

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12月31日止年度業績公告

2018年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣47,338,070,000元，較2017年全年增加84.2%，相應的合約銷售面積為3,528,491平方米，較2017年全年增加107.8%；
- 已確認收入人民幣9,238,741,000元，較2017年全年增加50.5%；
- 毛利達人民幣2,887,085,000元，較2017年全年增加15.9%；
- 淨利潤為人民幣1,323,125,000元，較2017年全年增加10.7%；
- 股東應佔淨利潤達人民幣1,412,264,000元，較2017年全年增加15.7%；
- 截至2018年12月31日，淨負債對股本比率較去年同期的87.7%大幅改善至68.3%，手頭現金充裕，達人民幣12,456,039,000元，較2017年底躍升195.8%；
- 董事會建議派發末期股息為每股10.7港仙，佔2018年母公司擁有人應佔核心利潤之約25%。

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(「本集團」)截至2018年12月31日止全年(「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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	9,238,741	6,139,672
銷售成本		<u>(6,351,656)</u>	<u>(3,648,023)</u>
毛利		2,887,085	2,491,649
其他收入及收益	4	235,973	282,946
銷售及分銷開支		(341,771)	(240,256)
行政開支		(686,271)	(305,204)
其他開支		(48,159)	(17,478)
投資物業的公允價值收益／(虧損)		260,803	(287,414)
融資成本	5	(499,297)	(441,537)
應佔以下單位利潤／(虧損)：			
合資企業		387,008	486,563
聯營公司		<u>(19,993)</u>	<u>(68,485)</u>
稅前利潤	6	2,175,378	1,900,784
所得稅開支	7	<u>(852,253)</u>	<u>(705,301)</u>
期內利潤		<u>1,323,125</u>	<u>1,195,483</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,412,264	1,220,728
非控股權益		<u>(89,139)</u>	<u>(25,245)</u>
		<u>1,323,125</u>	<u>1,195,483</u>

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
--	----	----------------	----------------

母公司普通權益持有人應佔每股盈利

基本	9	<u>人民幣0.66元</u>	<u>不適用</u>
攤薄	9	<u>人民幣0.66元</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,323,125</u>	<u>1,195,483</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額，扣除稅項	<u>1,323,125</u>	<u>1,195,483</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,412,264	1,220,728
非控股權益	<u>(89,139)</u>	<u>(25,245)</u>
	<u>1,323,125</u>	<u>1,195,483</u>

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	988,556	746,991
投資物業	11	9,397,000	8,722,859
預付土地租賃款項		28,903	29,696
其他無形資產		11,998	14,224
於合資企業的投資		1,026,466	639,458
於聯營公司的投資		1,712,839	805,871
遞延稅項資產		443,060	185,813
其他長期資產		—	14,800
		<u>13,608,822</u>	<u>11,159,712</u>
流動資產			
按公允價值計入損益的金融資產		1,130,607	—
可供出售投資		—	2,006,659
開發中物業		29,702,386	16,957,888
持作出售的已完工物業		1,162,901	1,842,510
貿易應收款項	12	23,728	1,514
應收關聯公司款項		6,949,865	2,321,358
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,576,011	2,546,849
合同資產		67,851	—
可收回稅項		239,800	244,358
其他流動資產		—	32,027
存貨		4,054	1,594
受限制現金	13	2,644,723	741,573
已質押存款	13	3,578,720	991,238
現金及現金等價物	13	6,232,596	2,478,063
		<u>54,313,242</u>	<u>30,165,631</u>

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	14	2,885,646	2,080,717
其他應付款項及應計費用		3,752,834	3,127,388
預收客戶款項		—	10,290,051
合約負債		16,639,157	—
應付關聯方款項		4,941,489	2,835,539
計息銀行及其他借款		8,233,697	4,636,517
優先票據		2,592,868	—
應繳稅項		1,603,664	981,573
其他流動負債		—	1,614
		<u>40,649,355</u>	<u>23,953,399</u>
流動負債總額			
		<u>13,663,887</u>	<u>6,212,232</u>
流動資產淨值			
		<u>27,272,709</u>	<u>17,371,944</u>
資產總值減流動負債			
非流動負債			
計息銀行及其他借款		11,092,804	6,992,982
遞延稅項負債		2,330,160	1,911,027
其他非流動負債		—	11,069
		<u>13,422,964</u>	<u>8,915,078</u>
非流動負債總額			
		<u>13,849,745</u>	<u>8,456,866</u>
資產淨值			

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	28,254	—
股本溢價	2,931,914	—
其他儲備	<u>9,734,737</u>	<u>8,298,147</u>
	12,694,905	8,298,147
非控股權益	<u>1,154,840</u>	<u>158,719</u>
權益總額	<u><u>13,849,745</u></u>	<u><u>8,456,866</u></u>

財務資料附註

1. 公司資料

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Walkers Corporate Limited，位於Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司為投資控股公司。本集團主要在中國從事物業開發、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。

2. 編製基準及重要會計政策

本公告所載綜合業績並不構成本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。

該等財務報表乃根據仍然有效的由國際會計準則理事會批准的國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋、國際會計準則（「國際會計準則」）及常設詮釋委員會詮釋）及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平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。

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
《國際會計準則》第40號的修訂	轉讓投資物業
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
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

採納新訂及經修訂準則及詮釋對財務表現並無重大財務影響。

3. 經營分部數據

就管理而言，本集團根據所提供的產品及服務分為業務單位，三個可報告的經營分部如下：

- 物業開發
- 商業物業投資與經營
- 酒店經營

管理層獨立監察本集團營運分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損之計量方式）評定。經調整稅前利潤／虧損之計量方式與本集團稅前利潤／虧損之計量方式一致，惟計量前者時不包括利息收入、外匯收益、財務費用以及未分配總辦事處及企業開支。

