

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12月31日止年度業績公告

##### 2021年業績公告財務摘要

- 合約銷售金額達人民幣872.2億元。簽約均價由2020年的人民幣14,622元每平方米上升至2021年的人民幣16,887元每平方米，同比上升15.5%；
- 收入為人民幣26,667.0百萬元，較2020年增加32.3%。商業經營及酒店經營收入上升15.3%至人民幣625.7百萬元（2020年：人民幣542.9百萬元）；
- 毛利和毛利率分別為人民幣5,081.3百萬元及19.1%；
- 淨利潤為人民幣1,865.7百萬元，較2020年增加0.6%（2020年：人民幣1,854.9百萬元）；
- 於2021年12月31日，本集團的「三道紅線」指標零踩線，剔除合同負債後的資產負債率、淨負債率和現金短債比分別為68.1%、57.0%和1.41倍，全部「綠檔」達標。本集團手頭現金及銀行結餘，約為人民幣160.4億元。

## 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2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	26,666,979	20,158,701
銷售成本		<u>(21,585,691)</u>	<u>(15,650,959)</u>
毛利		5,081,288	4,507,742
其他收入及收益	5	339,106	632,630
銷售及分銷開支		(956,619)	(927,623)
行政開支		(944,380)	(990,669)
投資物業的公允價值收益		276,442	258,949
其他開支		(29,221)	(39,356)
融資成本	7	(961,636)	(725,412)
應佔以下單位利潤及虧損：			
合營企業		(52,304)	(85,034)
聯營公司		<u>372,136</u>	<u>528,110</u>
稅前利潤		3,124,812	3,159,337
所得稅開支	8	<u>(1,259,161)</u>	<u>(1,304,397)</u>
年度利潤		<u>1,865,651</u>	<u>1,854,940</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,245,840	1,660,967
非控股權益		<u>619,811</u>	<u>193,973</u>
		<u>1,865,651</u>	<u>1,854,940</u>

## 綜合損益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	10		
基本			
— 就年度利潤而言		<u>人民幣0.37元</u>	<u>人民幣0.50元</u>
攤薄			
— 就年度利潤而言		<u>人民幣0.37元</u>	<u>人民幣0.50元</u>

## 綜合全面收入表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,865,651</u>	<u>1,854,940</u>
其他全面收入		
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收入總額	<u>1,865,651</u>	<u>1,854,940</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	1,245,840	1,660,967
非控股權益	<u>619,811</u>	<u>193,973</u>
	<u>1,865,651</u>	<u>1,854,940</u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		768,749	820,826
投資物業		14,114,116	12,973,827
使用權資產		79,925	99,437
其他無形資產		11,068	11,180
於合營企業的投資		2,452,470	1,977,217
於聯營公司的投資		11,739,053	9,572,816
應收貸款		—	211,721
遞延稅項資產		1,418,552	1,045,864
非流動資產總值		<u>30,583,933</u>	<u>26,712,888</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		84,768	42,046
開發中物業		49,232,765	48,499,979
持作出售的已完工物業		6,099,195	3,795,722
貿易應收款項	11	4,615	7,067
預付款項、其他應收款項及其他資產		15,374,105	11,601,756
應收關聯公司款項		13,678,744	8,801,141
按公允價值計入損益的金融資產		516,908	428,521
可收回稅項		1,134,543	630,969
現金及銀行結餘		16,039,258	18,525,081
流動資產總值		<u>102,164,901</u>	<u>92,332,282</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	6,706,397	6,244,841
其他應付款項及應計費用		8,905,585	8,376,013
合同負債		33,192,419	29,383,224
計息銀行及其他借款		6,865,131	8,766,941
優先票據		4,521,504	2,671,726
租賃負債		51,200	35,509
應付關聯公司款項		10,342,353	8,068,242
應繳稅項		3,632,094	2,904,848
		<u>74,216,683</u>	<u>66,451,344</u>
流動負債總額			
		<u>74,216,683</u>	<u>66,451,344</u>
流動資產淨值		<u>27,948,218</u>	<u>25,880,938</u>
資產總值減流動負債		<u>58,532,151</u>	<u>52,593,826</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		14,879,782	13,285,233
其他應付款項及應計費用		—	200,345
優先票據		7,868,698	7,581,168
租賃負債		1,664,779	1,745,635
遞延稅項負債		2,373,037	2,377,861
		<u>26,786,296</u>	<u>25,190,242</u>
非流動負債總額			
		<u>26,786,296</u>	<u>25,190,242</u>
資產淨值		<u>31,745,855</u>	<u>27,403,584</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	<b>28,409</b>	28,275
股份溢價	<b>1,887,875</b>	2,257,437
其他儲備	<b>13,850,176</b>	12,894,625
	<b>15,766,460</b>	15,180,337
<b>非控股權益</b>	<b>15,979,395</b>	12,223,247
<b>權益總額</b>	<b>31,745,855</b>	27,403,584

