

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12月31日止年度業績公告

2019年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣651.5億元，同比大幅上升37.6%。合約銷售面積由2018年的352.8萬平方米增加至2019年的490.5萬平方米，同比大幅上升39.0%；
- 營業額為人民幣15,169.5百萬元，較2018年增加64.2%。商業經營及酒店經營收入上升14.0%至人民幣451.1百萬元(2018年：人民幣395.7百萬元)；
- 毛利和毛利率分別為人民幣3,813.3百萬元及25.1%；
- 淨利潤為人民幣1,635.9百萬元，較2018年增加23.6%，淨利潤率達10.8%；
- 核心淨利潤較2018年增加25.8%至人民幣1,415.2百萬元(2018年：人民幣1,124.6百萬元)；
- 母公司擁有人應佔淨利潤較2018年上升3.9%至人民幣1,467.6百萬元(2018年：人民幣1,412.3百萬元)；
- 截至2019年12月31日，淨負債率為70.4%，處於穩健水平。本集團手頭現金充裕，達人民幣168.4億元，較2018年底增加35.2%；
- 董事會建議派發末期股息為每股人民幣11.1分(相當於12.4港仙)。

註1： 核心淨利潤不包括投資性物業公允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。

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2019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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	15,169,506	9,238,741
銷售成本		<u>(11,356,243)</u>	<u>(6,351,656)</u>
毛利		3,813,263	2,887,085
其他收入及收益	4	331,217	235,973
銷售及分銷開支		(651,982)	(341,771)
行政開支		(1,089,711)	(686,271)
投資物業的公允價值收益		310,456	260,803
其他開支		(36,560)	(48,159)
融資成本	5	(634,309)	(499,297)
應佔以下單位利潤／(虧損)：			
合營企業		97,724	387,008
聯營公司		<u>595,285</u>	<u>(19,993)</u>
稅前利潤	6	2,735,383	2,175,378
所得稅開支	7	<u>(1,099,523)</u>	<u>(852,253)</u>
年度利潤		<u>1,635,860</u>	<u>1,323,125</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,467,555	1,412,264
非控股權益		<u>168,305</u>	<u>(89,139)</u>
		<u>1,635,860</u>	<u>1,323,125</u>

綜合損益表(續)

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年	2018年
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>人民幣0.44元</u>	<u>人民幣0.66元</u>
攤薄		<u>人民幣0.44元</u>	<u>人民幣0.66元</u>

綜合全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	1,635,860	1,323,125
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>(6,974)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>20,922</u>	<u>—</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,656,782</u></u>	<u><u>1,323,125</u></u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,488,477	1,412,264
非控股權益	<u>168,305</u>	<u>(89,139)</u>
	<u><u>1,656,782</u></u>	<u><u>1,323,125</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		807,938	988,556
投資物業		11,572,037	9,397,000
使用權資產		157,721	—
預付土地租賃款項		—	28,903
其他無形資產		12,426	11,998
於合營企業的投資		2,236,978	1,026,466
於聯營公司的投資		5,584,394	1,712,839
遞延稅項資產		727,598	443,060
		<u>21,099,092</u>	<u>13,608,822</u>
流動資產			
存貨		12,613	4,054
開發中物業		36,280,854	29,702,386
持作出售的已完工物業		3,327,897	1,162,901
貿易應收款項	10	6,767	23,728
預付款項、其他應收款項及其他資產		7,705,396	2,643,862
應收關聯公司款項		8,454,905	6,949,865
按公允價值計入損益的金融資產		1,148,390	1,130,607
可收回稅項		516,753	239,800
受限制現金	11	2,304,586	2,644,723
已質押存款	11	5,848,309	3,578,720
現金及現金等價物	11	8,691,522	6,232,596
		<u>74,297,992</u>	<u>54,313,242</u>

綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	4,845,588	2,885,646
其他應付款項及應計費用		32,015,529	20,391,991
計息銀行及其他借款		10,516,391	8,233,697
優先票據		1,894,998	2,592,868
租賃負債		46,809	—
應付關聯公司款項		5,387,256	4,941,489
應繳稅項		<u>2,169,259</u>	<u>1,603,664</u>
流動負債總額		<u>56,875,830</u>	<u>40,649,355</u>
流動資產淨值		<u>17,422,162</u>	<u>13,663,887</u>
資產總值減流動負債		<u>38,521,254</u>	<u>27,272,709</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		9,755,355	11,092,804
優先票據		7,379,644	—
租賃負債		911,477	—
遞延稅項負債		<u>2,428,329</u>	<u>2,330,160</u>
非流動負債總額		<u>20,474,805</u>	<u>13,422,964</u>
資產淨值		<u>18,046,449</u>	<u>13,849,745</u>

綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	28,254	28,254
股本溢價	2,628,301	2,931,914
其他儲備	<u>11,231,190</u>	<u>9,734,737</u>
	13,887,745	12,694,905
非控股權益	<u>4,158,704</u>	<u>1,154,840</u>
	18,046,449	13,849,745
權益總額	<u><u>18,046,449</u></u>	<u><u>13,849,745</u></u>

財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

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2019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。

2.1 會計政策及披露變動

本集團已於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的預付款項特點
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	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	對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