分部資產不包括其他未分配的總部及公司資產，原因為該等資產按集團基準管理。

分部負債不包括其他未分配的總部及公司負債，原因為該等負債按集團基準管理。

分部間的銷售及轉讓根據相關各方共同商定的條款及條件進行。

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2018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	8,843,003	359,026	36,712	9,238,741
分部間銷售	<u>18,219</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,219</u>
	8,861,222	359,026	36,712	9,256,960
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(18,219)</u>
總收入				<u><u>9,238,741</u></u>
分部業績	2,177,550	(15,902)	(7,438)	2,154,210
對賬：				
利息收入				7,181
外匯收益				19,941
企業及其他未分配開支				<u>(5,954)</u>
稅前利潤				<u><u>2,175,378</u></u>
分部資產	58,455,346	9,629,832	142,425	68,227,603
對賬：				
對銷分部間應收款項				(1,501,830)
企業及其他未分配資產				<u>1,196,291</u>
資產總值				<u><u>67,922,064</u></u>
分部負債	55,032,091	327,103	185,278	55,544,472
對賬：				
對銷分部間應付款項				(1,501,830)
企業及其他未分配負債				<u>29,677</u>
負債總額				<u><u>54,072,319</u></u>
其他分部資料：				
應佔以下單位利潤／虧損：				
合資企業	387,008	—	—	387,008
聯營公司	(19,993)	—	—	(19,993)
折舊及攤銷	21,178	38,352	20,975	80,505

截至2017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	5,938,391	166,420	34,861	6,139,672
分部間銷售	<u>26,507</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,507</u>
	5,964,898	166,420	34,861	6,166,179
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(26,507)</u>
總收入				<u><u>6,139,672</u></u>
分部業績	1,867,106	6,573	(16,684)	1,856,995
對賬：				
利息收入				43,848
企業及其他未分配開支				<u>(59)</u>
稅前利潤				<u><u>1,900,784</u></u>
分部資產	32,405,675	8,763,483	33,250	41,202,408
對賬：				
對銷分部間應收款項				(1,188,655)
企業及其他未分配資產				<u>1,311,590</u>
資產總值				<u><u>41,325,343</u></u>
分部負債	33,897,775	64,528	67,487	34,029,790
對賬：				
對銷分部間應付款項				(1,188,655)
企業及其他未分配負債				<u>27,342</u>
負債總額				<u><u>32,868,477</u></u>
其他分部資料：				
應佔以下單位利潤／虧損：				
合資企業	486,563	—	—	486,563
聯營公司	(68,485)	—	—	(68,485)
折舊及攤銷	13,377	30,608	19,371	63,356

4. 收入、其他收入及收益

收入指於2018年全年自物業銷售、商業物業投資與經營及酒店經營所得收入。

對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入		
物業銷售	8,843,003	5,938,391
商業物業投資與經營	359,026	166,420
酒店經營	<u>36,712</u>	<u>34,861</u>
	<u>9,238,741</u>	<u>6,139,672</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	9,124	88,309
向合資企業及聯營公司借款的利息收入	96,530	149,674
沒收的按金	1,547	792
政府補助	1,353	1,190
外匯收益淨額	19,941	—
向合資企業及聯營公司收取的管理諮詢服務	63,771	7,252
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	8,233	4,579
其他	<u>35,474</u>	<u>31,150</u>
	<u>235,973</u>	<u>282,946</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款、其他借款、優先票據及應付關聯方款項的利息	1,548,159	830,858
預售按金的利息	320,757	—
減：資本化利息	(1,369,619)	(389,321)
	<u>499,297</u>	<u>441,537</u>

6. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入) 以下各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售存貨成本	6,204,908	3,425,780
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(68,726)	(48,505)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值虧損	116,782	163,674
開發中物業的減值虧損撥回	(37,380)	—
物業、廠房及設備項目折舊	74,925	58,469
投資物業的公允價(收益)／虧損	(260,803)	287,414
其他無形資產攤銷	4,787	4,388
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	(210)	312
應佔(收益)／虧損：		
合資企業	(387,008)	(486,563)
聯營公司	19,993	68,485
核數師酬金	2,880	3,216
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	372,614	183,612
養老金計劃供款及社會福利	35,373	17,174

7. 所得稅

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	638,948	465,350
土地增值稅	441,357	401,082
遞延稅項	<u>(228,052)</u>	<u>(161,131)</u>
期內稅項支出總額	<u>852,253</u>	<u>705,301</u>

截至2018年12月31日及2017年12月31日，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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前利潤	<u>2,175,378</u>	<u>1,900,784</u>
按法定所得稅率計算	551,374	475,196
合資企業及聯營公司應佔利潤及虧損	(91,754)	(104,520)
不可扣稅開支	10,289	5,284
過往年度利用的稅務虧損	(37,532)	(32,133)
未確認的稅務虧損	88,858	60,663
土地增值稅撥備	441,357	401,082
土地增值稅的稅務影響	<u>(110,339)</u>	<u>(100,271)</u>
期內稅項開支	<u>852,253</u>	<u>705,301</u>

8. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
建議末期每股普通股10.7港仙(2017年：零)	<u>303,613</u>	<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

每股基本盈利的金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股的加權平均數2,129,501,370股。用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數乃基於以下情況。

	股份
於2017年12月21日發行股份	1
於2018年3月1日發行股份	99
於2018年6月4日發行股份	100
於2018年7月12日資本化發行的影響	2,399,999,800
於2018年7月12日發行股份	800,000,000
於2018年8月6日發行股份	120,000,000

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年度溢利計算。計算時所採用的普通股加權平均數為本年度發行的普通股數量，即與計算時採用的每股基本盈利的數量相同，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乃基於以下數據計算：

	2018年
盈利	
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,412,264,000</u>
股份	
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,129,501,370
攤薄之影響 — 普通股加權平均數：	
購股權	<u>22,211,762</u>
	<u>2,151,713,132</u>

10. 物業、廠房及設備

截至2018年12月31日止全年，本集團以總成本人民幣316,478,000元(2017年12月31日：人民幣96,337,000元)購買物業、廠房及設備項目，並出售或撤銷賬面淨值總額為人民幣1,348,000元(2017年12月31日：人民幣1,063,000元)的物業、廠房及設備項目。

11. 投資物業

本集團於截至2018年12月31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估值為人民幣9,397,000,000元(2017年12月31日：人民幣8,722,859,000元)。

12. 貿易應收款項及應收票據

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	2,064	1,514
應收票據	21,664	—
減值	—	—
	<u>23,728</u>	<u>1,514</u>

貿易應收款項及應收票據主要產生自物業銷售及投資物業租賃。本集團致力嚴格監控未收回應收款項。管理層定期檢討逾期結餘。鑑於上文所述及本集團之貿易應收款項及應收票據與各行業大量客戶有關，故並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及應收票據為無抵押且不計息，其賬面值與公平值相若。貿易應收款項及應收票據於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內	23,220	1,514
一年以上	<u>508</u>	<u>—</u>
	<u>23,728</u>	<u>1,514</u>

