

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2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

2021年中期業績摘要

- 合約銷售金額達人民幣491.5億元，同比上升55.7%。簽約均價由2020年同期的人民幣14,642元每平方米上升至2021年上半年的人民幣16,920元每平方米，同比上升15.6%。
- 收入為人民幣12,964.5百萬元，較2020年同期增加34.7%。商業經營及酒店經營收入上升39.4%至人民幣314.4百萬元(2020年上半年：人民幣225.6百萬元)。
- 毛利額和毛利率分別為人民幣2,730.2百萬元及21.1%。
- 淨利潤為人民幣990.0百萬元，較2020年同期增加10.6%。淨利潤率達7.6%。
- 核心淨利潤為人民幣904.9百萬元(2020年上半年：人民幣874.2百萬元)。
- 於2021年6月30日，現金及銀行結餘約為人民幣175.8億元。
- 於2021年6月30日，淨負債率為53.9%。
- 於2021年6月30日，現金短債比為1.69倍。
- 於2021年6月30日，剔除合同負債後的資產負債率為69.4%。

註1：核心淨利潤不包括投資物業公允價值收益、金融資產公允價值收益、外匯淨差額、減值虧損等非經常性損益項目及彼等的相關稅項影響。

中期業績

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2021年6月30日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同去年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	12,964,452	9,623,812
銷售成本		<u>(10,234,286)</u>	<u>(7,189,382)</u>
毛利		2,730,166	2,434,430
其他收入及收益	5	222,919	179,188
銷售及分銷開支		(416,723)	(319,716)
行政開支		(403,745)	(543,059)
其他開支		(35,318)	(50,488)
投資物業公允價值收益		87,690	57,302
融資成本	7	(494,616)	(425,186)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(123,195)	(26,237)
聯營公司		<u>158,469</u>	<u>259,141</u>
稅前利潤	6	1,725,647	1,565,375
所得稅開支	8	<u>(735,678)</u>	<u>(670,307)</u>
期內利潤		<u>989,969</u>	<u>895,068</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		739,311	677,418
非控股權益		<u>250,658</u>	<u>217,650</u>
		<u>989,969</u>	<u>895,068</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 期內利潤		<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.20元</u>
攤薄			
— 期內利潤		<u>人民幣0.22元</u>	<u>人民幣0.20元</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>989,969</u>	<u>895,068</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>989,969</u>	<u>895,068</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	739,311	677,418
非控股權益	<u>250,658</u>	<u>217,650</u>
	<u>989,969</u>	<u>895,068</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	798,559	820,826
投資物業	13,100,420	12,973,827
使用權資產	96,158	99,437
其他無形資產	10,121	11,180
於合營企業的投資	2,126,390	1,977,217
於聯營公司的投資	11,580,469	9,572,816
應收貸款	—	211,721
遞延稅項資產	1,152,389	1,045,864
	<u>28,864,506</u>	<u>26,712,888</u>
非流動資產總值		
	<u>28,864,506</u>	<u>26,712,888</u>
流動資產		
存貨	49,976	42,046
開發中物業	48,370,726	48,499,979
持作出售的已完工物業	5,578,339	3,795,722
貿易應收款項	11 3,118	7,067
預付款項、其他應收款項及其他資產	15,567,814	11,601,756
應收關聯公司款項	12,188,228	8,801,141
按公允價值計入損益的金融資產	545,250	428,521
可收回稅項	864,566	630,969
現金及銀行結餘	17,575,326	18,525,081
	<u>100,743,343</u>	<u>92,332,282</u>
流動資產總值		
	<u>100,743,343</u>	<u>92,332,282</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	7,060,716	6,244,841
其他應付款項及應計費用		8,335,019	8,376,013
合同負債		30,842,533	29,383,224
計息銀行及其他借款		6,845,651	8,766,941
優先票據		3,571,310	2,671,726
租賃負債		45,336	35,509
應付關聯公司款項		12,402,221	8,068,242
應繳稅項		2,970,750	2,904,848
		<u>72,073,536</u>	<u>66,451,344</u>
流動負債總額			
		<u>28,669,807</u>	<u>25,880,938</u>
流動資產淨值			
		<u>57,534,313</u>	<u>52,593,826</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		15,176,110	13,285,233
其他應付款項及應計費用		208,420	200,345
優先票據		8,281,029	7,581,168
租賃負債		1,397,780	1,745,635
遞延稅項負債		2,247,906	2,377,861
		<u>27,311,245</u>	<u>25,190,242</u>
非流動負債總額			
		<u>30,223,068</u>	<u>27,403,584</u>
資產淨值			

中期簡明綜合財務狀況表(續)

2021年6月30日

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	28,354	28,275
股份溢價	1,876,314	2,257,437
其他儲備	13,625,343	12,894,625
	<u>15,530,011</u>	<u>15,180,337</u>
非控股權益	<u>14,693,057</u>	<u>12,223,247</u>
權益總額	<u><u>30,223,068</u></u>	<u><u>27,403,584</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

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, 190 Elgin Avenue, 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2021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2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策變動及披露

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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟對本期間財務資料首次採納以下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、國際會計準則

利率指標改革 — 第二階段

第39號、國際財務報告準則第7號、

國際財務報告準則第4號及國際財務報告

準則第16號的修訂

國際財務報告準則第16號的修訂

2021年6月30日後與2019新型冠狀病毒病有關的

租金優惠(提前採納)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- a) 當現行利率基準被其他無風險利率（「無風險利率」）取代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決於先前影響財務報告的修訂中未處理的事宜。第二階段修訂提供可行權宜方法，允許倘變動因利率基準改革直接引致且釐定合同現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準，則於入賬釐定金融資產及負債合同現金流量的基準變動時在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許在不中斷對沖關係的情況下按照利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出變動。過渡可能產生的任何損益均透過國際財務報告準則第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦為符合可單獨識別規定的實體提供暫時寬免。倘實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別規定。此外，該等修訂要求實體披露額外資料，以使財務報表使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於2021年6月30日持有根據銀行同業拆息以人民幣及外幣計值的若干計息銀行借貸。由於該等借貸的利率於期內並無由無風險利率代替，該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上等同」標準修改有關借貸時採用此可行權宜方法。

