	13%	
蘇州	星盛唐名邸	36,829	—	—	92,069	92,069	50%	
蘇州	湖閱瀾庭	59,235	—	—	158,869	158,869	18%	
蘇州	听悅名邸	47,706	—	—	101,083	101,083	70%	
蘇州	十裡錦繡	98,783	—	—	172,014	172,014	16%	
無錫	無錫三萬頃	800,000	37,598	—	30,976	26,312	94,887	100%
無錫	听悅棠	85,122	—	—	—	212,805	212,805	100%
無錫	听悅府	138,902	—	—	—	291,694	291,694	100%
無錫	上品璟苑	203,609	—	—	—	325,774	325,774	20%
南通	弘陽上城	88,233	—	—	—	—	—	100%
南通	佳期花苑	134,061	—	—	298,247	—	298,247	33%
南通	德慶苑	31,333	—	—	51,913	—	51,913	33%
南通	尚德苑	37,348	—	—	61,479	—	61,479	33%
南通	東方雲苑	86,652	—	—	254,620	—	254,620	17%
南通	上悅花園	82,741	—	—	165,480	76,083	241,564	25%
南通	中創都市花苑	109,890	—	—	—	197,802	197,802	13%
南通	新都花園	47,963	—	—	—	95,000	95,000	24%
常州	弘陽上城一—三期	111,710	22,180	—	165,973	—	188,153	100%
常州	弘陽上城四期	43,590	—	—	88,773	—	88,773	100%

地區	項目名稱	已竣工					土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	未售可 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)		
常州	金璽天郡	88,719	—	—	326,455	—	326,455	50%
鎮江	鳳熹台	88,498	—	—	—	284,565	284,565	20%
鎮江	山卿苑	70,028	—	—	82,105	—	82,105	100%
句容	2018-J1-06號地塊	72,609	—	—	—	130,696	130,696	33%
常州	君望甲第	67,225	—	—	194,217	—	194,217	40%
常州	桑麻A地塊	44,535	—	—	—	14,765	14,765	70%
常州	外灘一號花園	126,695	16,635	—	—	106,081	122,716	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	—	128,126	—	128,126	100%
常州	桑麻CD地塊	156,115	—	—	—	246,597	246,597	70%
揚州	棠苑	72,660	—	—	133,797	—	133,797	50%
泰興	燕瀾花園	56,230	—	—	152,984	—	152,984	100%
徐州	鳳鳴府	2,474	—	—	—	2,969	2,969	80%
徐州	徐州山水桃花源	104,284	—	—	—	125,141	125,141	80%
徐州	九悅華府	181,244	—	—	—	289,991	289,991	33%
徐州	欣欣麗景和府	26,646	—	—	—	58,620	58,620	33%
合肥	時光裡	42,621	—	—	130,449	—	130,449	100%
合肥	昕悅花園	37,254	—	—	104,118	—	104,118	80%
合肥	望麓別院	139,536	—	—	418,126	—	418,126	25%
合肥	紫氣東來	28,081	—	—	—	61,778	61,778	51%
滁州	藝境花園	60,189	—	—	170,501	—	170,501	33%
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	—	—	17,745	—	17,745	100%
滁州	正榮府	80,867	—	—	179,772	—	179,772	30%
滁州	時光裡花園	89,886	—	—	264,753	—	264,753	100%
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	—	—	255,416	—	255,416	20%

地區	項目名稱	已竣工					土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	未售可 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)		
亳州	亳州2017-217號地塊	201,216	—	—	—	402,432	402,432	40%
湖州	玉翠灣	46,488	—	—	119,224	—	119,224	35%
重慶	柏景·西雅圖	89,273	—	—	—	267,819	267,819	95%
杭州	余政儲出[2018]9號	50,888	—	—	—	61,066	61,066	33%
重慶	沙坪壩區大楊石組團 C分區C11-1/03號	8,749	—	—	—	20,210	20,210	100%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	—	—	—	52,785	52,785	100%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	—	—	—	78,128	78,128	100%
紹興	諸暨2018-11地塊	49,492	—	—	—	50,482	50,482	100%
重慶	璧山295	106,259	—	—	—	172,000	172,000	100%
湖州	湖州2018-43	48,652	—	—	—	66,040	66,040	51%
	項目合計	<u>7,839,943</u>	<u>129,582</u>	<u>446,916</u>	<u>7,427,058</u>	<u>3,987,962</u>	<u>11,991,519</u>	



### 3、商業物業運營

本集團截至2018年6月30日止六個月的租金收入約為人民幣152,063,000元，相比上年同期增加58.8%。增加乃主要由於橋北弘陽廣場表現有所改善提升貢獻所致。