## 財務報表附註

2021年12月31日

### 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190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

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。

#### 2.1 持續經營基準

於2021年12月31日，本集團錄得計息銀行貸款、其他借款及優先票據的即期部分合共人民幣11,386,635,000元。綜合財務報表按持續經營基準編製，有效性取決於完成與若干金融機構的未來融資活動以及本集團能否自未來經營產生充足現金流量以支付本集團經營成本及滿足其財務承擔。該等條件顯示存在重大不確定因素，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

於評估自報告期末起至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，董事已審慎考慮本集團未來流動資金和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括以下各項：

- a) 通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團預期未來十二個月將會產生經營現金淨流入；
- b) 本集團正積極與數間金融機構磋商以合理成本取得新貸款及借款。若干金融機構已表明有意向本集團授出新貸款及借款或重續貸款及借款；
- c) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運；及
- d) 本集團繼續採取行動收緊針對多項營運開支的成本控制。

本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。於2021年底前，本集團已滿足三道紅線所有要求並達綠檔。因此，董事相信，按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表屬恰當。

儘管已採取上述措施，惟鑒於中國房地產市場的波動，且未能確定可取得銀行及本集團債權人的持續支持，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定因素。

倘持續經營的假設變得不恰當，則可能需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額、就任何可能進一步產生的負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務資料內反映。

## 2.2 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2021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。

### 3. 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經修訂國際財務報告準則。

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	利率指標改革 — 第二階段
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) 當現有利率指標被其他無風險利率(「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。該等修訂提供可行權宜方法，允許倘變動因利率指標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指標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指標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12月31日持有根據倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)以美元計值的若干計息銀行及其他借貸。就按倫敦銀行同業拆息為基準的借貸而言，由於該等工具的利率於年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」標準修改有關工具時採用上述可行權宜方法。

- (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致因大流行的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日或之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。該修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響，原因是本集團於2021年12月31日並無任何2019新型冠狀病毒病疫情直接引致的租金優惠。

本集團已於期內變更其會計政策，此將於綜合現金流量表內已付利息之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之現金流量更可靠且具相關性之資料。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將由本集團借貸產生之所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變動可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同金融負債所產生之所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性之資料。比較金額已相應予以重列。採納政策變動對綜合損益表、全面收入表、財務狀況表及權益變動表概無影響。

#### 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：

- (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、以股權結算以股份為基礎的付款、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。管理層認為有一個可報告地域分部，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。

截至2021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	<u>26,041,292</u>	<u>583,545</u>	<u>42,142</u>	<u>26,666,979</u>
收入				<u>26,666,979</u>
<b>分部業績</b>	<b>3,328,089</b>	<b>516,502</b>	<b>(5,668)</b>	<b>3,838,923</b>
對賬：				
銀行利息收入				142,683
按公允價值計入損益的金融資產公允價值 損失				(1,511)
以股權結算以股份為基礎的付款				30,852
投資收入				15,860
融資成本(不包括租賃負債利息)				(881,387)
企業及其他未分配開支				<u>(20,608)</u>
稅前利潤				<u>3,124,812</u>
<b>分部資產</b>	<b>116,685,419</b>	<b>14,998,542</b>	<b>304,679</b>	<b>131,988,640</b>
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>760,194</u>
總資產				<u>132,748,834</u>
<b>分部負債</b>	<b>98,573,434</b>	<b>2,376,133</b>	<b>14,673</b>	<b>100,964,240</b>
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>38,739</u>
總負債				<u>101,002,979</u>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(52,304)	—	—	(52,304)
聯營公司	372,136	—	—	372,136
確認減值虧損	658,838	—	—	658,838
投資物業的公允價值收益	—	276,442	—	276,442
折舊及攤銷	83,538	12,535	13,589	109,662
於聯營公司的投資	11,739,053	—	—	11,739,053
於合營企業的投資	2,452,470	—	—	2,452,470
資本開支*	25,469	788,589	133	814,191

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置(包括收購附屬公司中的資產)。

截至2020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	19,615,845	505,224	37,632	20,158,701
收入				<u>20,158,701</u>
<b>分部業績</b>	3,250,552	466,000	(3,255)	3,713,297
對賬：				
銀行利息收入				149,315
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益				28,434
以股權結算以股份為基礎的付款				(71,031)
投資收入				90,882
融資成本(不包括租賃負債利息)				(644,835)
企業及其他未分配開支				<u>(106,725)</u>
稅前利潤				<u>3,159,337</u>
<b>分部資產</b>	104,646,023	13,454,368	322,914	118,423,305
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>621,865</u>
總資產				<u>119,045,170</u>
<b>分部負債</b>	89,558,825	2,025,905	23,441	91,608,171
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>33,415</u>
總負債				<u>91,641,586</u>
<b>其他分部資料</b>				
應佔以下單位利潤及虧損：				
合營企業	(85,034)	—	—	(85,034)
聯營公司	528,110	—	—	528,110
確認減值虧損	19,265	—	—	19,265
撤銷減值虧損	(32,010)	—	—	(32,010)
投資物業的公允價值收益	—	258,949	—	258,949
折舊及攤銷	82,073	15,152	13,201	110,426
於聯營公司的投資	9,572,816	—	—	9,572,816
於合營企業的投資	1,977,217	—	—	1,977,217
資本開支*	79,796	346,908	10,026	436,730