除與編製本集團財務報表並不相關的國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂以及國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際財務報告準則第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號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會第15號經營租賃 — 優惠及準則詮釋委員會第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人根據單一資產負債表模式入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號項下出租人會計處理與國際會計準則第17號項下者大致不變。出租人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。

就分租安排而言，分租乃經參照主租賃所產生使用權資產而非參照相關資產歸類。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團採用修訂追溯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確認為對保留盈利於2019年1月1日的期初結餘的調整，而2018年的比較資料不予重列，並繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈報。

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。

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

本集團擁有多項涉及不同物業、機器、汽車及其他設備項目的租賃合約。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）和租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」，按相關資產類別選擇）的兩種可選擇豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值（如有））及未償還租賃負債所產生利息（為融資成本），而非於自2019年1月1日開始的租賃期按直線法確認經營租賃項下租金開支。

過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用2019年1月1日的遞增借款利率貼現後予以確認。使用權資產按租賃負債的金額計量，並以任何與緊接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(持作賺取租金收入及／或資本增值)而言，本集團繼續將其計入於2019年1月1日的投資物業，並繼續應用國際會計準則第40號按公允價值計量。

就先前入賬列為經營租賃及為賺取分租租金收入而訂立的租賃而言，主租賃的相關使用權資產人民幣763,200,000元於2019年1月1日按公允價值計量，並已自該日期起應用國際會計準則第40號入賬列為及分類為投資物業。

於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已應用以下可選擇可行權宜方法：

- 對租賃期於首次應用日期起12個月內結束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日的財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號所產生影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
資產	
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)
預付土地租賃款項減少	(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>
 負債	
租賃負債增加	<u>867,963</u>
 總負債增加	 <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
於2018年12月31日的經營租賃承擔	1,323,942
減：與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相關的承擔	(476)
與低價值資產租賃相關的承擔	(43)
	<u>1,323,423</u>
於2019年1月1日的加權平均遞增借款利率	<u>4.93%</u>
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	<u>867,963</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u><u>867,963</u></u>

- (b) 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，於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財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 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，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因集團內公司間銷售的轉讓定價而產生的任何不確定的稅務狀況。基於本集團的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，該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

3. 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、以股權結算的購股權付款、外匯收益淨額、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。管理層認為並無可報告地域分部，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。

於2019年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於2019年12月31日的分部資產及負債呈列如下：

截至2019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>14,718,381</u>	<u>411,368</u>	<u>39,757</u>	<u>15,169,506</u>
收入				<u>15,169,506</u>
分部業績	3,025,253	151,158	(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
以股權結算的購股權付款				(31,329)
外匯收益淨額				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>

截至2019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><u>77,350,635</u></u>
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
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
撤銷減值虧損	(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

於2018年的分部收入、分部業績及其他分部資料以及於2018年12月31日的分部資產及負債呈列如下：

截至2018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>8,843,003</u>	<u>359,026</u>	<u>36,712</u>	<u>9,238,741</u>
收入				<u>9,238,741</u>
分部業績	2,503,292	167,592	(5,348)	2,665,536
對賬：				
銀行利息收入				9,124
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				8,233
以股權結算的購股權開支				(24,326)
外匯收益淨額				19,941
投資收入				2,121
融資成本(不包括租賃負債利息)				(499,297)
企業及其他未分配開支				<u>(5,954)</u>
稅前利潤				<u>2,175,378</u>
分部資產	56,313,799	9,911,499	356,294	66,581,592
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>1,340,472</u>
總資產				<u>67,922,064</u>
分部負債	53,784,844	105,570	8,047	53,898,461
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>173,858</u>
總負債				<u>54,072,319</u>

截至2018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	
其他分部資料				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	387,008	—	—	387,008
聯營公司	(19,993)	—	—	(19,993)
確認減值虧損	116,782	—	—	116,782
撥回減值虧損	(37,380)	—	—	(37,380)
撤銷減值虧損	(68,726)	—	—	(68,726)
投資物業的公允價值收益	—	260,803	—	260,803
折舊及攤銷	21,178	38,352	20,975	80,505
於聯營公司的投資	1,712,839	—	—	1,712,839
於合營企業的投資	1,026,466	—	—	1,026,466

4. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收入	14,781,828	8,949,385
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的總租金收入	<u>387,678</u>	<u>289,356</u>
	<u>15,169,506</u>	<u>9,238,741</u>

客戶合約收入

(a) 收入資料明細

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>

截至2018年12月31日止年度

分部	商業物業			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	投資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	
貨品或服務類型				
物業銷售	8,843,003	—	—	8,843,003
酒店經營	—	—	36,712	36,712
其他	—	69,670	—	69,670
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
客戶合約收入總額	<u>8,843,003</u>	<u>69,670</u>	<u>36,712</u>	<u>8,949,385</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	8,843,003	—	—	8,843,003
隨時間轉移服務	—	69,670	36,712	106,382
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
客戶合約收入總額	<u>8,843,003</u>	<u>69,670</u>	<u>36,712</u>	<u>8,949,385</u>

下表列示計入報告期初的合約負債及已就於過往期間達成的履約責任於本報告期內確認的收入金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 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>8,335,079</u>	<u>6,987,240</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。