### 4、酒店運營

本集團截至2018年6月30日止六個月的酒店經營收入約為人民幣17,489,000元，相比上年同期增加13.6%。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提升貢獻所致。

## (二) 財務回顧

### 1、收入

截至2018年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣3,863,754,000元，收入來源主要包括物業銷售、商業物業經營及酒店業務收入。

截至2018年6月30日止六個月已確認收入明細

	截至2018年6月30日		截至2017年6月30日		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	3,694,202	95.6	3,782,802	97.1	-2.3
商業物業經營	152,063	3.9	95,731	2.5	58.8
酒店業務	17,489	0.5	15,395	0.4	13.6
總計	<u>3,863,754</u>	<u>100</u>	<u>3,893,928</u>	<u>100</u>	<u>-0.8</u>

本集團的收益由截至2018年6月30日止已確認約為人民幣3,863,754,000元，按年減少0.8%。本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年同期減少人民幣88,600,000元(約2.3%)至約人民幣3,694,202,000元；(ii)商業物業投資與經營較去年同期增加58.8%；及(iii)酒店業務收入較去年同期增加13.6%。

## **2、銷售成本**

本集團於截至2018年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣2,695,820,000元，較去年同期增加28.3%。增加原因主要為後期獲取項目土地成本上升。

## **3、毛利及毛利率**

本集團於截至2018年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,167,934,000元，相對2017年同期人民幣1,793,380,000元減少34.9%。增加原因主要為後期獲取項目土地成本上升，導致銷售成本上升，毛利下降。截至2018年6月30日止六個月的毛利率為30.2%，2017年同期則為46.0%。毛利率下降主要由於已交付的若干項目因土地獲取成本較高所致。

## **4、投資物業公允價值變動**

截至2018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人民幣220,738,000元，較去年同期投資物業公允價值虧損約人民幣273,489,000元增加180.7%。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。

## **5、銷售及市場營銷開支**

本集團銷售及市場營銷開支由去年同期約人民幣73,035,000元增加98.9%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣145,298,000元，此增長是由於本集團於2018年推出新物業項目以供預售所導致。

## 6、行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣113,384,000元增加123.0%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣252,821,000元，增加主要由於本集團的業務擴充及上市費用所導致。

## 7、應佔合資企業及聯營公司收入

截至2018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為人民幣85,542,000元，較去年同期虧損人民幣58,014,000元增加147.5%。

## 8、融資成本

本集團於截至2018年6月30日止六個月支銷的融資成本約為人民幣119,257,000元，較去年同期人民幣135,060,000元減少11.7%。融資成本的變動主要由於報告期間內產生融資成本總額資本化比例出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的約人民幣302,370,000元增加38.7%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣419,332,000元。支銷及資本化融資成本總額增加乃由於本集團總借款增加所致。截至2018年6月30日，本集團總借款為人民幣128.5億元，而於2017年12月31日則為人民幣116.3億元及於2017年6月30日則為人民幣96.7億元。

## 9、所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣516,019,000元減少24.0%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣391,996,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅的遞延稅項所作出的付款及撥備。本集團截至2018年6月30日止六個月的實際所得稅率為38.4%，而去年同期則為43.5%。

於截至2018年6月30日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣176,037,000元，相應於去年同期則約為人民幣231,841,000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1,186,020,000元減少13.9%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,020,686,000元。本集團報告期間利潤由去年同期約人民幣670,001,000元減少6.2%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣628,690,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期約人民幣670,202,000元減少2.8%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣651,455,000元。

本集團權益股東應佔核心淨利潤由去年同期約人民幣875,319,000元減少44.5%至截至2018年6月30日止六個月期間約人民幣485,902,000元。截至2018年6月30日止六個月期間，相應核心淨利潤率為12.6%，而2017年同期則為22.5%。

### (三) 流動資金、財務及資本

#### 1 · 現金狀況

本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣2,252,439,000元(2017年12月31日：約人民幣2,478,063,000元)及受限制銀行存款約人民幣1,204,773,000元(2017年12月31日：人民幣741,573,000元)及保證金存款約人民幣1,053,045,000元(2017年12月31日：人民幣991,238,000元)。