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置(包括收購附屬公司中的資產)。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收入	26,121,788	19,710,126
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入	<u>545,191</u>	<u>448,575</u>
	<u><u>26,666,979</u></u>	<u><u>20,158,701</u></u>

客戶合同收入

### (a) 收入資料明細

截至2021年12月31日止年度

分部	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
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	25,473,527	—	—	25,473,527
酒店經營	—	—	42,142	42,142
項目管理服務	567,240	—	—	567,240
其他	<u>525</u>	<u>38,354</u>	<u>—</u>	<u>38,879</u>
客戶合同收入總額	<u><u>26,041,292</u></u>	<u><u>38,354</u></u>	<u><u>42,142</u></u>	<u><u>26,121,788</u></u>
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點轉移貨品	25,473,527	—	—	25,473,527
隨時間轉移服務	<u>567,765</u>	<u>38,354</u>	<u>42,142</u>	<u>648,261</u>
客戶合同收入總額	<u><u>26,041,292</u></u>	<u><u>38,354</u></u>	<u><u>42,142</u></u>	<u><u>26,121,788</u></u>

截至2020年12月31日止年度

分部	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
<b>貨品或服務類型</b>				
物業銷售	19,057,718	—	—	19,057,718
酒店經營	—	—	37,632	37,632
項目管理服務	530,733	30,285	—	561,018
其他	27,394	26,364	—	53,758
客戶合同收入總額	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點轉移貨品	19,057,718	—	—	19,057,718
隨時間轉移服務	558,127	56,649	37,632	652,408
客戶合同收入總額	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>

下文載列客戶合同收入與分部資料所披露金額的對賬：

截至2021年12月31日止年度

分部	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
<b>客戶合同收入</b>				
外部客戶	<u>26,041,292</u>	<u>38,354</u>	<u>42,142</u>	<u>26,121,788</u>

截至2020年12月31日止年度

分部	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
客戶合同收入 外部客戶	<u>19,615,845</u>	<u>56,649</u>	<u>37,632</u>	<u>19,710,126</u>

下表列示計入報告期初的合同負債於本報告期內確認的收入金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已確認收入(已計入報告期初的合同負債)：		
物業銷售	<u>17,860,962</u>	<u>16,707,793</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。

*項目管理服務*

就項目管理服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分項目管理諮詢合約並無固定年期。交付前項目管理服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未達成或部分達成)的交易價格金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期將確認為收入既金額：		
一年內	26,832,142	23,429,240
一年後	<u>7,511,530</u>	<u>8,389,238</u>
	<u><b>34,343,672</b></u>	<u><b>31,818,478</b></u>

預計將於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額涉及出售具有重大融資部分的已完工物業，且將於三年內履行。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	142,683	149,315
來自聯營公司及合營企業的利息收入	—	5,357
投資收入	15,860	90,882
沒收按金	8,880	12,509
政府補助	6,473	4,490
按公允價值計入損益的金融資產公允價值收益	—	28,434
重新計量於已收購附屬公司的既有權益		
所得收益	65,541	31,221
出售附屬公司的收益	61,620	251,984
出售聯營公司及合營企業的收益	12,681	22,845
其他	<u>25,368</u>	<u>35,593</u>
	<u><b>339,106</b></u>	<u><b>632,630</b></u>

## 6. 稅前利潤

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售存貨成本	20,626,744	15,435,983
提供服務成本	263,928	191,767
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產減值	2,457	3,429
就持作出售的已完工物業撤銷減值虧損	—	(32,010)
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減值虧損	658,838	19,265
物業、廠房及設備項目折舊	72,456	67,798
使用權資產折舊	33,357	37,503
其他無形資產攤銷	3,849	5,125
投資物業公允價值收益	(276,442)	(258,949)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	925	5,319
出售附屬公司的收益	(61,620)	(251,984)
重新計量於已收購附屬公司的既有權益所得收益	(65,541)	(31,221)
出售聯營公司及合營企業的收益	(12,681)	(22,845)
應佔以下單位虧損／(收益)：		
合營企業	52,304	85,034
聯營公司	(372,136)	(528,110)
核數師酬金	6,680	5,580
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	933,338	943,153
以股權結算以股份為基礎的付款	(30,852)	71,031
養老金計劃供款及社會福利*	91,564	46,890
減：資本化金額	(337,430)	(303,024)
	<u>656,620</u>	<u>758,050</u>

\* 本集團作為僱主概無已沒收供款可用於抵減現有供款水平。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款、優先票據及其他貸款的利息	2,829,591	3,101,521
合同收入的利息支出	884,128	988,930
租賃負債的利息	80,249	80,577
	<u>3,793,968</u>	<u>4,171,028</u>
未按公允價值計入損益的金融負債利息開支總額	3,793,968	4,171,028
減：融資活動外匯收益淨額	(157,040)	(280,495)
資本化利息	(2,675,292)	(3,165,121)
	<u>961,636</u>	<u>725,412</u>

## 8. 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2021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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,411,727	1,001,774
土地增值稅	189,887	651,629
遞延稅項	<u>(342,453)</u>	<u>(349,006)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,259,161</u></u>	<u><u>1,304,397</u></u>