物業管理服務

履約責任乃於提供服務時隨時間達成，且一般須於提供服務前作出短期墊款。物業管理服務合約的年期為一年或以下，或根據所產生時間支賬。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	60,197	9,124
來自聯營公司及合營企業的利息收入	94,698	96,530
投資收入	120,939	2,121
沒收按金	2,716	1,547
政府補助	3,714	1,353
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	13,648	8,233
向合營企業及聯營公司提供項目管理服務	—	63,771
外匯收益淨額	1,431	19,941
其他	33,874	33,353
	<u>331,217</u>	<u>235,973</u>

5. 融資成本

來自持續經營業務的融資成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款、其他貸款及優先票據的利息	2,447,882	1,548,159
預售訂金的利息	885,836	320,757
租賃負債利息	49,605	—
利息開支總額	3,383,323	1,868,916
減：資本化利息	(2,749,014)	(1,369,619)
	<u>634,309</u>	<u>499,297</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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售存貨成本	11,344,897	6,204,908
提供服務成本	127,144	89,663
就持作出售的已完工物業撇銷減值虧損	(205,807)	(68,726)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	27,589	116,782
就開發中物業撥回減值虧損	—	(37,380)
物業、廠房及設備項目折舊	78,861	74,925
使用權資產折舊(2018年：土地租賃付款攤銷)	42,399	793
其他無形資產攤銷	7,175	4,787
投資物業公允價值收益	(310,456)	(260,803)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)	8,716	(210)
出售一家附屬公司的收益	(14,874)	—
外匯淨差額	(1,431)	(19,941)
應佔以下單位(收益)／虧損：		
合營企業	(97,724)	(387,008)
聯營公司	(595,285)	19,993
核數師酬金	4,900	2,880
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	951,563	522,179
以股權結算的購股權開支	31,329	24,326
養老金計劃供款及社會福利	75,843	44,901
減：資本化金額	<u>(156,003)</u>	<u>(159,093)</u>
	<u>902,732</u>	<u>432,313</u>

7. 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2019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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	736,140	638,948
土地增值稅	564,843	441,357
遞延稅項	<u>(201,460)</u>	<u>(228,052)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,099,523</u></u>	<u><u>852,253</u></u>

8. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建議末期—每股普通股人民幣11.1分(2018年：人民幣9.1分)	<u><u>369,488</u></u>	<u><u>303,613</u></u>

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。

9. 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3,320,000,000股(2018年：2,129,501,370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：

	2019年 人民幣千元	2018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>1,467,555</u>	<u>1,412,264</u>	
		股份數目	
		2019年	2018年
股份數目			
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股加權平均數	3,320,000,000	2,129,501,370	
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：			
購股權	<u>32,230,641</u>	<u>22,211,762</u>	
	<u>3,352,230,641</u>	<u>2,151,713,132</u>	

10. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項源自租賃投資物業及提供物業管理服務。

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物業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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月以內	1,989	4,371
1至3個月	2,653	245
3至6個月	1,668	506
6至12個月	447	18,098
超過12個月	10	508
	<u>6,767</u>	<u>23,728</u>

11. 現金及現金等價物以及已質押存款

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘		10,534,146	8,879,893
定期存款		<u>6,310,271</u>	<u>3,576,146</u>
		16,844,417	12,456,039
減：已質押存款	(1)	5,848,309	3,578,720
受限制現金	(2)	<u>2,304,586</u>	<u>2,644,723</u>
現金及現金等價物		<u>8,691,522</u>	<u>6,232,596</u>

- (1) 截至2019年12月31日，為數人民幣5,723,187,000元（2018年：人民幣3,526,146,000元）的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。截至2019年12月31日，為數人民幣125,122,000元（2018年：人民幣52,574,000元）的銀行存款已質押，作為買家按揭貸款或項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。
- (2) 根據有關中國法規，本集團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2019年12月31日，受限制現金為數人民幣2,304,586,000元（2018年：人民幣2,644,723,000元）。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物		
以人民幣計值	7,113,024	6,040,006
以港元計值	29,868	733
以美元計值	<u>1,548,630</u>	<u>191,857</u>
	<u>8,691,522</u>	<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。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存置於近期並無違約記錄的信譽良好銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

於2019年12月31日，受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級為表現良好。本集團評定，受限制現金、已質押存款以及現金及現金等價物自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，並按12個月預期信貸虧損計量減值，亦評定預期信貸虧損並不重大。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	4,224,180	2,380,523
1年以上	<u>621,408</u>	<u>505,123</u>
	<u>4,845,588</u>	<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。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然呈報本集團截至2019年12月31日止之年度業績。

報告期內，本集團實現累計合約銷售金額人民幣651.5億元，同比大幅增加37.6%，累計實現銷售面積490.5萬平方米，同比大幅增長39.0%。實現確認銷售收入人民幣151.70億元，同比大幅增長64.2%。

報告期內，本集團實現年度淨利潤人民幣16.36億元，同比增加23.6%，母公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣12.47億元，每股核心淨利潤為人民幣0.37元。董事會建議派發末期股息為每股人民幣11.1分（相當於12.4港仙）。

2019年宏觀經濟繼續承壓，在因城施策的差異化調控方式下，「房住不炒」的政策基調得到堅持和精準實施，房地產行業整體保持平穩，銷售總量和價格與2018年基本持平。

本集團為深耕長三角，並進行全國化佈局的綜合性房企。報告期內，我們繼續推進「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的佈局策略。2019年拓展了全國多個都市圈的核心城市，同時持續推進重點區域的深耕，進一步拓展了戰略縱深，實現從區域性房企到全國性房企的全面轉變。