#### 2 · 債務

本集團於截至2018年6月30日擁有尚未償還借款總額約為人民幣12,846,421,000元(2017年12月31日：人民幣11,629,499,000元)。

## 債務明細

	2018年6月30日			2017年12月31日		
	實際利率	到期情況	人民幣千元 (未經審核)	實際利率	到期情況	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>流動</b>						
銀行貸款－已質押	4.35-6.25	2019	1,177,500	4.35-4.79	2018	1,211,000
其他貸款－已抵押	—	—	—	9.00-15.00	2018	850,000
其他貸款－無抵押	—	—	—	8.00	2018	50,000
長期銀行貸款即期部分－ 已質押	4.46-6.59	2019	785,920	4.78-6.08	2018	330,000
長期銀行貸款即期部分－ 已擔保	4.47	2019	30,042	4.50	2018	20,000
長期銀行貸款即期部分－ 已質押和擔保	6.63-6.70	2019	501,655	4.75-6.59	2018	819,627
長期其他貸款即期部分－ 已抵押	6.49-12.07	2019	1,139,278	6.61-9.12	2018	1,108,220
長期其他貸款即期部分－ 無抵押	8.00	2019	189,679	8.00	2018	247,670
			<u>3,824,074</u>			<u>4,636,517</u>

	2018年6月30日			2017年12月31日		
	實際利率	到期情況	人民幣千元 (未經審核)	實際利率	到期情況	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>非流動</b>						
銀行貸款－已質押	4.46-6.59	2019-31	4,538,994	4.75-4.87	2019-32	2,222,533
銀行貸款－已擔保	4.47	2021	285,320	4.50	2021	305,000
銀行貸款－已抵押和擔保	4.91-7.25	2019-25	1,971,211	4.75-7.13	2019-25	3,126,477
銀行貸款－無抵押	4.99	2021	15,000	—	—	—
其他貸款－已抵押	6.49-13.34	2019-21	<u>2,211,822</u>	6.61-9.12	2019-20	<u>1,338,972</u>
			<u>9,022,347</u>			<u>6,992,982</u>
			<u>12,846,421</u>			<u>11,629,499</u>

	2018年	2017年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)		
銀行貸款與其他借款		
須於一年內償還	<u>3,824,074</u>	<u>4,636,517</u>
須於第二年償還	3,553,014	2,344,621
須於二至五年內償還	4,306,402	3,924,984
須於超過五年後償還	<u>1,162,931</u>	<u>723,377</u>
小計	<u>9,022,347</u>	<u>6,992,982</u>
	<u>12,846,421</u>	<u>11,629,499</u>

### 3. 負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於截至2018年6月30日約為80.8%，截至2017年12月31日則約為87.7%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於截至2018年6月30日約為77.8%，截至2017年12月31日則約為79.5%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於截至2018年6月30日約為1.3倍，截至2017年12月31日則約為1.3倍。

### 4. 承擔

於截至2018年6月30日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣3,579,262,000元(於2017年12月31日：約人民幣5,712,233,000元)。

## (四) 企業管治／其他資料

### 1. 重大收購及出售事項

於2018年2月，本集團收購常州綠地昆特置業有限公司85%股權，其持有位於中國江蘇省常州市的一個在建物業開發項目。詳情請參閱本公司日期為2018年6月29日的招股章程(「招股章程」)。

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2018年6月30日，本集團共有2,345名僱員，其中1,566名僱員從事房地產開發業務，583名僱員從事商業物業運營業務，196名僱員從事酒店管理業務。

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2,220,900,000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，本公司已應用人民幣90,000,000元償還現有付息銀行借款及物業發展項目的建設成本。本公司擬按招股章程所披露用途應用自全球發售籌集所得款項餘額。

### 4. 報告期間後事項

於2018年7月12日，本公司完成全球發售，其800,000,000股普通股已於聯交所上市。此外，於2018年8月6日，招股章程所載超額配股權已獲全面行使，本公司已發行120,000,000股股份。

於2018年8月16日，本公司的間接全資附屬公司蘇州弘陽置業有限公司與江蘇興隆興業地產集團有限公司訂立股權轉讓協議，收購開封市寶隆房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣867,743,900元。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2018年8月16日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大項目。

### 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

由於本公司股份在截至2018年6月30日止六個月尚未於聯交所上市，故於報告期間，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。本集團現時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制，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納聯交所證券上市規則(「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。

由於本公司股份於截至2018年6月30日尚未在聯交所上市，企業管治守則於報告期間並不適用於本公司。

上市後，本公司一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。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。由於本公司於報告期間尚未在聯交所上市，上市規則項下有關董事遵守標準守則的條文並不適用於本公司。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等自本公司於2018年7月12日上市起至本公告日期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。審核委員會包括五名成員，即梁又穩先生、張宏武先生、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2018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。截至2018年6月30日止六個月的中期業績未經審計，但已由本公司核數師安永會計師事務

所根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

## 11. 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及2018年中期報告

本公告登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.rsunproperty.hk>)。本公司截至2018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，2018年8月28日

截至本公告日期，曾煥沙先生及何捷先生為執行董事；蔣達強先生、張良先生及張宏武先生為非執行董事；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。