## 9. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期 — 每股普通股零 (2020年：14.5港仙)	<u>—</u>	<u>405,428</u>

於截至2021年12月31日止年度派付的2020年末期股息實際金額為人民幣402,984,000元。

## 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年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數3,331,131,422股(2020年：3,319,132,811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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>1,245,840</u>	<u>1,660,967</u>
		<b>股份數目</b>
	2021年	2020年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利所用年內已發行普通股加權平均數	3,331,131,422	3,319,132,811
攤薄的影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>9,626,194</u>	<u>31,973,846</u>
	<u>3,340,757,616</u>	<u>3,351,106,657</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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	4,615	7,067
減值	—	—
	<u>4,615</u>	<u>7,067</u>

本集團的貿易應收款項源自租賃投資物業。本集團力求嚴格控制其未清償的應收款項。逾期結餘由管理層定期審視。

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。鑑於以上所述及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。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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月以內	2,195	2,397
1至3個月	1,817	1,857
3至6個月	—	1,800
6至12個月	590	1,000
超過12個月	13	13
	<u>4,615</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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	5,923,463	5,663,672
1年以上	782,934	581,169
	<u>6,706,397</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。

## 獨立核數師報告摘錄

下文摘錄自有關本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表的獨立核數師報告：

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審核準則（「香港審核準則」）進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 與持續經營相關的重大不明朗因素

謹請垂注綜合財務報表附註2.1，其指出貴集團於2021年12月31日錄得計息銀行貸款、其他借款及優先票據的即期部分合共人民幣11,386,635,000元。綜合財務報表按持續經營基準編製，有效性取決於完成與若干金融機構的未來融資活動以及貴集團能否自未來經營產生充足現金流量以支付貴集團經營成本及滿足其財務承擔。該等條件顯示存在重大不確定因素，可能會對貴集團持續經營的能力產生重大疑問。我們的意見不會就該事宜予以修改。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，向各位股東提呈本集團截至2021年12月31日止之年度業績。

2021年，我國房地產市場經歷了從上半年高熱到下半年深度調整的轉變，市場交易量前高後低，下半年市場活躍度驟降，房企融資持續收緊，房住不炒的行業大背景和政策持續的調控，均對行業及公司的發展產生了深遠的影響。

雖然壓力巨大，但通過全體員工上下一心、共同努力，適應行業變化，公司重視穩健經營和可持續發展，經營整體平穩有序。

報告期內，本集團聚焦深耕，充分發揮雙輪驅動、協同發展的優勢，穩健發展。實現合約銷售額人民幣872.2億元，較上年略增，平均合約銷售單價約人民幣16,887元/平方米，同比增長15.5%，確認銷售收入人民幣266.7億元，同比增長32.3%。

報告期內，本集團財務穩健，盈利保持穩定。實現年度淨利潤人民幣18.7億元，核心淨利潤人民幣14.7億元，毛利率為19.1%，淨利率達7%，保持行業平均水平。「三道紅線」持續維持綠檔達標，資產規模平穩增長，債務結構持續得到優化。

本集團為地產商業雙輪驅動，協同發展的綜合性房企，致力於成為受人尊敬的美好生活創造者。2021年，本集團持續踐行「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的投資戰略，並通過地產商業協同發展，實現了優質佈局與多元拓儲。在區域佈局方面，圍繞國內成熟都市圈的龍頭城市進行深耕，在投資結構方面，重點佈局一線二線優質城市。通過豐富多元的渠道，充足合理的土儲，優質健康的結構和積極有效的策略，為集團未來實現持續穩健有質量的發展，提供了堅實的基礎。

報告期內，南京弘陽廣場的商業標桿地位得到不斷鞏固，商地聯動山東濰坊項目成功落地，新開商場和商業輕資產拓展方面也取得了一定的進展，同時公司充分挖掘其他優秀商業項目的資源優勢，打造弘陽的代表作和標桿。與此同時，我們持續關注客戶體驗和商戶滿意度，「弘陽廣場」品牌持續推廣，行業影響力得到了持續的提升。

為了適應行業發展趨勢，公司在2021年度進一步進行了區域整合，聚焦核心城市，持續推動了組織效能提升，進一步明確了各級組織定位，圍繞戰略經營方向，持續提升人才招聘和評價標準，激發團隊活力。在激勵維度和強化經營結果方面，實施為客戶實現價值的理念，以股東價值最大化為導向，打造上下同欲的組織氛圍。

2021年度，公司持續踐行企業社會責任，從精準扶貧到助力鄉村振興，發佈公益3.0戰略規劃，以「讓孩子走出大山，讓知識改變命運」為公益使命，聚焦「夢想改造+」關愛計劃，實施延安極客遠征公益行，助力於改善困境青少年的學習和成長環境。

面對新冠疫情的多點散發，公司積極響應政府號召，嚴格落實防疫要求，勇擔社會責任，保障社區業主和商戶安全，支持一線防疫工作者。同時設立「弘陽公益日」，依託江蘇弘陽濟困基金會，以黨建引領公益發展，將公益事業向專業化、品牌化和機制化推進。