既未逾期亦無減值之應收款項與各行業大量近期無拖欠記錄之客戶有關。

本集團根據《國際財務報告準則》第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損不算重大，因此並無就其進行虧損撥備。

13. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘	12,456,039	4,210,874
減：受限制現金	2,644,723	741,573
已質押存款	3,578,720	991,238
	<u>6,232,596</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12月31日，受限制現金為數人民幣2,644,723,000元（2017年：人民幣741,573,000元）。

截至2018年12月31日，已分別質押為數人民幣3,526,146,000元（2017年：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12月31日，為數人民幣52,574,000元（2017年：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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行結餘		
以人民幣計值	10,323,279	4,210,874
以港元計值	733	—
以美元計值	2,132,027	—
	<u>12,456,039</u>	<u>4,210,874</u>

14. 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內	2,380,523	2,021,539
一年以上	505,123	59,178
	<u>2,885,646</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。

15. 報告期後事項

於2019年2月26日，本集團與南京台亞百貨市場管理有限公司訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣1,177,817,000元收購名流置業39.75%股權。

於2019年3月4日，本公司發行於2021年到期本金額為300,000,000美元的優先票據。優先票據按年利率11.5%計息，每半年支付一次。優先票據的到期日為2021年3月4日。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然代表董事會，呈報公司截至二零一八年十二月三十一日止的年度業績。

報告期內，公司實現累計合約銷售金額人民幣473億元，同比大幅增加84.2%，累計實現銷售面積353萬平方米，同比大幅增長107.8%。實現確認銷售收入人民幣92.39億元，同比大幅增長50.5%。

報告期內，公司實現年度利潤人民幣13.23億元，同比增加10.7%，母公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣12.14億元，每股核心淨利潤¹為人民幣0.37元。董事會建議派發末期股息為每股10.7港仙，佔母公司擁有人應佔核心淨利潤約25%。

2018年，中國房地產政策維持房住不炒、因城施策的主基調，調控政策保持高壓態勢，限購、限售、限價、限貸政策持續發力，著力打擊投資、投機性需求，房價過快上漲的局面基本被遏制，政策調控取得明顯成效。

2018年是公司發展歷程中重要的一年，7月12日在香港聯交所主板上市，進入資本市場，公司準確判斷市場形勢，進行了組織和戰略變革，迅速適應市場變化，堅持穩健發展的理念，公司規模和業績實現了穩步的增長。

公司為深耕長三角，並進行全國化佈局的綜合性房企，依靠快速周轉能力處於快速發展時期，建立了「投、融、管、退」為特色的管理模式。為實現快速、有質量的增長，我們提出並推進「做透大江蘇，深耕長三角，佈局都市圈」的區域佈局策略，2018全年獲取31幅地塊，新進杭州、成都、武漢、南昌、寧波、佛山、徐州、紹興、開封、蚌埠等城市，已初步完成全國化戰略佈局。

註1 每股核心淨利潤=母公司擁有人應佔核心淨利潤/期末公司總股數

在地產拓展方式方面，我們採取包含招拍掛、收併購等在內的多元化拿地策略，並繼續深化與品牌實力強勁、資源豐富的優質企業合作，實現資源優化配置和協同發展。

在商業運營方面，報告期內，購物中心新進廣州、合肥、煙台、揚州、衡陽、濟寧6個城市，長租公寓進入上海，酒店運營打造精品酒店，增強了酒店的品牌核心競爭力。

在商業拓展方式方面，我們在推進租賃模式的同時，大力發展委託管理類項目，並在年內成功落地多個項目，實現了品牌和能力的輸出。報告期內，我們南京弘陽廣場一期和常州弘陽生活+盛大開業，實現驚艷綻放。

公司人力資源領域在2018年進行了深刻變革，建立了以機制先行，同步快速建立組織能力的策略。機制方面，推出和完善專項激勵機制、薪酬回顧機制、股權激勵機制和項目跟投機制；人才方面，公司回顧和升級了人才標準，對內圍繞標準實施人才盤點，並將結果應用於調薪與晉升，對外引進行業知名領軍人才，成功實施「弘鵠管培生招募計劃」，建設弘陽學院，打造有序人才梯隊。

公司採用穩健的財務政策，持續強化業務模式，並在各城市不同項目採用適當的周轉模式，尋求最佳投資回報及穩健的現金流，從而穩定債務水平，進行存貨管理及產品發佈，達到規模和利潤的均衡增長。截至2018年12月31日，公司的淨負債率由87.7%改善至68.3%，手頭現金餘額躍升195.8%至人民幣124.56億元，營運資金充足，財務狀況健康。

公司上市不久，國際評級機構標普及惠譽將企業信用評級評為**B**，顯示了資本市場對公司運營及業績的表現認可。報告期間內，公司成功發行美元債，並於當月進行了增發，既為公司的發展提供了資金保障，也向資本市場展現了公司的經營理念和發展戰略。2019

年開始，公司股票先後納入恒指綜合指數和港股通股票名單，進一步增強了公司在資本市場的影響。

與此同時，公司秉承「在商言人、誠者致遠」的核心價值理念，全面落實「以人才為本，以拚搏者和貢獻者」的文化，以人本主義精神，肩負公益使命擔當，切實踐行企業社會責任，積極參加社會公益事業。年內，公司進行了首屆極客遠征戈壁公益行，以「不完美、不止步」的極客精神倡導企業文化，充分貫徹「健康、拚搏、大愛」的文化理念，啟動「十省十校、百村百圖」公益品牌戰略。

公司於2019年2月啟用上海總部，形成上海和南京雙總部運行，展望未來，公司將繼續堅持「地產+商業」雙輪驅動的戰略。在地產開發方面，將繼續擴大城市佈局，做透大江蘇，深耕長三角，進而佈局各大都市圈，完成全國化的佈局；以規模增長為優先目標，兼顧利潤和財務風險，重視產品和服務的提升，實現有質量的跨越式增長。在商業地產方面，通過委託管理、自持、租賃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。