- b) 於2021年3月頒佈的國際財務報告準則第16號的修訂，將承租人可選擇可行權宜方法不就因大流行的2019新型冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免應用租賃修訂會計處理延長了12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租金的減免為原定於2022年6月30日前到期的租賃付款額。該修訂適用於2021年4月1日或之後開始的年度，且應追溯應用，並將首日執行該修訂與現行準則的差異追溯調整本期期初保留溢利。該修訂允許提前適用。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響，乃由於本集團於截至2021年6月30日止期間並無任何因2019新型冠狀病毒病疫情而直接導致的租金減免。

本集團已於期內變更其會計政策，將於中期簡明綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動（「政策變動」），以提供有關自金融負債產生的現金流量的更可靠且具相關性的資料。本公司董事認為，於中期簡明綜合現金流量表內將有關金融負債的所有現金流量分類為融資活動所得現金流量更為妥當，以反映與金融負債相關的現金流量（包括作為融資成本的已付利息）的性質，並提供更多與有關金融負債的現金流量更具相關性的資料。董事亦認為，有關分類及呈列將提供與同行更具有可比性的資料。比較金額已相應予以重列。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據本身的產品及服務劃分業務單位，並設有三個可報告經營分部如下：

- 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2021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	<u>12,650,071</u>	<u>291,773</u>	<u>22,608</u>	<u>12,964,452</u>
收入				<u>12,964,452</u>
分部業績	<u>1,899,639</u>	<u>208,280</u>	<u>2,970</u>	<u>2,110,889</u>
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				56,365
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				4,169
融資成本(租賃負債的利息除外)				(448,282)
企業及其他未分配開支				<u>2,506</u>
稅前利潤				<u>1,725,647</u>

截至2020年6月30日止六個月	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)
分部收入				
銷售予外部客戶	<u>9,398,208</u>	<u>212,839</u>	<u>12,765</u>	<u>9,623,812</u>
收入				<u>9,623,812</u>
分部業績	1,789,507	125,883	(5,266)	1,910,124
<u>對賬：</u>				
銀行利息收入				40,620
按公允價值計入損益的金融資產				
公允價值收益				35,332
外匯淨損失				(22,663)
投資收入				3,584
融資成本(租賃負債的利息除外)				(388,699)
企業及其他未分配開支				<u>(12,923)</u>
稅前利潤				<u>1,565,375</u>

下表呈列本集團經營分部於2021年6月30日及2020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				
2021年6月30日	114,715,599	13,895,785	316,296	128,927,680
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>680,169</u>
總資產				<u><u>129,607,849</u></u>
分部負債				
2021年6月30日	97,063,197	1,850,222	19,823	98,933,242
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>451,539</u>
總負債				<u><u>99,384,781</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				
2020年12月31日	104,646,023	13,454,368	322,914	118,423,305
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配資產				<u>621,865</u>
總資產				<u><u>119,045,170</u></u>
分部負債				
2020年12月31日	89,558,825	2,025,905	23,441	91,608,171
<u>對賬：</u>				
企業及其他未分配負債				<u>33,415</u>
總負債				<u><u>91,641,586</u></u>

有關主要客戶的資料

截至2021年6月30日及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收入	12,699,894	9,431,157
來自其他來源的收入		
總租金收入	<u>264,558</u>	<u>192,655</u>
	<u><u>12,964,452</u></u>	<u><u>9,623,812</u></u>

客戶合同收入的收入資料明細

截至2021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)	
貨品或服務類型				
物業銷售	12,345,991	—	—	12,345,991
酒店經營	—	—	22,608	22,608
項目管理服務	304,080	7,000	—	311,080
其他	—	20,215	—	20,215
客戶合同收入總額	<u><u>12,650,071</u></u>	<u><u>27,215</u></u>	<u><u>22,608</u></u>	<u><u>12,699,894</u></u>
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	12,345,991	—	—	12,345,991
服務隨時間轉移	<u>304,080</u>	<u>27,215</u>	<u>22,608</u>	<u>353,903</u>
客戶合同收入總額	<u><u>12,650,071</u></u>	<u><u>27,215</u></u>	<u><u>22,608</u></u>	<u><u>12,699,894</u></u>

截至2020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)	
貨品或服務類型				
物業銷售	9,084,598	—	—	9,084,598
酒店經營	—	—	12,765	12,765
項目管理服務	313,610	—	—	313,610
其他	—	20,184	—	20,184
客戶合同收入總額	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</u>
收入確認時間				
物業銷售於某一時間點轉移	9,084,598	—	—	9,084,598
服務隨時間轉移	<u>313,610</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>346,559</u>
客戶合同收入總額	<u>9,398,208</u>	<u>20,184</u>	<u>12,765</u>	<u>9,431,157</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	56,365	40,620
來自合營企業及聯營公司的利息收入	—	15,207
投資收入	—	3,584
沒收按金	4,555	5,350
政府補助	2,819	3,286
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	4,169	35,332
出售附屬公司的收益	60,198	29,649
出售一間聯營公司的收益	—	9,188
重新計量於已收購附屬公司的既有權益收益	65,541	—
其他	<u>29,272</u>	<u>36,972</u>
	<u>222,919</u>	<u>179,188</u>

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	10,091,118	7,123,481
提供服務成本	128,427	62,080
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	(2,792)	(18,423)
金融資產減值虧損	12,304	8,297
物業、廠房及設備項目折舊	35,966	36,836
使用權資產折舊	17,158	19,111
其他無形資產攤銷	1,798	3,020
投資物業公允價值收益	(87,690)	(57,302)
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	(4,169)	(35,332)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	686	3,410
出售附屬公司的收益	(60,198)	(29,649)
出售一間聯營公司的收益	—	(9,188)
重新計量於已收購附屬公司的既有權益收益	(65,541)	—
外匯淨差額	—	22,663
應佔以下單位利潤及虧損：		
合營企業	123,195	26,237
聯營公司	(158,469)	(259,141)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	425,204	286,036
以股權結算以股份為基礎的付款	4,318	34,822
養老金計劃供款及社會福利	61,473	39,531
減：資本化金額	(152,780)	(93,331)
	<u>338,215</u>	<u>267,058</u>