大浪淘沙之後，行業會更加健康和理性發展。未來公司比拼的是產品及服務品質、經營能力、戰略選擇和風險控制能力。行業從土地為王到現金為王，從追求規模到追求穩健，從全國擴張到區域深耕，未來是要有質量的發展、有利潤有現金流的可持續增長，提質增效永遠在路上。

展望未來，我們持續秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀、「健康、拼搏、大愛」的公司精神和「以人才為本，以拼搏者和貢獻者為本」的人才理念，「務實簡單、活力陽光、人文關懷」的團隊文化會不斷得到強化。

公司會發揚艱苦奮鬥的新時代「延安精神」，不屈不撓，再接再厲，對外開源節流，對內降本增效，以「客戶價值年」為年度主題，提升公司的產品和服務品質，穩健發展，做持續為客戶創造價值的好企業。

最後，本人再次代表董事會向所有股東、債券持有人、客戶、各方合作伙伴在2021年度的支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，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

二零二二年三月三十日

## 管理層之討論及分析

### 2021年回顧

根據國家統計局公佈數據，2021年我國國內生產總值增幅8.1%，兩年平均增長5.1%，在全球主要經濟體中名列前茅，在世紀新冠疫情衝擊和百年變局加速的時代背景下，實現了「十四五」良好開局。在「穩增長」政策基調下，2021年下半年經濟延續了發展趨勢，但我國經濟發展面臨需求緊縮、供給衝擊和預期轉弱三重壓力，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。穩健的貨幣政策保持一定的靈活適度，跨週期調節力度加大。

房地產方面，2021年全國商品房銷售面積179,433萬平方米，比2020年增長1.9%，比2019年增長4.6%，兩年平均增長2.3%。商品房銷售額為人民幣181,930億元，比2020年增長4.8%，比2019年增長13.9%，兩年平均增長6.7%。2021年房地產政策總體表現為前緊後松，前三季度從房企融資、住房貸款和土地出讓等多方發力限制房地產過度擴張，房企信用風險出現集中釋放。9月後監管層密集釋放維穩信號，房地產行業迎來監管政策緩和期，但短期內高槓桿房企風險出清仍在繼續。

面對新的形勢，雖然壓力巨大，公司秉持「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，通過全體員工上下一心、共同努力，適應行業變化，重視穩健經營和可持續發展，公司經營整體平穩有序。

合約銷售保持穩定增長，銷售結構持續優化。報告期內，公司共實現合約銷售人民幣872.2億元，較上年略增；平均合約銷售單價約人民幣16,887元/平方米，同比增長15.5%；一線及新一線城市佔比超4成，長三角及江蘇保持領先優勢，大灣區、成渝都市圈均價增幅明顯，回款效率和質量維持行業高質水平。

收入穩定增長，盈利保持可持續發展。報告期內，公司確認銷售收入為人民幣266.7億元，較2020年同比增長32.3%，實現穩定增長；毛利潤為人民幣50.8億元，同比增長12.7%；淨利潤為人民幣18.7億元，核心淨利潤為人民幣14.7億元，保持行業平均水平。

地產商業雙輪驅動，協同發展，商業競爭力持續提升。2021年度，地產與商業協同賦能，商業競爭力和行業競爭力不斷提升。南京弘陽廣場的商業標桿地位得到不斷鞏固，商住聯動多元化取地模式進一步夯實，新獲取山東濰坊市中心優質商住地塊，在拓展方面，輕重資產並駕齊驅，穩健發展。

投資持續聚焦深耕，實現優質佈局。持續踐行「做透大江蘇、深耕都市圈、做強中心城」的投資戰略，重點佈局一、二線城市。截至2021年底，公司總土地儲備為1,878萬平方米，擁有穩定的土地儲備，可以支持公司持續發展。核心是做透大江蘇，連續三年江蘇土地儲備維持在50%以上，長三角土地儲備維持在67%以上。

運營一體化，產品力升級。打造跨週期的資源和資金經營調度能力，聚焦深耕城市項目首開去化率領先，促進區域板塊形成銷售規模優勢；打造有競爭力的「六個一體化」體系，提升服務質量；公司主導的新虹橋採購聯盟通過規模效應，持續實現成本優化；嚴格產

品控制，提升交付水平，客戶滿意度行業排名再創新高，全年交付總量和交付率也保持了高水準穩步增長；開拓極「社區2.0」產品體系升級，打造「弘鵠系統」IP，構建綠色及健康住宅。

堅持穩健的財務結構和健康的財務管理。報告期內，本集團實現「三道紅線」持續保持綠檔，持續滿足監管要求，資產規模平穩增長，債務結構持續優化，公司信用維持穩定。

## 業務回顧

### 1、房地產銷售

截至2021年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣872.2億元，較上年略有增長。本集團合約銷售建築面積約為516.5萬平方米，較去年同期591.6萬平方米下降12.7%。

本集團於2021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	522,041	12,068,693	23,118
無錫	431,433	7,738,967	17,938
鹽城	310,239	4,390,482	14,152
重慶	294,942	3,523,183	11,945
蘇州	277,217	5,995,613	21,628
成都	257,516	4,767,073	18,512
徐州	232,970	2,628,644	11,283
佛山	224,535	4,280,747	19,065
常州	224,479	3,174,438	14,141