最後，本人代表董事會向全體股東、員工、債券持有人、各方合作夥伴以及客戶，對在過去一年對公司的鼎力支持，致以誠摯的謝意！

弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港

二零一九年三月二十一日

管理層之討論及分析

(一) 2018年回顧

2018年，堅持住房居住屬性，遏制房價上漲仍是房地產政策主基調。國家對房地產的宏觀調控政策從緊，地方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1-12月份，全國商品房銷售面積171,654萬平方米，比上年增長1.3%，商品房銷售額人民幣149,973億元，同比增長12.2%。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。我們自我們開發的住宅物業及配套零售空間銷售、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，本集團的營業收入為人民幣92.39億元，較上年同期增加約50.5%；實現合約銷售額人民幣473.38億元，較上年同期增加84.2%；實現歸屬本集團淨利潤約人民幣14.12億元，較上年同期增加約15.7%。

1、房地產業務

於報告期間，本集團實現房地產業務銷售收入人民幣88.43億元。本集團嚴格執行做透大江蘇，深耕長三角，布局都市圈的區域佈局策略，積極拓展新城市，2018年首次進入杭州、成都、佛山、開封等城市，並於2019年首次拓展至陝西西安、湖南長沙等城市。目前已進入長三角、西南、華南、華中、西北區域，由區域性房企向全國性房企轉變邁出堅實的一步。報告期末，本集團土地儲備總建

築面積約為13,084,376平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為7,231,455平方米)，較截至2017年12月31日止報告期間的11,252,883平方米增加16.3%，為未來發展提供了充足的支持。

2、商業物業運營業務

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3.59億元。本集團亦就合肥、衡陽、煙台等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，本集團已開業兩座弘陽廣場，分別坐落於江蘇南京、江蘇常州。

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人民幣0.37億元。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) 業務回顧

1、房地產銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣473.38億元，較去年同期的人民幣256.94億元增長84.2%。本集團合約銷售建築面積約為352.85萬平方米，較去年同期169.77萬平方米增長107.8%，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12月31日，本集團共計75個項目在建設中，計劃總建築面積為9,691,324平方米(經計及本集團於相關項目中的權益後為5,135,844平方米)。

截至2018年12月31日，本集團共計29個未來開發物業，計劃總建築面積為2,678,659平方米（經計及本集團於相關項目中的權益後為1,436,903平方米）。

本集團於2018年12月31日的合約銷售明細：

區域	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	971,634	14,683,933	14,924
橋北老項目	568	95,050	14,971
旭日愛上城八區	56,759	1,015,127	17,830
弘陽上院	1,235	23,755	7,758
愛上花園	306	13,345	18,700
悅峰時光里西區	104	39,856	29,589
時光里花園(南京)	5,262	87,063	16,528
春上西江	686	25,569	19,974
燕江府	1,392	35,774	23,512
燕瀾新苑	1,159	27,539	23,771
竹水居	—	1,302	—
昕悅雅苑	60,435	1,358,102	22,472
海悅花園	53,158	1,411,832	26,559
新壹商業廣場	2,232	44,670	20,017
金域瀾庭	85,315	1,884,138	22,085
山卿苑	23,313	576,285	24,720
星悅天地廣場	42,392	706,911	16,675

區域	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)
藝境花園	56,855	635,439	11,176
正榮府	95,664	913,019	9,544
棠苑	75,633	809,805	10,489
明發北站新城弘陽苑	13,096	125,353	9,572
時光山湖花園	19,276	196,480	10,193
南京·2017G36地塊	15,774	406,324	25,759
長江熙岸孔雀城	53,703	407,805	7,594
燕瀾花園	56,980	566,150	9,936
時光瀾庭	168,680	1,274,756	7,537
御瀾府	75,599	1,909,634	25,260
G01地塊(星火路)	6,061	92,850	15,320
常州	361,661	4,551,904	12,240
弘陽上城一 — 三期	183	53,176	22,355
弘陽上城四期	3,050	79,807	17,347
鳳熹台	54,545	443,950	8,139
外灘一號花園	26,166	402,243	14,644
君望甲第	78,666	1,074,060	13,653
桑麻CD地塊	42,018	722,922	17,205
金璽天郡	157,033	1,775,746	11,116

區域	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)
南通	414,819	5,699,296	13,145
佳期花苑	1,124	191,618	20,058
德慶苑	16,652	185,251	11,125
尚德苑	6,038	70,983	11,756
上悅花園	139,287	1,656,520	11,708
中創都市花苑	72,878	1,099,049	15,081
新都花園	77,960	864,447	11,022
東方雲苑	100,881	1,631,427	15,711
合肥	402,580	4,747,735	11,670
時光里	78,984	909,073	11,510
昕悅花園	51,182	641,989	12,238
紫氣東來	57,600	591,258	10,265
江山賦	85,006	857,367	10,086
望麓別院	129,807	1,748,048	13,205
蘇州	617,610	8,658,177	13,620
上湖雅苑	493	11,179	16,138
風華上品花園	834	22,662	17,366
甬源名築	85,265	1,567,577	18,178
上水雅苑	17,779	356,317	16,535
潤元名著花園	55,279	1,654,244	29,418
弘陽上園	—	3,540	—
弘陽尊邸	—	4,355	—
昕悅名邸	40,110	364,165	8,844
十里錦繡	104,979	1,069,014	10,183

區域	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)
星盛唐名邸	45,165	589,824	12,895
江城源著	74,665	811,002	10,656
湖閱瀾庭	70,720	819,607	11,590
玉翠灣	50,580	630,852	11,743
紫雲名邸	—	49,998	—
湖州仁皇正弘府	4,516	74,212	16,431
常熟雙璟華庭	2,204	22,969	10,420
開封燕瀾府	36,277	306,249	8,442
常熟尚雋華庭	28,744	300,410	10,451
無錫	230,676	2,911,047	12,620
上品璟苑	39,495	582,398	14,746
無錫三萬頃	37,755	956,140	25,325
昕悅府	68,949	492,692	7,146
惠山昕悅棠	84,478	879,817	10,415
重慶	100,174	681,908	6,807
時光瀾庭(陶家柏景)	85,283	576,904	6,765
重慶沙坪壩石橋鋪項目	999	18,864	18,889
璧山觀音塘項目	13,892	86,140	6,201