本集團持續加強投資拓展力度，優化投資多元化結構，提高渠道能力，收併購佔比提升，商業取地模式已見成效。新增土儲結構良好，項目比例、產品結構合理，可以支撐未來的利潤增長。

在商業拓展方面，我們堅持輕重並舉的發展模式，並在年內成功拓展多個租賃及委託管理類項目，其中滕州弘陽廣場作為委託管理類項目，成功實現了當年簽約、當年開業，進一步提升了弘陽品牌影響力。在商業運營方面，報告期內，我們南京弘陽廣場C館、煙台芝罘弘陽廣場、滕州弘陽廣場三個購物中心項目盛大開業，實現驚艷綻放。

圍繞業務成長，我們的人力資源領域在2019年加快搭建人才培養發展體系，啟用線上學院，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，完善全方位的人才激勵體系，實現精準激勵；持續鞏固文化認同和文化引領工作，加強僱主品牌建設，提升人才吸引力；推動組織扁平高效，員工敬業度和組織效能穩步提升。

本集團財務政策穩健，債務水平穩定，規模和利潤均衡增長。截至2019年12月31日，本集團的淨負債率為70.4%，手頭現金餘額躍升35.2%至人民幣168.4億元，營運資金充足，財務狀況健康。

報告期內，國際評級機構惠譽將本集團的主體評級從「B」上調至「B+」，展望穩定。國際評級機構穆迪向本集團授予首次「B2」主體評級，展望正面，兩家評級機構的評級均反映了其對我們高質量土地儲備和審慎的財務策略的認可。

回顧年內，本集團多次成功發行優先票據，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支持。2020年1月，本集團成功發行總額為3億美元，票面利率為9.7%，年期為3.25年的優先票據，獲得高倍超額認購，並成功將美元優先票據的融資利率進一步降低。另外，本集團於同月亦首次達成一筆7,000萬美元的商業銀行俱樂部貸款，進一步獲得境外資本市場的廣泛認可。

報告期內，我們繼續秉承「在商言人 誠者致遠」的核心價值觀，「以人才為本，以拚搏者和貢獻者為本」的企業文化導向全面落實，簡單、務實、陽光和拚搏文化持續生根。形成了「十省十校、百村百圖」、「向日葵計劃」等系列公益品牌活動，「河西四郡」第二屆極客遠征挑戰賽順利舉行，踐行「健康 拚搏 大愛」的弘陽極客精神，並在當地持續聚焦助學助教領域。

本集團2019年啟用上海總部，形成上海和南京雙總部運行，與優秀同行同場競技。展望未來，我們將繼續推進「地產+商業」雙輪驅動的業務戰略，同時以「提質增效」為2020年經營主題。在地產開發方面，將繼續堅持全國化的戰略佈局，並進一步加強在大江蘇和長三角重點區域的深耕，同時提升產品和服務品質。商業地產方面，規模拓展和經營質量提升並重，一方面通過委管、租賃、自持等多元化模式拓展優質項目，另一方面持續優化升級業務組合，推陳出新，優化消費體驗，打造標杆商業地產項目，提升商業地產資產回報水平。

最後，本人再次代表董事會向2019年鼎力支持本集團的全體股東、員工、債券持有人、各方合作夥伴以及客戶，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

二零二零年三月二十五日

管理層之討論及分析

2019年回顧

2019年宏觀經濟繼續承壓，在因城施策的差異化調控方式下，「房住不炒」的政策基調得到堅持和精準實施。房地產行業保持平穩，銷售總量與去年基本持平。

本集團繼續奉行「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，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。我們從自行開發的住宅物業及配套零售的銷售、商業物業投資與經營的租金收入、以及酒店業務的服務費收入獲得收入。

於報告期間，本集團實現合約銷售額人民幣651.5億元，較上年增加37.6%；累計合約銷售面積4,904,531平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,283元。於報告期間，本集團的營業額為人民幣151.70億元，較上年增加約64.2%；實現母公司擁有人的淨利潤約人民幣1,467.6百萬元，較上年同期增加約3.9%。

1、房地產業務

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」的全國佈局策略，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年新進入濟南、青島、西安、長沙、溫州、鄭州等17個城市，同時加強戰略合作取地，商業取地新構式續見成效、雙輪驅動、住商聯動、品質提升，增效運營。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。

於報告期間，本集團實現房地產業務銷售收入人民幣147.2億元。報告期末，本集團土地儲備總建築面積約為16,931,996平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為9,254,340平方米)，較截至2018年12月31日的13,084,376平方米增加29.4%，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

截至目前，本集團已開業四座弘陽廣場，分別坐落於江蘇南京、江蘇常州、山東煙台、山東滕州。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。

於報告期間，本集團實現商業經營業務銷售收入約人民幣411.4百萬元。

3、酒店運營業務

於報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣39.8百萬元。

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。

業務回顧

1、房地產銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣651.5億元，較去年同期的人民幣473.4億元增長37.6%。本集團合約銷售建築面積約為490.5萬平方米，較去年同期352.8萬平方米增長39.0%，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12月31日，本集團共計124個項目在建設中，計劃總建築面積為15,707,915平方米。