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)
合肥	201,421	2,674,378	13,278
南通	195,774	3,199,213	16,341
宿遷	179,391	1,690,426	9,423
寧波	170,651	5,671,599	33,235
武漢	130,118	2,157,037	16,578
安慶	111,887	920,537	8,227
嘉興	106,881	1,623,094	15,186
南昌	92,618	1,109,382	11,978
杭州	89,287	3,558,793	39,858
廣州	86,845	1,972,954	22,718
長沙	84,795	1,065,260	12,563
襄陽	70,930	612,175	8,631
揚州	63,626	567,102	8,913
濟南	61,976	739,197	11,927
淮安	61,327	931,474	15,189
鎮江	59,332	640,945	10,803
湖州	56,937	1,100,948	19,336
滁州	54,180	579,339	10,693
溫州	50,172	1,240,815	24,731
咸陽	49,882	438,460	8,790
西安	47,761	496,863	10,403
鄭州	42,542	362,366	8,518
蕪湖	42,509	480,670	11,307
青島	28,588	462,440	16,176
江門	15,978	172,537	10,798
開封	13,225	135,136	10,218
阜陽	7,313	73,590	10,063
紹興	7,207	139,783	19,395
亳州	3,970	41,268	10,396
台州	807	19,448	24,108
其他	201,632	3,774,671	18,720
合計	<u>5,164,934</u>	<u>87,219,740</u>	<u>16,887</u>

## 2、土地儲備

截至2021年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為18,782,301平方米，其中已竣工物業1,906,232平方米，持做投資的可租用面積1,003,361平方米，開發中物業15,872,708平方米。

本集團截至2021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		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
南京	南京弘陽廣場	230,871	—	504,424	—	504,424	100%
南京	南京江北新區城南河路項目	66,057	—	—	179,419	179,419	25%
南京	溧水時光悅府(原名稱： 石湫項目)	131,964	163,856	—	7,805	171,661	48%
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	47%
南京	南京江寧湯山天潤路項目	68,029	—	—	141,810	141,810	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	麒麟領東苑	67,810	54,932	—	14,110	69,042	33%
南京	南京秦淮老城東項目	31,813	—	—	66,126	66,126	33%
南京	南京江北新區新華路項目	18,130	—	—	50,807	50,807	51%
南京	南京堯化門樓堯美著	14,670	—	—	42,727	42,727	82%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
南京	小龍灣悅禧苑(原名稱: 2017G57地塊)	58,024	21,041	—	12,831	33,872	100%
南京	南京•2017G27地塊	68,644	16,759	—	4,626	21,385	20%
南京	橋林時光泊月園	28,188	10,993	—	4,204	15,197	48%
南京	南京2018G01	7,025	429	—	14,341	14,770	48%
南京	燕瀾新苑	61,145	9,016	—	2,808	11,824	47%
南京	旭日愛上城六區商舖	989	—	7,301	—	7,301	100%
南京	浦珠北路項目	7,232	6,232	—	—	6,232	69%
南京	旭日愛上城八區	40,552	5,986	—	—	5,986	100%
南京	竹水居	52,763	5,426	—	—	5,426	50%
南京	弘陽大廈3-4層	277	—	4,964	—	4,964	100%
南京	旭日景城商舖	1,371	—	4,450	—	4,450	100%
南京	海悅花園	57,503	3,761	—	—	3,761	49%
南京	時光山湖花園	14,338	3,290	—	282	3,572	25%
南京	昕悅雅苑	32,246	3,137	—	—	3,137	49%
南京	愛上花園	77,367	3,115	—	—	3,115	99%
蘇州	相城天境上辰(原名稱: 富元路項目)	154,101	—	—	424,786	424,786	76%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	—	—	81,149	81,149	60%
蘇州	上熙名苑	44,701	29,426	—	16,647	46,073	50%
蘇州	甬源名築	60,961	321	—	8,957	9,278	99%
蘇州	上水雅苑	69,325	3,092	—	—	3,092	99%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			開發中 總建築面積 (平方米)	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)				
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	—	—	87,356	87,356	34%	
常熟	新華路和風名築	45,742	58,682	—	—	58,682	40%	
常熟	尚雋華庭	39,410	12,798	—	—	12,798	47%	
常熟	常熟005	17,361	4,023	—	—	4,023	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	21,647	—	—	21,647	16%	
張家港	昕悅名邸	47,706	4,957	—	—	4,957	69%	
張家港	星盛唐名邸	36,829	4,691	—	—	4,691	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	2,280	—	—	2,280	30%	
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	—	—	80,682	80,682	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	48%	
溫州	會昌河西湖四季(原名稱： 會昌河B07項目)	19,967	—	—	52,565	52,565	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)		
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	—	—	41,022	41,022	47%
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	31%
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	11,648	—	—	11,648	95%
佛山	博愛湖項目	44,156	3,001	8,011	—	11,012	95%
廣州	廣州增城時光薈	53,392	—	—	186,536	186,536	34%
廣州	廣州滘心項目	88,941	—	—	148,882	148,882	34%
成都	中環路梵錦108(原名稱： 中環路項目)	72,114	32,263	41,650	64,014	137,927	47%
成都	成都興隆湖湖畔雲環花園(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	32,367	—	4,208	36,575	94%
成都	雙流合園項目	19,794	—	—	35,187	35,187	48%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	5,461	—	—	5,461	95%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	3,156	—	—	3,156	95%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	—	—	343,680	343,680	48%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	—	—	138,007	138,007	28%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱： 瑤海豐樂)	59,233	29,481	—	53,762	83,243	32%
合肥	望麓別院	139,536	28,558	—	—	28,558	25%