區域	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)
武漢	157,031	2,600,205	16,559
印月府	157,031	2,600,205	16,559
成都	14,079	142,357	10,111
弘陽都江府	14,079	142,357	10,111
杭州	919	23,363	24,776
諸暨正弘府	919	23,363	24,776
徐州	257,307	2,638,146	10,021
九悅華府	177,105	1,815,290	10,002
欣欣麗景和府	47,436	532,832	10,900
徐州鳳鳴府	32,766	290,024	8,851
合計	<u>3,528,491</u>	<u>47,338,070</u>	<u>13,157.72</u>

2、土地儲備

截至2018年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為13,084,376平方米（本集團應佔土地儲備建築面積約為7,231,455平方米），較截至2017年12月31日止報告期間的11,252,883平方米增加16.3%。其中於2018年12月31日，已竣工物業139,351平方米，持做投資的可租用面積575,042平方米，開發中物業9,691,324平方米，未來開發物業2,678,659平方米。

本集團截至2018年12月31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
		土地面積 (平方米)	可銷售總建築面積 (平方米)	持做投資的可租用面積 (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	弘陽旭日愛上城六區	75,237.30	2,766.18	—	—	—	2,766.18	100.0%
南京	弘陽旭日愛上城七區	12,998.70	39.50	—	—	—	39.50	100.0%
南京	旭日愛上城創翼園	82,693.00	940.90	—	—	—	940.90	100.0%
南京	旭日上城一區	198,497.00	357.24	—	—	—	357.24	100.0%
南京	旭日上城二區	163,340.80	495.73	—	—	—	495.73	100.0%
南京	旭日上城三區	189,011.70	906.68	—	—	—	906.68	100.0%
南京	旭日學府	38,975.50	1,863.38	—	—	—	1,863.38	100.0%
南京	旭日雅築	15,524.10	39.60	—	—	—	39.60	100.0%
南京	愛上花園	77,367.02	3,178.12	—	—	—	3,178.12	100.0%
南京	悅峰時光里西區	73,064.72	8,329.50	—	—	—	8,329.50	50.0%
南京	弘陽上院	66,805.01	2,716.40	—	—	—	2,716.40	100.0%
南京	旭日愛上城八區	40,551.60	—	—	233,037.24	—	233,037.24	100.0%
南京	昕悅雅苑	32,246.14	—	—	87,320.90	—	87,320.90	49.0%
南京	春上西江	27,961.83	—	—	4,650.50	—	4,650.50	100.0%
南京	金城瀾庭	66,267.16	—	—	160,593.70	—	160,593.70	8.5%
南京	竹水居	52,762.69	—	—	38,609.19	—	38,609.19	50.0%
南京	領東苑	67,809.78	—	—	249,444.20	—	249,444.20	33.0%
南京	星悅天地廣場	27,427.70	—	—	110,671.51	—	110,671.51	30.0%
南京	海悅花園	57,502.91	56,441.46	—	99,277.53	—	155,718.99	49.0%
南京	新壹商業廣場	23,809.79	—	—	75,990.12	—	75,990.12	33.0%
南京	御瀾府	44,783.85	—	—	135,758.39	—	135,758.39	33.0%

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	持做投資的	開發中總建	未來開發規		
			築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	築面積 (平方米)	劃建築面積 (平方米)		
南京	燕瀾新苑	61,145.45	—	—	179,949.46	—	179,949.46	50.0%
南京	時光里花園	59,533.11	—	—	52,307.40	—	52,307.40	100.0%
南京	燕江府	28,051.78	—	—	114,456.40	—	114,456.40	51.0%
南京	南京•2017G27地塊	68,643.54	—	—	136,008.48	—	136,008.48	20.0%
南京	時光山湖花園	14,337.68	—	—	31,377.37	—	31,377.37	25.0%
南京	南京•2017G36地塊	54,172.81	—	—	45,845.06	129,863.65	175,708.71	20.0%
南京	2017G57地塊	58,024.06	—	—	—	79,420.01	79,420.01	100.0%
南京	南京2018G01	7,024.76	—	—	20,597.82	—	20,597.82	30.0%
南京	高淳02-03地塊	102,787.00	—	—	—	159,129.98	159,129.98	12.6%
南京	旭日景城商舖	1,371.00	—	4,450.00	—	—	4,450.00	100.0%
南京	旭日愛上城六區商舖	989.00	—	7,301.00	—	—	7,301.00	100.0%
南京	南京弘陽廣場	230,871.00	—	435,165.00	—	—	435,165.00	100.0%
揚州	棠苑	72,660.00	—	—	133,809.00	—	133,809.00	50.0%
揚州	儀徵38	69,788.00	—	—	—	137,928.91	137,928.91	50.0%
揚州	儀徵39	66,358.00	—	—	—	118,706.01	118,706.01	50.0%
泰州	燕瀾花園	56,230.00	—	—	159,993.16	—	159,993.16	100.0%
鎮江	山卿苑	70,028.48	—	—	80,444.22	—	80,444.22	100.0%
鎮江	2018-J1-06號地塊	72,609.00	—	—	—	129,290.44	129,290.44	33.0%
鎮江	句容B地塊	38,731.00	—	—	—	68,795.52	68,795.52	19.0%
鎮江	鳳熹台	88,498.00	—	—	210,882.28	—	210,882.28	20.0%
滁州	藝境花園	60,189.20	—	—	135,484.89	—	135,484.89	33.0%
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782.00	—	—	17,744.71	—	17,744.71	100.0%
滁州	正榮府	80,867.00	—	—	149,298.31	—	149,298.31	30.0%
滁州	時光里花園 (滁州時光瀾庭)	89,886.00	—	—	180,735.00	—	180,735.00	40.0%