本集團於2019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)
無錫	638,746	7,141,421	11,180
蘇州	544,794	9,156,871	16,808
常州	469,313	6,957,075	14,824
南京	413,121	7,626,579	18,461
南通	340,759	4,737,562	13,903
徐州	331,401	3,733,341	11,265
重慶	213,984	1,526,467	7,134
揚州	173,186	1,598,711	9,231
亳州	143,457	1,316,676	9,178
南昌	137,242	2,070,087	15,083
成都	135,007	1,349,396	9,995
武漢	104,486	1,844,259	17,651
開封	95,104	800,592	8,418
合肥	85,419	1,034,327	12,109
佛山	76,994	1,091,649	14,178
襄陽	74,690	715,467	9,579
泰州	66,752	558,966	8,374
湖州	66,631	897,689	13,473
蚌埠	66,447	510,450	7,682
滁州	50,000	522,955	10,459
鹽城	49,248	526,329	10,687
鎮江	48,591	421,144	8,667
杭州	35,858	940,374	26,225
長沙	28,784	332,878	11,565
西安	23,625	154,265	6,530
寧波	23,231	799,627	34,421
其他	467,661	6,782,122	14,502
合計	<u>4,904,531</u>	<u>65,147,279</u>	<u>13,283</u>

2、土地儲備

截至2019年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為16,931,996平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為9,254,340平方米），較截至2018年12月31日止報告期間的13,084,376平方米增加29.4%。其中於2019年12月31日，已竣工物業521,579平方米，持做投資的可租用面積702,502平方米，開發中物業15,707,915平方米。

本集團截至2019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	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
			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)		
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%
常州	商貿云峯	50,921	—	—	155,768	155,768	60%
常州	鳳凰東項目	115,615	—	—	290,813	290,813	49%
常州	金璽天郡	88,719	65,322	—	—	65,322	50%
常州	君望甲第	67,225	—	—	161,004	161,004	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	—	88,778	168,813	257,591	70%
常州	三毛地塊	108,486	—	—	238,588	238,588	33%
常州	西夏墅云禧	36,712	—	—	78,546	78,546	37%
常州	弘陽上城一—三期	111,700	10,894	—	—	10,894	100%
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	50%
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%
滁州	藝境花園	60,189	39,160	—	24,070	63,230	33%

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)	總建築面積 (平方米)	供出售	開發中		
				持作投資的 可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	1,361	—	5,272	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	—	—	199,548	199,548	39%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	—	—	123,845	123,845	50%
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	73,491	79,537	95%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	—	—	83,224	83,224	95%
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	—	—	111,932	111,932	35%
合肥	時光里	42,621	28,788	—	—	28,788	100%
合肥	昕悅花園	37,254	25,059	—	—	25,059	80%
合肥	望麓別院	139,536	—	—	98,823	98,823	25%
合肥	紫氣東來	28,081	—	—	68,318	68,318	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%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	—	—	120,919	120,919	100%
湖州	玉翠灣	46,488	—	—	95,792	95,792	35%
湖州	湖州2018-43	48,652	—	—	65,009	65,009	94%
湖州	湖州仁皇58#	102,218	—	—	146,379	146,379	94%
濟南	濟齊路項目	34,290	—	—	93,599	93,599	45%
嘉興	隆興路項目	42,030	—	—	83,500	83,500	35%
江門	禮樂項目	30,231	—	—	81,968	81,968	33%
開封	開封燕瀾府	63,533	—	—	194,758	194,758	94%
廬江	廬江湖畔樾山	161,263	—	—	350,208	350,208	50%
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	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)	總建築面積 (平方米)	供出售	開發中		
				持作投資的 可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
南昌	新力弘陽府	43,410	—	—	101,653	101,653	44%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	220,534	220,534	46%
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	弘陽旭日愛上城七區	12,999	40	—	—	40	100%
南京	旭日愛上城創翼園	82,693	941	—	—	941	100%
南京	旭日上城一區	198,497	357	—	—	357	100%
南京	旭日上城二區	163,341	496	—	—	496	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	旭日雅筑	15,524	40	—	—	40	100%
南京	愛上花園	77,367	3,115	—	—	3,115	100%
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	14,540	—	—	14,540	100%
南京	昕悅雅苑	32,246	26,581	—	—	26,581	49%
南京	金域瀾庭	66,267	8,543	—	2,586	11,129	9%
南京	竹水居	52,763	6,629	—	—	6,629	50%
南京	領東苑	67,810	—	—	195,411	195,411	33%
南京	海悅花園	57,503	29,943	—	—	29,943	49%
南京	新壹商業廣場	23,810	—	—	3,484	3,484	33%
南京	燕瀾新苑	61,145	14,191	—	—	14,191	50%
南京	南京·2017G27地塊	68,644	—	—	153,476	153,476	20%
南京	時光山湖花園	14,338	3,235	—	391	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%