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款、其他借貸及優先票據的利息	1,420,443	1,487,827
租賃負債的利息	46,334	36,487
合同收入的利息支出	348,496	523,774
利息支出總額	1,815,273	2,048,088
減：融資活動外匯收益淨額	(29,973)	—
資本化利息	(1,290,684)	(1,622,902)
	<u>494,616</u>	<u>425,186</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2021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，本集團於中華人民共和國（「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，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸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批。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	826,589	475,405
土地增值稅	164,024	275,740
遞延稅項	(254,935)	(80,838)
期內稅項支出總額	<u>735,678</u>	<u>670,307</u>

9. 股息

2020年的建議末期股息為每股14.5港仙，總計483,131,000港元(約為人民幣402,984,000元)已於2021年6月25日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。有關股息計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」，並隨後於2021年7月分派。

董事會已議決不會就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股的加權平均數3,326,207,492股(截至2020年6月30日止六個月：3,318,964,951股)計算，並就反映期內的供股作出調整。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤計算，乃經調整以反映購股權之影響(倘適用)(見下文)。計算時所採用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，即與計算每股基本盈利時所採用者相同，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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
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利潤	<u>739,311</u>	<u>677,418</u>
		股份數目
	2021年	2020年
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股加權平均數	3,326,207,492	3,318,964,951
攤薄之影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>30,534,212</u>	<u>28,763,631</u>
	<u>3,356,741,704</u>	<u>3,347,728,582</u>

以上所示的普通股加權平均數乃扣除本公司股份獎勵計劃項下受託人所持的股份後得出。

11. 貿易應收款項

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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1個月以內	2,552	2,397
1至3個月	116	1,857
3至6個月	—	1,800
6至12個月	437	1,000
超過12個月	13	13
	<u>3,118</u>	<u>7,067</u>

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，按發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	6,405,476	5,663,672
一年以上	655,240	581,169
	<u>7,060,716</u>	<u>6,244,841</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

2021年上半年回顧

2021年上半年我國GDP同比增12.7%，兩年平均增5.3%。經濟持續穩定恢復，生產需求繼續回升，經濟發展呈現穩中向好態勢，但由於新冠肺炎變種病毒Delta（德爾塔）傳播及大宗商品價格飆升帶來的各種不確定性，下半年出口與地產或存在下行壓力。穩健的貨幣政策取向未變，降準寬鬆以結構性為主，財政政策以降低政府槓桿率、保證抗疫成果為主，下半年調整空間較大。房地產市場方面，根據國家統計局數據，上半年全國商品房銷售面積88,635.35萬平方米，同比增幅為27.7%，兩年平均增幅為9.6%，商品房銷售金額92,931.31億元，同比增幅為38.9%，兩年平均增幅為16.7%。「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）基調下，土地端出臺「兩集中」（集中發佈出讓公告、集中組織出讓活動）政策，繼去年「三道紅線」後進一步對試點房企進行商票監管。總體來看行業規模仍在，但涉房金融受到嚴格控制。

新形勢下，本集團秉持「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，堅持地產和商業雙輪驅動，協同發展，利潤優先的有質量可持續穩健發展戰略。

上半年本集團合約銷售強勁，結構逐步優化。共實現合約銷售金額人民幣491.5億元，較上年同期增長55.7%。合約銷售面積2,904,796平方米，平均價格為人民幣16,920元/平方米。其中一線和新一線城市佔比約五成，長三角和江蘇保持一定市場領先優勢，大灣區和成渝都市圈增長顯著。

穩步鞏固全國化佈局，持續推進聚焦和深耕。上半年堅持踐行「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的投資戰略，深耕長三角、大灣區、成渝、山東半島、長江中游等全國

最優質都市圈。於2021年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為21,005,050平方米，其中67%位於一線、新一線及二線城市，為本集團未來穩健發展提供了充足的支持。上半年新獲得土地儲備中，一二線城市佔比78%，其中江蘇省新增貨值超過一半。

地產商業協同賦能，商業競爭力持續提升。上半年商業經營業務銷售收入為人民幣291.8百萬元，包括已開業弘陽廣場分別位於江蘇南京(南京弘陽廣場)、江蘇常州(常州中央弘陽廣場)等地，同時正在籌備位於常州大成、常州鳳凰東、安慶等地弘陽廣場新店，商住聯動多元化取地模式進一步夯實，8月新獲取山東濰坊市中心優質商住地塊。另外，酒店運營業務銷售收入約人民幣22.6百萬元。

打造行業特色經營策略，降本增效成果顯現。通過打造「投融研管理體系、產品研發和建造體系、標準化供應鏈體系、項目運營開發平台、項目營銷全流程、拉通物業服務標準體系」共六個方面的一體化經營策略及跨週期的資源和資金經營調度能力，在開盤週期、首開項目均價方面都形成競爭優勢；產品控制和交付水平得到提升；服務持續升級，客戶滿意度提高。本集團主導的新虹橋採購聯盟規模效應顯現，有效降低成本支出。

收入穩定增長，盈利保持穩健。收入為人民幣12,964.5百萬元，較上年同期增加約34.7%；毛利潤為人民幣2,730.2百萬元，較去年同期增加約12.1%；淨利潤為人民幣990.0百萬元，較去年同期增加約10.6%；核心淨利潤約人民幣904.9百萬元，較上年同期增加約3.5%。

財務保持穩健，資本市場認可度繼續提升。本集團堅持穩健的財務結構，2020年末已滿足「三道紅線」的全部要求，「三道紅線」數據全部歸為綠檔；報告期內，本集團繼續實現了「三道紅線」零踩線，持續穩健的財務管理。2021年1月成功發行了公司歷史上年期最長，利率最低，規模最大的境外美元優先票據，並於2021年5月成功發行第一筆綠色美元優先票據。與此同時，本集團信用維持穩定，惠譽維持本集團的長期信用評級為「B+」，展望穩定，穆迪維持本集團的長期信用評級為「B2」，展望正面，聯合評級國際提升集團長期信用評級至「BB」，展望穩定；另外，聯合信用評級維持本集團境內全資附屬公司弘陽置地(集團)有限公司的主體長期信用等級為「AA+」，展望穩定。