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	持做投資的	開發中總建	未來開發規		
			築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	築面積 (平方米)	劃建築面積 (平方米)		
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,339.90	—	—	254,284.78	—	254,284.78	20.0%
蘇州	潤元名著花園	80,669.00	44,580.06	—	129,290.29	—	173,870.35	49.0%
蘇州	上熙名苑	44,700.50	—	—	95,325.17	—	95,325.17	100.0%
蘇州	紫雲名邸	53,753.00	—	—	152,329.21	—	152,329.21	33.0%
蘇州	甬源名築	60,960.50	—	—	114,936.67	—	114,936.67	100.0%
蘇州	上水雅苑	69,325.40	759.54	—	165,902.51	—	166,662.05	100.0%
蘇州	風華上品花園	68,292.20	—	—	24,674.54	—	24,674.54	50.0%
蘇州	江城源著	69,981.99	—	—	116,899.22	—	116,899.22	13.0%
蘇州	星盛唐名邸	36,829.18	—	—	88,860.00	—	88,860.00	50.0%
蘇州	湖閱瀾庭	59,235.00	—	—	158,656.59	—	158,656.59	18.3%
蘇州	昕悅名邸	47,706.39	—	—	101,050.26	—	101,050.26	70.0%
蘇州	十里錦繡	98,783.49	—	—	130,016.35	—	130,016.35	16.4%
蘇州	尚雋華庭	39,410.00	—	—	69,936.88	—	69,936.88	50.0%
蘇州	常熟005	17,361.00	—	—	33,232.62	2,636.38	35,869.00	33.0%
湖州	玉翠灣	46,488.00	—	—	97,707.69	—	97,707.69	35.0%
湖州	湖州2018-43	48,652.46	—	—	33,702.00	32,338.00	66,040.00	51.0%
湖州	湖州仁皇58#	102,217.99	—	—	—	134,280.00	134,280.00	51.0%
開封	開封燕瀾府	63,532.75	—	—	68,965.00	112,754.99	181,719.99	100.0%
無錫	無錫三萬頃	800,000.00	15,936.84	—	58,026.02	7,741.48	81,704.34	100.0%
無錫	昕悅棠	85,122.00	—	—	206,432.34	7,573.66	214,006.00	100.0%
無錫	昕悅府	138,902.00	—	—	287,042.00	—	287,042.00	100.0%
無錫	上品環苑	203,609.00	—	—	72,593.69	248,254.87	320,848.56	20.0%
南通	佳期花苑	134,060.80	—	—	292,383.50	—	292,383.50	33.4%
南通	德慶苑	31,333.00	—	—	51,913.65	—	51,913.65	33.4%
南通	尚德苑	37,348.00	—	—	48,558.93	—	48,558.93	33.3%

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	持做投資的	開發中總建	未來開發規	土地儲備面		
		土地面積 (平方米)	築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	築面積 (平方米)	劃建築面積 (平方米)		
南通	東方雲苑	86,651.71	—	—	254,608.34	—	254,608.34	17.0%
南通	上悅花園	82,741.00	—	—	254,565.06	—	254,565.06	25.0%
南通	新都花園	109,890.00	—	—	195,024.16	—	195,024.16	23.5%
南通	中創都市花苑	47,963.19	—	—	87,374.95	—	87,374.95	12.5%
南通	蘇通	47,403.00	—	—	—	72,257.00	72,257.00	38.0%
常州	弘陽上城一—三期	111,710.00	—	—	146,787.67	41,365.14	188,152.81	100.0%
常州	弘陽上城四期	43,590.00	—	—	88,773.00	—	88,773.00	100.0%
常州	金璽天郡	88,719.00	—	—	322,155.65	—	322,155.65	50.0%
常州	君望甲第	67,225.00	—	—	143,968.99	—	143,968.99	40.0%
常州	桑麻A地塊	44,535.00	—	—	—	14,765.00	14,765.00	70.0%
常州	外灘一號花園	126,695.00	—	—	96,546.53	—	96,546.53	85.0%
常州	常州弘陽廣場	43,590.00	—	128,126.00	—	—	128,126.00	100.0%
常州	桑麻CD地塊	156,115.00	—	—	246,597.00	—	246,597.00	70.0%
常州	三毛地塊	108,486.00	—	—	—	217,643.78	217,643.78	33.0%
徐州	徐州山水桃花源	104,284.00	—	—	107,997.00	—	107,997.00	33.3%
徐州	九悅華府	181,244.10	—	—	308,764.00	—	308,764.00	33.0%
徐州	欣欣麗景和府	26,645.50	—	—	51,693.00	—	51,693.00	33.3%
合肥	時光里	42,621.00	—	—	130,449.00	—	130,449.00	100.0%
合肥	昕悅花園	37,253.98	—	—	104,118.00	—	104,118.00	80.0%
合肥	望麓別院	139,536.00	—	—	417,793.55	—	417,793.55	25.0%
合肥	紫氣東來	28,081.00	—	—	64,218.71	—	64,218.71	51.0%
亳州	亳州2017-217號地塊	201,215.80	—	—	132,835.20	260,615.08	393,450.28	40.0%
蚌埠	蚌埠新弘	32,645.98	—	—	—	70,737.72	70,737.72	50.0%
南昌	青雲譜	29,452.00	—	—	—	90,696.00	90,696.00	49.0%
南昌	灣里	13,717.33	—	—	—	26,825.61	26,825.61	100.0%
重慶	柏景·西雅圖	89,273.00	—	—	264,281.40	—	264,281.40	100.0%

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	持做投資的	開發中總建	未來開發規		
			築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	築面積 (平方米)	劃建築面積 (平方米)		
重慶	沙坪壩區大楊石組團C分區C11-1/03號	8,749.00	—	—	3,291.00	16,753.50	20,044.50	100.0%
重慶	璧山295	106,259.49	—	—	210,688.41	—	210,688.41	100.0%
重慶	觀音塘	14,785.00	—	—	38,843.00	2,461.60	41,304.60	49.0%
杭州	余政儲出[2018]9號	50,888.00	—	—	61,066.00	—	61,066.00	33.3%
紹興	諸暨2018-11地塊	49,492.00	—	—	23,644.00	25,971.84	49,615.84	100.0%
寧波	寧波鄞州L5地塊	11,367.57	—	—	—	23,583.00	23,583.00	50.0%
成都	都江堰DJY2017-09	26,392.68	—	—	52,582.87	—	52,582.87	100.0%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064.00	—	—	—	76,021.50	76,021.50	100.0%
武漢	印月府	106,208.00	—	—	185,651.00	217,801.00	403,452.00	100.0%
佛山	弘陽山馨花園	63,131.80	—	—	—	152,447.02	152,447.02	100.0%
合計：		<u>7,999,450.85</u>	<u>139,351.13</u>	<u>575,042.00</u>	<u>9,691,324.24</u>	<u>2,678,658.69</u>	<u>13,084,376.06</u>	

3、商業物業運營

於報告期間，本集團實現租金收入人民幣3.59億元，相比上年同期增加115.7%。增加乃主要由於南京弘陽廣場表現有所改善提升貢獻及常州弘陽廣場開業新增貢獻所致。

4、酒店運營

於報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入人民幣0.37億元，相比上年同期增加5.3%。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。