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)	總建築面積 (平方米)	供出售	開發中		
				持作投資的 可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
南京	高淳02-03地塊	102,787	—	—	173,104	173,104	13%
南京	儀徵38	69,788	—	—	152,166	152,166	50%
南京	儀徵39	66,358	—	—	137,890	137,890	50%
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	—	452,721	—	452,721	100%
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	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	—	—	98,955	98,955	50%
南京	弘陽上院	66,805	905	—	—	905	100%
南京	春上西江	27,962	2,005	—	—	2,005	100%
南京	橋林石磧河項目	28,188	—	—	39,185	39,185	50%
南通	江海路左岸公元	75,028	—	—	123,497	123,497	34%
南通	萬壽路項目	89,669	—	—	232,847	232,847	30%
南通	尚德苑	37,348	—	—	47,417	47,417	33%
南通	東方云苑	86,652	—	—	204,524	204,524	17%
南通	上悅花園	82,741	—	—	170,158	170,158	25%
南通	新都花園	109,890	144	—	152,826	152,970	13%
南通	中創都市花苑	47,963	245	—	48,933	49,178	24%
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	45%
南通	錫通時光樾瀾庭	38,920	—	—	70,807	70,807	51%
寧波	寧波鄞州L5地塊	11,368	—	—	25,826	25,826	50%
青島	金沙灘項目	8,770	—	—	69,795	69,795	30%
青島	金沙灘項目	5,307	—	—	37,345	37,345	30%
蘇州	潤元名著花園	80,669	61,557	—	99,010	160,567	49%
蘇州	上熙名苑	44,701	83,829	—	—	83,829	99%
蘇州	申源名筑	60,961	4,395	—	8,977	13,372	99%
蘇州	江城源著	69,982	—	—	89,586	89,586	13%

地區	項目名稱	已竣工				土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團權益
		土地面積 (平方米)	供出售	持作投資的	開發中		
			總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
蘇州	星盛唐名邸	36,829	—	—	88,860	88,860	50%
蘇州	昕悅名邸	47,706	36,595	—	—	36,595	69%
蘇州	十里錦繡	98,783	—	—	130,016	130,016	16%
蘇州	尚雋華庭	39,410	—	—	76,066	76,066	50%
蘇州	常熟005	17,361	—	—	39,109	39,109	33%
蘇州	新華路和風名筑	45,742	—	—	103,229	103,229	45%
蘇州	塘橋富民路項目	40,317	—	—	70,271	70,271	47%
蘇州	上水雅苑	69,325	3,092	—	—	3,092	99%
台州	溫嶺時代玖著	14,338	—	—	37,606	37,606	50%
泰州	燕瀾花園	56,230	17,434	—	16,462	33,896	99%
桐鄉	烏鎮龍翔大道項目	42,811	—	—	82,325	82,325	60%
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%
無錫	無錫三萬頃	800,000	9,402	—	58,161	67,563	100%
無錫	昕悅棠	85,122	—	—	232,739	232,739	100%
無錫	昕悅府	138,902	—	—	312,688	312,688	100%
無錫	上品環苑	203,609	—	—	346,045	346,045	20%
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	40%
無錫	云亭小學項目	92,953	—	—	196,728	196,728	50%
武漢	印月府	106,207	—	—	461,039	461,039	90%
西安	閻良昕悅府	24,649	—	—	70,134	70,134	48%
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%
徐州	徐州山水桃花源	104,284	6,729	—	99,534	106,263	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	—	—	180,681	180,681	20%
徐州	新元大道大都會	90,236	—	—	224,115	224,115	55%

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
		供出售	持作投資的	開發中			
		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)		
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	—	—	86,369	86,369	85%
徐州	大吳公園大道	213,207	—	—	630,089	630,089	100%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	—	—	160,545	160,545	33%
揚州	棠苑	72,660	—	—	111,153	111,153	19%
揚州	儀徵悅瓏灣	27,589	—	—	68,310	68,310	50%
長沙	德一時光里	12,956	—	—	63,559	63,559	67%
長沙	黑石項目	32,684	—	—	118,160	118,160	51%
鎮江	鳳熹台	88,498	—	—	232,293	232,293	20%
鎮江	2018-J1-06號地塊	72,609	—	—	139,083	139,083	33%
鎮江	句容B地塊	38,731	—	—	73,206	73,206	19%
鎮江	周家莊項目	16,168	—	—	42,713	42,713	51%
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	—	—	78,480	78,480	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,308	318,308	51%
重慶	柏景·西雅圖	89,273	—	—	293,120	293,120	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	95%
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%
諸暨	諸暨2018-11地塊	49,492	—	—	56,061	56,061	50%
合計		<u>10,544,128</u>	<u>521,579</u>	<u>702,502</u>	<u>15,707,915</u>	<u>16,931,996</u>	

3、商業物業投資及運營

截至2019年12月31日止，本集團實現租金收入約人民幣411.4百萬元，相比上年同期增加14.6%。增加乃主要由於南京弘陽廣場C2C3館於2019年8月耀世開業，及常州弘陽廣場改善提升貢獻，煙台弘陽廣場和滕州弘陽廣場開業新增貢獻所致。

4、酒店運營

截至2019年12月31日止，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣39.8百萬元，相比上年同期增加8.3%。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提升貢獻所致。

財務回顧

1、收入

截至2019年12月31日止年度，本集團收入約人民幣15,169.5百萬元，較去年同期約為人民幣9,238.7百萬元增加64.2%。收入來源主要包括物業銷售、商業物業投資及經營及酒店業務收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期增加66.4%至約人民幣14,718.4百萬元，佔已確認收入總額的97.0%；(ii)商業物業投資及經營所得收入較去年同期增加14.6%至約為人民幣411.4百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加8.3%約為人民幣39.8百萬元。