2021年下半年展望

2021年下半年新冠疫情演變態勢持續，外部環境更趨複雜嚴峻，國內經濟恢復仍然不穩固、不均衡。7月30日召開的政治局會議提出「要做好宏觀政策跨週期調節，統籌做好今明兩年宏觀政策銜接」，政策的連續性和持續性延長，2021年下半年的經濟運行保持在合理區間是接下來的政策目標之一。財政政策將積極提升效能，貨幣政策基調平穩，預計對經濟仍將保持穩定支持，並繼續側重對中小企業和困難行業恢復的扶持。

房地產市場「三穩」的長效機制體系化、全面化、精準化、常態化；行業規模仍在但市場分化格局不變，且漲跌波動減弱；行業回歸居住本源，房企回歸經營本源。

下半年本集團將堅持聚焦深耕、雙輪驅動，利潤優先的有質量可持續穩健發展戰略，圍繞客戶需求進行研究和價值創造，做好產品和服務，持續提升品牌影響力和美譽度。

堅持「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的投資策略，實施多元化的投資渠道拓展，堅持優勢互補的合作開發；持續進行商住協同、互相賦能和促進，努力提升住宅投資效

益，增加商業資產估值。

堅持「以經營為中心、以客戶為中心」的運營策略。一方面力求實現有利潤的經營現金流，堅守低庫存、低應收帳款和資金安全紅線的底線；另一方面追求有忠誠度的客戶滿意度，實施嚴格的品控標準，努力實現產品創新、建造升級和服務升級。

堅持推進精準細緻的城市和客戶研究，實現基於「場景迭代」和「健康、美學、智慧」的產品研發創新，並在建造工藝和服務方面實現持續升級，保障產品力符合市場需求，得到客戶認可。

堅持符合國家政策要求的財務策略和信用指標管理，符合「三道紅線」的綠檔要求，量入為出，以收定支，保持穩健的財務戰略，進一步提升公司信用水平，拓展資本市場渠道，爭取持續降低融資成本，支持公司穩健可持續增長。

本集團將繼續秉持「在商言人，誠者致遠」的價值觀，踐行「讓生活更有溫度」的企業使命，倡導「健康、拚搏、大愛」的弘陽精神和「以拚搏者和貢獻者為本」的人才理念，主張「務實簡單、活力陽光、人文關懷」的團隊文化，為實現「成為受人尊敬的美好生活創造者」而持續努力，以贏得客戶、行業、合作夥伴和社會的尊敬。

管理層討論與分析

業務回顧

1. 房地產銷售

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣491.5億元，較去年同期的人民幣315.7億元增長55.7%。本集團平均合約銷售價格為每平方米人民幣16,920元，較去年同期約每平方米人民幣14,642元上升15.6%。

本集團合約銷售繼續創歷史新高，同比大幅度增加主要是由於堅持「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」佈局策略，積極提升運營效率、加快周轉，通過區域深耕，實現規模效益。

本集團截至2021年6月30日止六個月的合約銷售明細：

區域	合約銷售		平均合約 銷售價格 (人民幣/ 平方米)
	總建築面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣千元)	
南京	289,813	7,277,490	25,111
無錫	256,682	4,473,555	17,428
鹽城	244,131	3,462,369	14,182
重慶	176,358	2,608,867	14,793
常州	132,261	1,904,674	14,401
蘇州	127,643	3,314,582	25,968
徐州	126,200	1,245,403	9,868
合肥	125,254	1,572,369	12,553
南通	123,201	1,946,811	15,802
佛山	114,454	2,111,858	18,452
成都	109,617	2,334,607	21,298
嘉興	105,366	1,598,824	15,174
安慶	102,602	847,367	8,259
宿遷	100,303	920,552	9,178
寧波	83,429	2,883,413	34,561
咸陽	49,233	432,548	8,786
長沙	42,218	520,514	12,329
廣州	40,869	1,001,290	24,500

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)
濟南	36,682	450,332	12,277
武漢	35,442	603,131	17,017
揚州	34,859	340,434	9,766
蕪湖	32,825	317,221	9,664
杭州	32,401	1,191,994	36,789
湖州	31,015	695,003	22,409
滁州	30,573	311,504	10,189
南昌	30,190	411,820	13,641
襄陽	29,221	265,770	9,095
鄭州	22,861	177,688	7,773
鎮江	20,916	203,162	9,713
溫州	20,127	508,912	25,285
青島	16,836	281,154	16,700
西安	15,996	110,482	6,907
江門	10,845	106,423	9,813
紹興	7,207	139,780	19,395
淮安	3,617	37,221	10,291
開封	3,322	34,276	10,318
亳州	1,454	16,268	11,188
台州	768	18,490	24,075
阜陽	399	3,590	8,997
其他	137,606	2,468,284	17,937
總計	<u>2,904,796</u>	<u>49,150,032</u>	<u>16,920</u>

2. 土地儲備

於2021年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為21,005,050平方米，其中已竣工物業1,470,311平方米，持作投資的可租用面積838,065平方米，開發中物業18,696,674平方米。