(三) 財務回顧

1、收入

截至2018年12月31日止，本集團收入約人民幣9,238,741,000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12月31日止已確認收入明細

	2018年		2017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	8,843,003	95.7	5,938,391	96.7	48.9
商業物業經營	359,026	3.9	166,420	2.7	115.7
酒店業務	36,712	0.4	34,861	0.6	5.3
總計	<u>9,238,741</u>	<u>100.0</u>	<u>6,139,672</u>	<u>100.0</u>	<u>50.5</u>

本集團的已確認收益由截至2018年12月31日已確認約為人民幣9,238,741,000元，較上年增加50.5%。本集團於截至2018年12月31日止確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年同期增加人民幣2,904,612,000元(約48.9%)，增加原因為本年集中交付項目增加，結轉收入增加；(ii)商業物業投資與經營較去年同期增加人民幣192,606,000元(約115.7%)，增加原因為南京弘陽廣場經營表現提升，另本年新開業常州弘陽廣場增加收入；及(iii)酒店業務收入較去年同期增加人民幣1,851,000元(約5.3%)，增加原因為經營業績有所提升。

2、銷售成本

本集團於截至2018年12月31日止的銷售成本約為人民幣6,351,656,000元，較去年同期增加74.1%。增加原因主要為本期交付項目增多所致。

3、毛利及毛利率

本集團於截至2018年12月31日止的毛利約為人民幣2,887,085,000元，相對2017年同期人民幣2,491,649,000元增加15.9%，增加原因主要為本期交付項目增多所致。截至2018年12月31日止的毛利率為31.2%，2017年同期則為40.6%，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12月31日止，本集團確認投資物業公允價值收益約人民幣260,803,000元，較去年同期投資物業公允價值虧損約人民幣287,414,000元增加190.7%。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240,256,000元增加42.3%至截至2018年12月31日止約人民幣341,771,000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305,204,000元，增加124.9%至截至2018年12月31日止約人民幣686,271,000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12月31日止，本集團應佔合資企業及聯營公司利潤為人民幣367,015,000元，較去年同期佔合資企業及聯營公司利潤人民幣418,078,000元基本持平。

8、融資成本

截止2018年12月31日融資成本明細

	2018年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	變動比例
銀行貸款、其他借款、優先票據及 應付關聯方款項的利息	1,548,159	830,858	86.3%
預售按金的利息	320,757	—	—
減：資本化利息	<u>(1,369,619)</u>	<u>(389,321)</u>	<u>251.8%</u>
	<u>499,297</u>	<u>441,537</u>	<u>13.1%</u>

本集團於截至2018年12月31日止支銷的融資成本約為人民幣1,548,159,000元，較去年同期人民幣830,858,000元增加86.3%。融資成本的變動主要由於報告期間內融資規模大幅上升所致。

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389,321,000元增加251.8%至截至2018年12月31日止約人民幣1,369,619,000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12月31日，本集團總借款為人民幣219.2億元，而於2017年12月31日則為人民幣116.3億元。

9、 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣705,301,000元增加20.8%至截至2018年12月31日止約人民幣852,253,000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的遞延稅項。

於截至2018年12月31日止，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣441,357,000元，相應於去年同期則約為人民幣401,082,000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1,900,784,000元增加14.4%至截至2018年12月31日止約人民幣2,175,378,000元。本集團報告期間利潤由去年同期約人民幣1,195,483,000元增加10.7%至截至2018年12月31日止約人民幣1,323,125,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期約人民幣1,220,728,000元增加15.7%至截至2018年12月31日止約人民幣1,412,264,000元。增加原因主要為本年交付項目增加，結轉利潤增加。

(四) 流動資金、財務及資本

1、 現金狀況

本集團擁有現金及銀行等價物約為人民幣6,232,596,000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2,644,723,000元(2017年12月31日：人民幣741,573,000元)及已質押存款約人民幣3,578,720,000元(2017年12月31日：人民幣991,238,000元)。

本集團採取穩健的財務管理政策，有充足的資金用於償還到期債務、資本開支及正常的生產運營。

本集團的現金及現金等價物以人民幣為主要貨幣單位，其他以美元及港元為貨幣單位。

2、債務及本集團資產的抵押

計息銀行及其他借款

	2018年12月31日			2017年12月31日		
	實際 利率 (%)	到期 情況	人民幣 千元	實際 利率 (%)	到期 情況	人民幣 千元
流動						
銀行貸款 — 已抵押	4.35–6.25	2019	3,121,497	4.35–4.79	2018	1,211,000
其他貸款 — 已抵押	8.00–15.00	2019	2,267,200	9.00–15.00	2018	850,000
其他貸款 — 無抵押	12.20	2019	69,410	8.00	2018	50,000
長期銀行貸款即期部分 — 已抵押	4.46–6.65	2019	1,519,421	4.50–6.59	2018	1,169,627
長期銀行貸款即期部分 — 無抵押	5.25	2019	42,188	—	—	—
長期其他貸款即期部分 — 已抵押	6.48–12.07	2019	1,213,981	6.61–9.12	2018	1,108,220
長期其他貸款即期部分 — 無抵押	—	—	—	8.00	2018	247,670
			<u>8,233,697</u>			<u>4,636,517</u>
非流動						
銀行貸款 — 已抵押	4.46–11.68	2020–31	8,700,105	4.50–7.13	2019–32	5,654,010
銀行貸款 — 無抵押	4.99–5.25	2021	242,813	—	—	—
其他貸款 — 已抵押	6.48–14.5	2020–21	2,149,886	6.61–9.12	2019–20	1,338,972
			<u>11,092,804</u>			<u>6,992,982</u>
			<u>19,326,501</u>			<u>11,629,499</u>

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款與其他借款		
須於一年內償還	<u>8,233,697</u>	<u>4,636,517</u>
須於第二年償還	4,259,278	2,344,621
須於二至五年內償還	5,752,917	3,924,984
須於超過五年後償還	<u>1,080,609</u>	<u>723,377</u>
小計	<u>11,092,804</u>	<u>6,992,982</u>
	<u>19,326,501</u>	<u>11,629,499</u>