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	時光里	42,621	8,561	—	—	8,561	98%
合肥	紫氣東來	28,081	6,674	—	—	6,674	50%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	4,491	—	—	4,491	37%
合肥	昕悅花園	37,254	3,634	—	—	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	63,363	—	108,772	172,135	95%
武漢	武漢江夏黃家湖南路項目	25,290	—	—	60,303	60,303	95%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	—	—	271,699	271,699	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%
長沙	德一時光里	12,956	17,951	—	—	17,951	67%
長沙	萬侯路項目(原名稱：萬侯路)	21,967	1,206	—	14,978	16,184	95%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	—	—	318,326	318,326	90%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	—	—	206,447	206,447	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	48,174	—	133,594	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	40,034	—	49,975	90,009	100%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	—	—	81,228	81,228	30%
重慶	沙坪壩區大楊石組團C分區 C11-1/03號	8,749	13,502	—	—	13,502	46%
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名稱: 中央公園)	39,636	902	—	10,272	11,174	95%
重慶	觀音塘	14,785	6,249	—	—	6,249	47%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴(原名稱: 鳳凰東項目)	115,615	—	30,863	228,373	259,236	26%
常州	常州金壇花溪源著花園	129,243	—	—	218,468	218,468	35%
常州	常州弘陽1936(原名稱:桑麻 CD地塊)	156,115	22,208	120,580	68,735	211,523	70%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	—	—	111,451	111,451	60%
常州	常州弘陽廣場	43,590	—	85,030	4,835	89,865	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
常州	三毛龍運天城(原名稱： 三毛地塊)	108,486	72,702	—	16,086	88,788	31%
常州	西夏墅雲禧	36,712	—	—	78,631	78,631	35%
常州	商貿雲峯	50,921	39,620	—	28,576	68,196	57%
常州	外灘一號花園	126,695	32,493	—	—	32,493	85%
常州	金璽天郡	88,719	32,421	—	—	32,421	50%
常州	君望甲第	67,225	2,394	—	16,312	18,706	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	6,831	—	—	6,831	100%
海門	江海路水岸觀瀾苑(原名稱： 江海路左岸公元)	75,028	—	—	27,984	27,984	66%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱： 上品璟苑)	203,609	97,914	—	13,723	111,637	20%
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱： 雲亭小學項目)	92,953	71,964	—	—	71,964	48%
江陰	昕悅府	138,902	37,230	—	—	37,230	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	56%
南通	南通安泰路項目	53,761	—	—	116,056	116,056	28%
南通	上悅花園	82,741	45,741	—	—	45,741	25%
南通	東方雲苑	86,652	8,653	1,163	—	9,816	17%
南通	蘇通	47,405	7,341	—	—	7,341	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	5,372	—	—	5,372	42%
南通	錫通時光樾瀾庭	38,920	5,251	—	—	5,251	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
南通	中創都市花苑	47,963	2,040	1,035	—	3,075	23%
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱： 萬壽路項目)	89,669	2,770	—	119,173	121,943	28%
無錫	無錫慶源大道時光玖樾(原名 稱：無錫慶源大道)	57,962	—	—	112,537	112,537	48%
無錫	羊尖鉞悅名邸(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	29%
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	10,876	—	—	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	16,880	—	466,434	483,314	51%
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	85%
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%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			開發中 總建築面積 (平方米)	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)				
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	徐州城東翠屏山天卿	28,525	—	—	69,079	69,079	32%	
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	—	—	67,546	67,546	50%	
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	—	—	63,517	63,517	50%	
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	—	—	24,328	24,328	82%	
徐州	徐州山水桃花源	104,284	11,439	—	—	11,439	75%	
徐州	九悅華府	181,244	10,212	—	—	10,212	33%	
徐州	欣欣麗景和府	26,646	1,424	—	2,338	3,762	33%	
徐州	徐州賈汪區商辦樓	2,474	—	—	2,134	2,134	79%	
海寧	隆興路北辰一品(原名稱： 隆興路項目)	42,030	12,219	—	—	12,219	32%	
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	—	—	186,366	186,366	30%	
寧波	寧波姚江晴雨(原名稱： 姚江新城項目)	88,930	—	—	151,617	151,617	17%	
寧波	陳婆渡涌潮印府(原名稱： 陳婆渡)	40,148	—	—	78,863	78,863	31%	
台州	溫嶺時代玖著	14,338	7,062	—	—	7,062	48%	
桐鄉	烏鎮昕悅棠(原名稱： 烏鎮龍翔大道項目)	42,811	3,262	—	—	3,262	95%	
濟南	濟齊路君逸府(原名稱： 濟齊路項目)	34,290	—	—	91,722	91,722	43%	