本集團於2021年6月30日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	已竣工				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 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)		
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	452,721	—	452,721	100%
南京	溧水時光悅府 (原名稱：石湫項目)	131,964	51,031	—	130,509	181,540	48%
南京	南京江北新區城 南河路項目	66,057	—	—	178,602	178,602	25%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	—	—	162,507	162,507	31%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	—	—	145,258	145,258	20%
南京	南京江寧湯山天潤路項目	68,029	—	—	141,543	141,543	33%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	—	—	138,705	138,705	15%
南京	時代天樾(原名稱： 南京·2017G36地塊)	54,173	6,367	—	121,224	127,591	15%
南京	麒麟領東苑	67,810	126,505	—	—	126,505	33%
南京	祿口雲溪環園 (原名稱：祿口項目)	73,686	—	—	111,849	111,849	47%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	—	—	98,681	98,681	48%
南京	南京秦淮老城東項目	31,813	—	—	66,591	66,591	33%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	43,279	—	20,657	63,936	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)	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)		
南京	南京江北新區新華路項目	18,130	—	—	51,910	51,910	51%
南京	南京堯化門樓堯美著	14,670	—	—	42,727	42,727	82%
南京	橋林時光泊月園	28,188	—	—	37,065	37,065	48%
南京	南京·2017G27地塊	68,644	27,637	—	—	27,637	20%
南京	南京2018G01	7,025	16,970	—	—	16,970	28%
南京	浦珠北路項目	7,232	16,516	—	—	16,516	69%
南京	燕瀾新苑	61,145	12,539	—	—	12,539	50%
南京	旭日愛上城六區商舖	989	—	7,301	—	7,301	100%
南京	竹水居	52,763	6,562	—	—	6,562	50%
南京	海悅花園	57,503	6,024	—	—	6,024	49%
南京	旭日愛上城八區	40,552	5,986	—	—	5,986	100%
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450	100%
南京	昕悅雅苑	32,246	4,148	—	—	4,148	49%
南京	時光山湖花園	14,338	3,571	—	—	3,571	25%
南京	愛上花園	77,367	3,115	—	—	3,115	99%
南京	弘陽旭日愛上城六區	75,237	2,766	—	—	2,766	100%
蘇州	相城天境上辰 (原名稱：富元路項目)	154,101	—	—	424,786	424,786	44%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	—	—	82,115	82,115	59%
蘇州	上熙名苑	44,701	29,426	—	16,647	46,073	50%
蘇州	潤元名著花園	80,669	814	—	27,583	28,397	49%
蘇州	甬源名築	60,961	931	—	8,957	9,888	99%
蘇州	上水雅苑	69,325	—	—	3,092	3,092	99%
常熟	新華路和風名築	45,742	—	—	103,314	103,314	42%

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 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)		
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	—	—	87,541	87,541	34%
常熟	尚雋華庭	39,410	—	—	12,798	12,798	47%
常熟	常熟005	17,361	—	—	5,876	5,876	31%
太倉	太倉吳塘河明月辰光 (原名稱：吳塘河項目)	33,325	—	—	55,183	55,183	32%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	—	—	102,095	102,095	43%
張家港	塘橋雲築 (原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	—	—	70,271	70,271	47%
張家港	十里錦繡	98,783	1,753	—	20,502	22,255	16%
張家港	昕悅名邸	47,706	5,671	—	—	5,671	69%
張家港	星盛唐名邸	36,829	4,877	—	—	4,877	50%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	—	—	111,939	111,939	33%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	—	—	101,545	101,545	26%
杭州	杭行路項目	18,703	—	—	44,575	44,575	30%
杭州	余政儲出[2018]9號	50,888	—	—	7,645	7,645	31%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	—	—	80,566	80,566	34%
溫州	會昌河潮啟四季 (原名稱：會昌河B03項目)	25,721	—	—	65,203	65,203	49%
溫州	會昌河西湖四季 (原名稱：會昌河B07項目)	19,967	—	—	52,565	52,565	49%

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 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)		
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	—	—	41,022	41,022	48%
佛山	南油公園一號	67,582	—	—	176,419	176,419	31%
佛山	佛山綠島湖公館 (原名稱：綠島湖)	51,240	—	—	165,077	165,077	17%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	—	—	89,035	89,035	47%
佛山	佛山張槎昕悅府項目	17,059	—	—	46,901	46,901	48%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	37,147	—	—	37,147	95%
佛山	博愛湖項目	44,156	12,701	6,046	—	18,747	95%
廣州	廣州增城時光薈	53,392	—	—	186,439	186,439	34%
廣州	廣州滘心項目	88,941	—	—	145,201	145,201	34%
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	—	41,650	186,155	227,805	26%
成都	興隆湖項目 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	—	—	79,751	79,751	32%
成都	邛崃長安大道項目	39,809	19,628	—	25,161	44,789	94%
成都	雙流合園項目	19,794	—	—	35,187	35,187	31%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	—	—	9,414	9,414	95%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	—	—	4,849	4,849	95%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	—	—	343,680	343,680	49%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	—	—	138,007	138,007	29%

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 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)		
合肥	豐樂翡麗東方 (原名稱：瑤海豐樂)	59,233	—	—	127,799	127,799	32%
合肥	望麓別院	139,536	—	—	28,558	28,558	25%
合肥	時光里	42,621	2,018	—	6,543	8,561	100%
合肥	紫氣東來	28,081	163	—	6,511	6,674	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	5,713	—	—	5,713	38%
合肥	昕悅花園	37,254	124	—	3,510	3,634	80%
彭州	彭州玖峯 (原名稱：彭州50+55畝 項目)	70,603	—	—	155,287	155,287	66%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	—	—	190,754	190,754	35%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	—	—	106,592	106,592	28%
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱：小軍山)	128,129	—	—	370,338	370,338	45%
武漢	印月府	106,207	89,308	—	100,721	190,029	95%
武漢	武漢江夏黃家湖南路項目	25,290	—	—	59,854	59,854	95%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	271,700	271,700	32%
西安	閻良昕悅府	24,649	—	—	70,299	70,299	48%
長沙	黑石昕悅府 (原名稱：黑石項目)	32,684	—	—	119,978	119,978	95%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦 (原名稱：興聯路)	16,111	—	—	52,124	52,124	48%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠 (原名稱：瓦窯路)	34,269	—	—	44,336	44,336	48%