本集團的借款均以人民幣計值。

於2018年12月31日，本集團的借款最高為人民幣9,573,911,000元(2017年：人民幣6,681,859,000元)，為浮息借款。

本集團為獲授若干銀行及其他借款質押下列資產作抵押，有關資產之賬面值於2018年及2017年12月31日如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資物業	8,520,150	7,919,490
預付土地租賃款項	22,473	5,698
開發中物業	15,636,245	7,517,355
物業、廠房及設備	<u>631,914</u>	<u>254,537</u>
	<u>24,810,782</u>	<u>15,697,080</u>

優先票據

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	—	—
於2020年到期的的優先票據(「2020年票據I」)	1,219,978	—
於2020年到期的的優先票據(「2020年票據II」)	1,378,668	—
匯兌差額	(33,276)	—
利息支出	27,498	—
	<u>2,592,868</u>	—
減：流動部分	<u>2,592,868</u>	—
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>
本集團的優先票據償還情況如下：		
須於一年內償還	<u>2,592,868</u>	—
總計	<u>2,592,868</u>	<u>—</u>

於2018年12月3日，本公司以2020年12月3日到期的票面利率13.5%發行2020票據I，本金總額為180,000,000美元。本公司籌集所得款項淨額為175,898,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支)。

於2018年12月20日，本公司以2020年12月3日到期的票面利率13.5%發行2020票據II，本金總額為200,000,000美元。本公司籌集所得款項淨額為197,885,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支)。

於2020年12月3日前任何時間及不時，本公司可能贖回以2020年票據I及II本金總額的最多35%，贖回價格為2020年票據I及II本金總額的113.5%，另加於(但不包括)贖回日期應計和未付利息(如有)，在上述情況下，使用若干種類股本的銷售所得款項現金淨額。此外，本公司於2020年12月3日前任何時間及不時可能贖回2020年票據I及II，以相等於票據本金總額100%，另加於(i)(但不包括)贖回日期應計及未付利息(如有)；及(ii)隨附發售備忘錄所載的溢價。

於2019年12月3日，2020年票據持有人有權自行選擇要求本公司購回彼等所有2020年票據，或相等於1,000美元或1,000美元的完整倍數的2020年票據本金的任何部分，以換取現金，贖回價格相等於將予購回的2020年票據本金額的101.56%，另加於(但不包括)2020年12月3日應計及未付利息。

2020年票據I及II由弘陽地產投資(控股)有限公司及弘陽地產投資有限公司擔保。

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12月31日約為68.3%，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12月31日約為79.6%，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12月31日約為1.34倍，截至2017年12月31日則約為1.26倍。

4、 承擔

於截至2018年12月31日，本集團就建設及土地開發支出等項目承擔付款約為人民幣5,963,707,000元(於2017年12月31日：約人民幣5,712,233,000元)。

5、 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。

截至2018年12月31日，本集團就給予本集團的物業買家的按揭貸款融資而向金融機構提供擔保的或然負債約為人民幣5,800.2百萬元(截至2017年12月31日：約

人民幣5,046.9百萬元)。鑑於該等按揭貸款融資的最小歷史違約率，董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公允價值計量的金融擔保並不重大。

於2018年12月31日，本集團向關聯公司提供人民幣1,784.7百萬元之擔保(於2017年12月31日：人民幣7,448.1百萬元)。除本業績公告所披露者外，本集團於2018年12月31日並無其他重大或然負債。

(五) 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」)。

於2018年8月，本集團收購開封市寶隆房地產開發有限公司100%股權，其持有位於中國河南省開封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8月16日的公告《須予披露交易收購開封市寶隆房地產開發有限公司的全部股權》。

於2018年9月，本集團收購名流置業武漢有限公司55.25%股權，其持有位於中國湖北省武漢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9月25日的公告《須予披露交易收購名流置業武漢有限公司的55.25%股權》。

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12月31日，本集團共有2,618名僱員，其中1,915名僱員從事房地產開發業務，548名僱員從事商業物業運營業務，155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2,055,279,000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、目標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。

於2019年3月4日，本公司發行於2021年3月4日到期金額為3億美元的11.50%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。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大項目。

5. 股息派發

董事會建議派發末期股息為每股10.7港仙，佔2018年母公司擁有人應佔核心利潤之25%。

6. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

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。

本公司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，自本公司於2018年7月12日上市起至本公告日期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. 股東周年大會

本公司擬定於2019年6月21日上午十時召開「股東周年大會」。

10. 暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東周年大會及於會上投票的權利，本公司將於2019年6月17日至2019年6月21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2019年6月14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。

待股東於股東周年大會上批准，末期股息將於2019年7月26日或前後派付。為確定享有指派末期股息的權利，本公司將於2019年6月27日至2019年7月3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2019年6月26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。

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。審核委員會包括五名成員，即梁又穩先生、蔣達強先生、張宏武先生、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2018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。

(六) 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。

(七) 2019年展望

2019年，政策環境將「穩」字當頭，樓市調控的主基調是「促進房地產市場平穩健康發展」，貨幣政策整體將鬆緊適度，保持穩健；另一方面，城市化的持續推進仍然是房地產市場發展的中長期驅動因素，而都市圈一體化協調發展是未來新型城市化的主要發展方向。綜合來看，預計2019年房地產市場整體量價將維持平穩，不會大起大落，同時行業內部的整合將繼續加速，在規模、資源、專業能力等方面具備優勢的企業將佔據更大的市場份額，領先房企的高速增長依然可期。商業地產方面，行業已進入資產管理時代，擁有品牌優勢的商業地產運營商將通過包括管理輸出在內的多種方式，實現更靈活、更快速地擴張。

面對充滿挑戰和機遇的市場環境，2019年，本集團將堅持「地產+商業」雙輪驅動的戰略。在地產開發方面，將繼續擴大城市佈局，做透大江蘇，深耕長三角，進而佈局各大都市圈，完成全國化的佈局；以規模增長為優先目標，兼顧利潤和財務風險，重視產品和服務的提升，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、並進行全國化布局的綜合性房企，依靠快速周轉能力正處於高速發展時期。我們相信，本集團2018年於聯交所主板順利上市，是本集團跨越式發展的重要契機。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。

(八) 致謝

本人借此機會代表董事會向本公司全體股東、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及管理架構、審慎的財務策略、合理的業務佈局，以及「誠者致遠」的精神，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，2019年3月21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。