截至2019年12月31日止年度已確認收入明細

	2019年		2018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	14,718,381	97.0	8,843,003	95.7	66.4
商業物業投資及經營	411,368	2.7	359,026	3.9	14.6
酒店經營	39,757	0.3	36,712	0.4	8.3
總計	<u>15,169,506</u>	<u>100.0</u>	<u>9,238,741</u>	<u>100.0</u>	<u>64.2</u>

2、銷售成本

本集團於截至2019年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣11,356.2百萬元，增加原因主要為年內交付項目增多所致。

3、毛利及毛利率

本集團於截至2019年12月31日止年度的毛利約為人民幣3,813.3百萬元，相對2018年同期約為人民幣2,887.1百萬元增加32.1%，增加原因主要為年內交付項目增多所致。截至2019年12月31日止年度的毛利率為25.1%，2018年同期則為31.2%，毛利率所有下降，該下降主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較2018年有所下降。

4、投資物業公允價值變動

截至2019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310.5百萬元，較去年同期約為人民幣260.8百萬元增加19.0%。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、銷售及分銷開支

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約為人民幣652.0百萬元，較去年同期約為人民幣341.8百萬元增加90.8%，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。

6、行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣1,089.7百萬元，較去年同期約為人民幣686.3百萬元增加58.8%，該增加主要由於本集團業務擴充以致員工人數上升所致。

7、應佔合營企業及聯營公司利潤

截至2019年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣693.0百萬元，較去年同期約為人民幣367.0百萬元增加88.8%，此增長是由於確認紫雲名邸、新壹商業廣場和佳期花苑等多個合作項目的結轉利潤所導致。

8、融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團支銷的融資成本約為人民幣634.3百萬元，較去年同期約為人民幣499.3百萬元增加27.0%。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人民幣852.2百萬元增加29.0%至截至2019年12月31日止年度約為人民幣1,099.5百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的付款及撥備。

於截至2019年12月31日止年度，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣564.8百萬元，相應於去年同期則約為人民幣441.4百萬元。

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2,175.4百萬元增加25.7%至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,735.4百萬元。本集團淨利潤由去年同期約人民幣1,323.1百萬元增加23.6%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,635.9百萬元。母公司擁有人應佔淨利潤由去年同期約為人民幣1,412.3百萬元增加3.9%至截至2019年12月31日止年度約為人民幣1,467.6百萬元。增加原因主要為本年交付項目增加，結轉利潤增加。

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168.4億元（於2018年12月31日：約人民幣124.6億元），其中受限制銀行存款約人民幣23.0億元（於2018年12月31日：人民幣26.4億元），及已質押存款約人民幣58.5億元（於2018年12月31日：人民幣35.8億元）。

2、借款及抵押資產

本集團於截至2019年12月31日止的總借貸（包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據）約為人民幣295.4億元（於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202.7億元（於2018年12月31日：約人民幣193.3億元），及優先票據約為人民幣92.7億元（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 12月31日 人民幣千元	2018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	10,516,391	8,233,697
須於第二年償還	5,673,456	4,259,278
須於二至五年內償還	2,967,633	5,752,917
須於五年後償還	<u>1,114,266</u>	<u>1,080,609</u>
小計	<u>20,271,746</u>	<u>19,326,501</u>
優先票據：		
須於一年內償還	1,894,998	2,592,868
須於第二年償還	2,679,301	—
須於二至五年內償還	<u>4,700,343</u>	<u>—</u>
	<u>9,274,642</u>	<u>2,592,868</u>
總借貸	<u>29,546,388</u>	<u>21,919,369</u>

於2019年12月31日，除若干銀行及其他借款人民幣11,656,841,000元（於2018年12月31日：人民幣9,752,590,000元）為按固定利率計息外，本集團所有銀行及其他借款均按浮動利率計息。

截至2019年12月31日止，總值約為人民幣33,669.9百萬元（於2018年12月31日：約為人民幣28,815.7百萬元）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日期為2019年4月8日的公告。

本集團於2019年7月3日發行3.25年期利率為10.5%的2.5億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱日期為2019年6月26日的公告。

本集團於2019年10月30日發行2年期利率為13%的1億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱日期為2019年10月30日的公告。

本集團於2019年11月7日為一筆3年期利率為9.95%的3億美元優先票據，增發1.5億美元。有關進一步詳情請參閱日期為2019年11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給與本集團的評級調整。於2019年11月6日，穆迪首次授予「B2」企業家族評級，展望正面；於2019年10月16日，惠譽將本集團主體評級從「B」上調至「B+」，展望穩定；標準普爾維持本集團的長期公司信用評級為「B」，展望穩定。於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，本集團全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司（已於2020年2月25日更名為「弘陽置地（集團）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（總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額）於2019年12月31日約為70.4%，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2019年12月31日約為81.1%，於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2019年12月31日約為1.31倍，於2018年12月31日則約為1.34倍。

於2019年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借款)約為1.36倍，於2018年12月31日則約為1.15倍。