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 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)		
長沙	萬侯路項目(原名稱：萬侯路)	21,967	—	—	38,185	38,185	95%
長沙	德一時光里	12,956	20,574	—	—	20,574	67%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	51,191	—	267,135	318,326	95%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	—	—	207,622	207,622	30%
重慶	北碚樾景臺 (原名稱：北碚項目)	109,540	—	—	188,186	188,186	47%
重慶	璧山昕悅府(原名稱：璧山295)	106,259	17,538	—	164,230	181,768	45%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	—	—	148,658	148,658	48%
重慶	陶家時光瀾庭 (原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	19,120	—	70,889	90,009	100%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	—	—	82,054	82,054	30%
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱：中央公園)	39,636	—	—	67,991	67,991	95%
重慶	沙坪壩區大楊石組團C分區 C11-1/03號	8,749	16,925	—	—	16,925	46%
重慶	觀音塘	14,785	—	—	6,249	6,249	49%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	—	32,018	227,218	259,236	49%
常州	三毛龍運天城 (原名稱：三毛地塊)	108,486	—	—	238,588	238,588	31%

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 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)		
常州	常州金壇花溪源著花園	129,243	—	—	218,469	218,469	35%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	22,208	119,323	38,191	179,722	70%
常州	商貿雲峯	50,921	—	—	154,465	154,465	57%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	—	—	111,451	111,451	57%
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	89,866	—	89,866	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	—	—	78,631	78,631	35%
常州	外灘一號花園	126,695	—	—	34,329	34,329	85%
常州	金璽天郡	88,719	22,690	—	9,731	32,421	50%
常州	君望甲第	67,225	2,829	—	16,604	19,433	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	—	11,690	—	11,690	70%
常州	弘陽上城一 — 三期	111,700	8,654	—	—	8,654	100%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	—	—	122,193	122,193	32%
江陰	新橋萊頓小鎮 (原名稱：上品環苑)	203,609	—	—	346,858	346,858	20%
江陰	雲亭棠樾錦園 (原名稱：雲亭小學項目)	92,953	—	—	200,204	200,204	48%
江陰	昕悅府	138,902	30,000	—	13,643	43,643	100%
南通	南通高鐵新城時光峯匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	—	—	184,218	184,218	29%
南通	南通安泰路項目	53,761	—	—	116,056	116,056	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)	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)		
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	—	—	115,140	115,140	20%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	—	—	85,698	85,698	42%
南通	上悅花園	82,741	297	—	20,150	20,447	25%
南通	東方雲苑	86,652	—	—	9,816	9,816	17%
南通	錫通時光樾瀾庭	38,920	8,198	—	—	8,198	48%
南通	蘇通	47,405	2,319	—	5,805	8,124	36%
南通	尚德苑	37,348	735	—	5,572	6,307	33%
南通	中創都市花苑	47,963	1,995	—	3,470	5,465	23%
如皋	萬壽路紫雲集 (原名稱：萬壽路項目)	89,669	—	—	235,371	235,371	28%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾 (原名稱：無錫慶源大道)	57,962	—	—	112,537	112,537	48%
無錫	羊尖銳悅名邸 (原名稱：羊尖項目)	63,050	—	—	109,523	109,523	38%
無錫	利源長江映 (原名稱：利源項目)	39,021	—	—	84,872	84,872	28%
無錫	無錫陽山悅陽九璽 (原名稱：無錫陽山)	28,166	—	—	44,427	44,427	30%
無錫	惠山城鐵站時光玖境 (原名稱：惠山城鐵站)	15,017	—	—	41,717	41,717	25%
無錫	昕悅棠	85,122	1,387	—	9,489	10,876	100%
無錫	無錫三萬頃	800,000	9,122	—	—	9,122	100%
徐州	大吳公園大道	213,207	—	—	613,070	613,070	51%

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 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)		
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	—	—	361,626	361,626	25%
徐州	宿遷祥生府花苑 (原名稱：宿豫項目)	90,007	—	—	244,275	244,275	30%
徐州	新元大道大都會	90,236	—	—	229,089	229,089	47%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	—	—	182,340	182,340	48%
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	—	—	182,063	182,063	19%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	—	—	154,856	154,856	48%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	—	—	75,733	75,733	81%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	—	—	67,973	67,973	50%
徐州	陶樓山A地塊項目	26,358	—	—	66,677	66,677	50%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	—	—	63,517	63,517	50%
徐州	九悅華府	181,244	25,524	—	—	25,524	33%
徐州	徐州山水桃花源	104,284	10,939	—	5,721	16,660	75%
徐州	欣欣麗景和府	26,646	2,187	—	2,338	4,525	33%
海寧	隆興路北辰一品 (原名稱：隆興路項目)	42,030	—	—	83,598	83,598	33%
嘉興	油車港題紅樾里	37,064	—	—	102,701	102,701	43%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	—	—	186,447	186,447	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)	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)		
寧波	寧波姚江晴雨 (原名稱：姚江新城項目)	88,930	—	—	151,617	151,617	18%
寧波	陳婆渡涌潮印府 (原名稱：陳婆渡)	40,148	—	—	78,863	78,863	33%
臺州	溫嶺時代玖著	14,338	—	—	37,704	37,704	48%
桐鄉	烏鎮昕悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道 項目)	42,811	—	—	82,706	82,706	57%
諸暨	諸暨2018-11地塊	49,492	15,399	—	—	15,399	45%
濟南	濟齊路君逸府 (原名稱：濟齊路項目)	34,290	—	—	91,722	91,722	43%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	223,314	223,314	63%
南昌	新力弘陽府	43,410	—	—	105,761	105,761	35%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	9,077	—	90,079	99,156	49%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514	49%
南昌	灣里	13,717	8,109	—	2,429	10,538	95%
丹陽	鳳熹臺	88,498	26,743	—	—	26,743	20%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	—	—	178,190	178,190	100%
淮安	合意路運河風華	68,362	—	—	167,564	167,564	46%
淮安	淮安豐登路金樾府 (原名稱：淮安豐登路)	41,476	—	—	129,626	129,626	20%
句容	句容C紫悅府 (原名稱：2018-J1-06號 地塊)	72,609	10,373	—	71,134	81,507	31%