5、資本及物業開發開支承擔

於2019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96.5億元(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2019年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣84.5億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保(於2018年12月31日，約人民幣58.0億元)。

於2019年12月31日，本集團向關聯公司提供約為人民幣36.5億元之擔保(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. 重大收購及出售事項

於2019年2月26日，本集團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日期為2019年2月26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開發有限公司簽訂股權轉讓協議，據此，徐州弘碩房地產開發有限公司收購徐州新城億輝房地產開發有限公司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，據此，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日期為2019年7月26日的公告。

於2019年9月11日，安徽弘瀚房地產開發有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與新力地產集團有限公司、目標公司(安徽新創房地產開發有限公司)及項目公司(合肥新城悅弘房地產開發有限公司)訂立增資協議，據此，安徽弘瀚房地產開發有限公司同意(i)認繳目標公司增加的註冊資本人民幣200,000,000元；及(ii)向目標公司提供本金額為人民幣570,575,052.27元按年利率8%計息且並無固定到期日的股東貸款。股東貸款須用作償還部分新力地產集團有限公司向目標公司提供的現有股東貸款。於

完成上述建議投資後，安徽弘瀚房地產開發有限公司及新力地產集團有限公司各自將持有目標公司的50%股權。有關進一步詳情請參閱日期為2019年9月11日的公告。

於2019年12月20日，徐州弘耀房地產開發有限公司、蘇州力和房地產開發有限公司、徐州泓厚房地產開發有限公司及徐州新城弘陽房地產開發有限公司訂立股權轉讓協議，據此，徐州弘耀房地產開發有限公司同意出售而蘇州力和房地產開發有限公司同意購買目標股權（即目標公司30%股權）及對應權利，總代價為人民幣585,620,000元。有關進一步詳情請參閱日期為2019年12月20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、聯營公司或合營企業。

2. 僱員及薪酬政策

截至2019年12月31日，本集團共有3,802名僱員，其中3,066名僱員從事房地產開發業務，586名僱員從事商業物業經營業務，150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，包括載於本公司日期為2018年6月29日的招股章程（「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

新型冠狀病毒疫情自2019年12月由中國武漢呈報的首宗個案起爆發。為預防及控制疫情，中國政府已於全國各地採取一系列措施，其中包括限制企業復工、交通管制及旅遊禁令。

於本財務報表日期，評估工作仍在進行中，本集團將繼續密切監察新型冠狀病毒疫情的進展，評估並積極應對其對本集團財務狀況、經營業績及其他方面的影響。

於2020年1月14日，本集團發行於2023年4月16日到期本金總額為300,000,000美元的優先票據。有關進一步詳情請參閱日期為2020年1月14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。

5. 股息派發

董事會建議派發末期股息為每股人民幣11.1分（相當於12.4港仙）。

6. 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。

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。

8. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本集團股東權益及提高企業價值與責任承擔。已採納香港聯合交易所有限公司（「**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**」）作為企業管治守則。

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2019年12月31日止年度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集團繼續遵守企業管治守則。

9. 股東週年大會

擬定於2020年6月19日上午十時召開股東週年大會（「股東週年大會」）。

10. 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2020年6月16日至2020年6月19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2020年6月15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2020年7月24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2020年7月6日至2020年7月8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2020年7月3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。

11. 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。董事確認，彼等於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則所載規定準則。

12. 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2019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布的香港審計準則、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公告作出任何保證。

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。

2020年展望

2020年開年以來新型冠狀病毒疫情的爆發和蔓延，對宏觀經濟和房地產行業造成重大負面影響。疫情帶來的消費、交通運輸和餐飲業的萎靡，不僅影響經濟增長，對住宅和商業地產來說，也帶來短期的重大負面衝擊。儘管如此，我們判斷疫情對經濟和房地產市場的衝擊只是短期和暫時性的，對中國經濟和房地產市場的中長期趨勢不會有重大影響。

2020年是決勝全面建成小康社會和「十三五」規劃的收官之年。宏觀經濟層面，預計財政政策將在逆週期調節方面發揮更大的作用，貨幣政策總體保持穩健，對房地產行業而言，「房住不炒」的總體政策方針不會改變。

商業地產方面，2020年回歸「有質量」的運營將是商業地產的主要方向。其中廣大三四線城市的持續消費升級對於商業地產運營商來說既是機遇也是挑戰，而線上和線下的融合、體驗式消費的創新都是提升商業服務質量的重要方面。

2020年，本集團繼續推進「雙輪驅動」的業務戰略，同時以「提質增效」為2020年經營主題。地產開發方面，在「做透大江蘇、深耕長三角、佈局都市圈」的總方針指引下，將繼續堅持全國化的戰略佈局，並進一步加強在大江蘇和長三角重點區域的深耕，同時提升產品和服務品質，強化利潤管理，提升抗風險能力。商業地產方面，規模拓展和經營質量提升並重，一方面通過委管、租賃、自持等多種模式拓展優質項目，另一方面持續優化升級業務組合，推陳出新，優化消費體驗，打造標杆商業地產項目，提升商業地產資產回報水平。

本集團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，提升資金使用效率，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，綜合債券等多種融資方式，助力業務發展，回饋每位股東。

致謝

本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。本集團將繼續憑藉優良的企業管治架構、審慎的財務策略、合理的業務佈局，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，2020年3月25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。