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 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)		
句容	句容B項目 (原名稱：句容B地塊)	38,731	—	—	74,274	74,274	18%
宿遷	五臺山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486	19%
泰州	燕瀾花園	56,230	12,741	—	—	12,741	99%
鹽城	鹽城海闊路項目	100,491	—	—	267,326	267,326	17%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	—	—	241,025	241,025	32%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路 項目)	104,088	—	—	238,851	238,851	22%
鹽城	鹽都東進路項目	74,029	—	—	194,471	194,471	45%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	—	—	163,523	163,523	31%
鹽城	鹽城文港路晶耀上東 (原名稱：鹽城文港路項目)	60,421	—	—	156,933	156,933	33%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	—	—	41,660	41,660	67%
儀徵	儀徵38悅堤灣	69,788	18,421	—	86,271	104,692	50%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	—	—	73,240	73,240	47%
儀徵	儀徵39悅江灣 (原名稱：儀徵39)	66,358	9,067	—	42,890	51,957	48%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	—	—	78,525	78,525	33%
鎮江	周家莊項目	16,168	—	—	42,463	42,463	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	—	—	31,250	31,250	31%

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 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)		
安慶	安慶弘陽上城	147,547	—	73,000	244,279	317,279	95%
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	1,152	—	5,373	6,525	48%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	—	—	123,684	123,684	47%
滁州	時光里花園(滁州時光瀾庭)	89,886	21,653	—	—	21,653	39%
滁州	藝境花園	60,189	19,940	—	—	19,940	33%
滁州	正榮府	80,867	12,970	—	—	12,970	30%
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	2,514	—	—	2,514	99%
阜陽	潁州弘陽府	38,297	77,142	—	4,439	81,581	45%
湖州	仁皇58燕瀾府 (原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	11,373	—	78,335	89,708	87%
湖州	湖州西南開發區沁瀾府 (原名稱：湖州南太湖新區 項目)	30,200	—	—	78,204	78,204	38%
湖州	湖州2018-43	48,652	25,165	—	—	25,165	96%
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	29,758	—	—	29,758	20%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	—	—	136,371	136,371	38%
江門	禮樂國樾府 (原名稱：禮樂項目)	30,231	—	—	81,897	81,897	31%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	—	—	120,919	120,919	95%
咸陽	中華西路鈺瓏府	39,136	—	—	147,049	147,049	45%
襄陽	襄州公園1873	93,846	—	—	260,002	260,002	48%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	—	—	64,209	64,209	76%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	21,514	—	—	21,514	94%

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 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)		
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	—	—	271,048	271,048	40%
開封	中意湖燕瀾府 (原名稱：開封燕瀾府)	63,533	206,726	—	—	206,726	44%
眉山	仁壽時光里	68,107	44,515	—	122,541	167,056	94%
	其他項目	<u>311,331</u>	<u>68,237</u>	<u>—</u>	<u>200,426</u>	<u>268,663</u>	
合計		<u>13,704,417</u>	<u>1,470,311</u>	<u>838,065</u>	<u>18,696,674</u>	<u>21,005,050</u>	

3. 商業經營

本集團截至2021年6月30日止六個月的商業經營收入約為人民幣291.8百萬元，相比去年同期增加37.1%。

增加乃主要由於南京弘陽廣場租金收入增加，以及本期新開業的合肥弘陽廣場和2020年下半年新開業的燕郊及衡陽弘陽廣場的租金收入增加所致。

4. 酒店經營

本集團截至2021年6月30日止六個月的酒店經營收入約為人民幣22.6百萬元，相比去年同期增加77.1%。

增加乃主要由於本期內酒店行業在新冠肺炎疫情中逐漸恢復，入住率有所提升。

財務回顧

1. 收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣12,964.5百萬元，較去年同期約為人民幣9,623.8百萬元增加34.7%。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34.6%至約為人民幣12,650.1百萬元，佔已確認收入總額的97.6%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加37.1%至約為人民幣291.8百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加77.1%至約為人民幣22.6百萬元。

以下為已確認收入明細：

	截至6月30日止六個月				
	2021年		2020年		按年變動 (%)
	已確認收入	佔已確認收入 總額的百分比	已確認收入	佔已確認收入 總額的百分比	
(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)		
物業銷售	12,650,071	97.6	9,398,208	97.7	34.6
商業經營	291,773	2.3	212,839	2.2	37.1
酒店經營	22,608	0.1	12,765	0.1	77.1
總計	<u>12,964,452</u>	<u>100.0</u>	<u>9,623,812</u>	<u>100.0</u>	<u>34.7</u>

2. 銷售成本

本集團於截至2021年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣10,234.3百萬元，較去年同期約為人民幣7,189.4百萬元增加42.4%。增加原因主要為期內交付項目增多所致，期內主要交付的項目包括武漢印月府項目，佛山弘陽山馨花園項目和無錫昕悅棠項目等多個項目。

3. 毛利及毛利率

本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣2,730.2百萬元，較去年同期約為人民幣2,434.4百萬元增加12.1%。增加原因主要為期內交付項目增多所致。截至2021年6月30日止六個月的毛利率為21.1%，去年同期則為25.3%，毛利率有所下降，主要由於期內交付的物業項目的土地成本相對有關平均售價較高所致。

4. 投資物業公允價值收益

截至2021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87.7百萬元，投資物業錄得公允價值收益主要由於整體資本價值增值所致。

5. 銷售及分銷開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團銷售及分銷開支約為人民幣416.7百萬元，較去年同期約為人民幣319.7百萬元增加30.3%，此增長是由於本集團於2021年推出更多可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

6. 行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團行政開支約為人民幣403.7百萬元，較去年同期約為人民幣543.1百萬元下降25.7%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7. 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

截至2021年6月30日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損約為人民幣35.3百萬元，較去年同期約為人民幣232.9百萬元減少84.9%，主要由於本集團新持有的合營企業及聯營公司增加導致應佔相關開支上升所致。期內仍有多個合作項目結轉利潤：徐州九悅華府項目、南通資生路君蘭天悅項目和南京·2017G27地塊項目多個合作項目。

8. 融資成本

本集團於截至2021年6月30日止六個月支銷的融資成本約為人民幣494.6百萬元，較去年同期約為人民幣425.2百萬元增加16.3%。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為人民幣670.3百萬元增加9.8%至截至2021年6月30日止六個月約為人民幣735.7百萬元。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。

於截至2021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164.0百萬元，相應於去年同期則約為人民幣275.7百萬元。

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1,565.4百萬元增加10.2%至截至2021年6月30日止六個月約為人民幣1,725.6百萬元。於截至2021年6月30日止六個月，淨利潤約為人民幣990.0百萬元，較去年同期約為人民幣895.1百萬元增加10.6%。

於截至2021年6月30日止六個月，核心淨利潤較去年同期約為人民幣874.2百萬元增加3.5%至人民幣約為904.9百萬元。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2021年6月30日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣175.8億元（於2020年12月31日：約為人民幣185.3億元），其中受限制現金人民幣25.2億元（於2020年12月31日：人民幣28.6億元），及已質押存款約人民幣10.8億元（於2020年12月31日：人民幣32.5億元）。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2021年6月30日的總借貸（包括計息銀行及其他借貸及優先票據）約為人民幣338.7億元（於2020年12月31日：約為人民幣323.1億元），其中計息銀行及其他借貸約為人民幣220.2億元（於2020年12月31日：約人民幣220.5億元），優先票據約為人民幣118.5億元（於2020年12月31日：約人民幣102.6億元）。

本集團總借貸償還情況如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計息銀行及其他借貸：		
須於一年內償還	6,845,651	8,766,941
須於第二年償還	6,677,189	7,171,834
須於二至五年內償還	7,448,921	4,989,532
須於五年後償還	<u>1,050,000</u>	<u>1,123,867</u>
	<u>22,021,761</u>	<u>22,052,174</u>
優先票據：		
須於一年內償還	3,571,310	2,671,726
須於第二年償還	4,641,623	4,512,641
須於二至五年內償還	<u>3,639,406</u>	<u>3,068,527</u>
	<u>11,852,339</u>	<u>10,252,894</u>
總借貸	<u>33,874,100</u>	<u>32,305,068</u>

於2021年6月30日，除金額為人民幣12,718.3百萬元（於2020年12月31日：人民幣10,757.1百萬元）的借貸以美元計值以及金額為人民幣56.0百萬元（於2020年12月31日：人民幣69.3百萬元）的借貸以港幣計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2021年6月30日，除若干銀行及其他借貸人民幣7,811,671,000元（於2020年12月31日：人民幣9,193,579,000元）為按固定利率計息外，本集團所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2021年6月30日，總值約為人民幣30,347.5百萬元（於2020年12月31日：約為人民幣33,984.5百萬元）之資產已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3. 融資活動

本集團於2021年1月13日發行4年期利率為7.3%的3.5億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年1月7日的公告。

本集團於2021年5月21日發行3年期利率為7.3%的2.1億美元優先票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年5月18日的公告。

有鑒於本集團穩健的運營及財務表現，聯合評級國際有限公司提升本集團的國際長期發行人評級為「BB」，展望穩定。期內多家信用評級機構均維持本集團的評級，穆迪維持本集團的長期信用評級為「B2」，展望正面，惠譽維持本集團的長期公司信用評級為「B+」，展望穩定。另外，聯合信用評級有限公司維持本公司全資附屬公司弘陽置地(集團)有限公司的主體長期信用等級為「AA+」，展望穩定。

4. 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘再除以權益總額)於2021年6月30日約為53.9%，於2020年12月31日則約為50.3%。本集團資產負債比率(債務總額除以總資產)於2021年6月30日約為76.7%(於2020年12月31日：約為77.0%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2021年6月30日約為1.40倍，於2020年12月31日則約為1.39倍。

於2021年6月30日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為1.69倍，於2020年12月31日則約為1.62倍。

5. 資本及物業開發開支承擔

於2021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153.1億元(於2020年12月31日：約人民幣100.9億元)。

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。

於2021年6月30日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣138.9億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保（於2020年12月31日，約人民幣125.2億元）。

於2021年6月30日，本集團向若干合營企業、聯營公司提供約為人民幣55.1億元之擔保（於2020年12月31日：約人民幣39.4億元）。

除本業績公告所披露者外，本集團於2021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2021年6月10日，廣州市弘裕房地產開發有限公司（「廣州弘裕」，本公司間接全資附屬公司）與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商」）、武漢大本營商業管理有限公司（「武漢大本營」）及廣州招贏房地產有限責任公司（「項目公司」）訂立合作開發協議（「合作開發協議」），據此，武漢大本營同意透過轉讓以及向項目公司注入註冊資本及資本儲備的方式，收購項目公司合共33%股權。

於2021年6月10日，項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元，並由廣州招商及廣州弘裕分別持有60%及40%權益。於廣州弘裕完成以代價人民幣1.00元不計溢價向武漢大本營轉讓項目公司的6%股權後，項目公司將由廣州招商、廣州弘裕及武漢大本營分別持有60%、34%及6%權益。

根據合作開發協議，廣州招商、廣州弘裕及武漢大本營將各自向項目公司之註冊資本及資本儲備分別注入金額不少於人民幣594,000,000元、人民幣612,000,000元及人民幣594,000,000元。於增資完成後，(i)項目公司之註冊資本將由人民幣10,000,000元增加至不少於人民幣100,000,000元，並將由廣州招商、廣州弘裕及武漢大本營分別持有33%、34%及33%權益；及(ii)項目公司將成為本公司之附屬公司（而非聯營公司），乃由於廣州弘裕將控制項目公司董事會大多數成員之組成。

該交易構成收購項目公司為本公司的附屬公司，而項目公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

有關進一步詳情請參閱日期為2021年6月10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

於2021年6月30日，本集團共有3,450名僱員，其中2,898名僱員從事房地產開發業務，426名僱員從事商業物業經營業務，126名僱員從事酒店經營業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

3. 報告期間後事項

於報告期間後，本集團並無重大事項。

4. 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。

5. 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。

6. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。

7. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。

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。

8. 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。

9. 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。審核委員會包括三名成員，即梁又穩先生、李國棟先生及歐陽寶豐先生。審核委員會主席為具備合適專業資格的梁又穩先生。

審核委員會已審閱本公司截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，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。

10. 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2021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2021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，2021年8月26日

截至本公告日期，曾煥沙先生、袁春先生、曾俊凱先生及雷偉彬先生為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。