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工		開發中 總建築面積 (平方米)	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)			
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	—	—	223,314	223,314	61%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	—	—	65,514	65,514	47%
南昌	新力弘陽府	43,410	7,112	—	41,996	49,108	37%
南昌	中大弘陽(原名稱:青雲譜)	29,452	27,771	—	—	27,771	46%
南昌	灣里	13,717	10,538	—	—	10,538	93%
丹陽	鳳熹臺	88,498	15,751	—	—	15,751	20%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	—	—	181,820	181,820	51%
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	32%
句容	句容B項目(原名稱: 句容B地塊)	38,731	—	—	74,274	74,274	18%
句容	句容C紫悅府(原名稱: 2018-J1-06號地塊)	72,609	69,013	—	—	69,013	31%
宿遷	五臺山和樾花園	139,947	—	—	371,486	371,486	19%
泰州	燕瀾花園	56,230	10,637	—	—	10,637	99%
鹽城	鹽城海闊路項目	100,491	—	—	267,326	267,326	33%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	—	—	241,025	241,025	32%
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	31%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	10,096	—	—	10,096	31%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			開發中 總建築面積 (平方米)	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)				
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	—	—	42,233	42,233	67%	
儀征	儀征39悅江灣(原名稱: 儀征39)	66,358	37,388	—	—	37,388	48%	
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	27,801	—	—	27,801	50%	
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	5,893	—	8,012	13,905	47%	
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%	
安慶	安慶弘陽上城	147,547	—	80,000	244,279	324,279	95%	
蚌埠	蚌埠新弘	32,646	6,233	—	—	6,233	47%	
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	21,364	—	—	21,364	39%	
滁州	藝境花園	60,189	15,149	—	—	15,149	33%	
滁州	正榮府	80,867	7,920	—	—	7,920	30%	
滁州	明發北站新城弘陽苑	8,782	2,515	—	—	2,515	99%	
阜陽	潁州弘陽府	38,297	39,412	—	5,522	44,934	44%	
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	36%	
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱: 湖州仁皇58#)	102,218	10,795	—	—	10,795	96%	
湖州	湖州2018-43	48,652	6,627	—	—	6,627	96%	

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)		
馬鞍山	長江熙岸孔雀城	97,340	2,146	—	27,612	29,758	20%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	—	102,200	624,388	726,588	100%
蕪湖	夢溪路時光里	74,135	—	—	136,371	136,371	37%
江門	禮樂國樾府(原名稱： 禮樂項目)	30,231	54,255	—	4,285	58,540	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	16,069	—	—	16,069	94%
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	117	—	180,374	180,491	39%
開封	中意湖燕瀾府(原名稱： 開封燕瀾府)	63,533	50,272	—	—	50,272	44%
眉山	仁壽時光里	68,107	22,589	—	95,368	117,957	94%
	其他項目	599,696	42,762	—	792,022	834,784	
合計		<u>13,533,073</u>	<u>1,906,232</u>	<u>1,003,361</u>	<u>15,872,708</u>	<u>18,782,301</u>	

### 3、商業經營

截至2021年12月31日止年度，本集團實現租金收入約人民幣583.5百萬元，相比上年同期增加15.5%。

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

截至2021年12月31日止年度，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣42.1百萬元，相比上年同期增加12.0%。

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12月31日止年度，本集團收入約人民幣26,667.0百萬元，較去年同期約為人民幣20,158.7百萬元增加32.3%。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32.8%至約人民幣26,041.3百萬元，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15.5%至約為人民幣583.5百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加12.0%至約為人民幣42.1百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2021年		2020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	26,041,292	97.6	19,615,845	97.3	32.8
商業經營	583,545	2.2	505,224	2.5	15.5
酒店經營	42,142	0.2	37,632	0.2	12.0
總計	<u>26,666,979</u>	<u>100.0</u>	<u>20,158,701</u>	<u>100.0</u>	<u>32.3</u>

## 2、銷售成本

本集團於截至2021年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣21,585.7百萬元，較去年同期約為人民幣15,651.0百萬元增加37.9%。增加原因主要為年內交付項目增多所致，年內交付的項目包括武漢印月府項目，湖州仁皇58燕瀾府項目，成都中環路梵錦108項目，南京小龍灣悅禧苑項目和佛山博愛湖項目等多個項目。

## 3、毛利及毛利率

本集團於截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣5,081.3百萬元，相對去年同期約為人民幣4,507.7百萬元增加12.7%，增加原因主要為年內交付項目增多所致。截至2021年12月31日止年度的毛利率為19.1%，去年同期則為22.4%，毛利率有所下降，主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降。

#### **4、投資物業公允價值變動**

截至2021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276.4百萬元，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12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約為人民幣956.6百萬元，較去年同期約為人民幣927.6百萬元增加3.1%，此增長是由於本集團於2021年推出新物業項目以供預售所導致。

#### **6、行政開支**

截至2021年12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣944.4百萬元，較去年同期約為人民幣990.7百萬元下降4.7%，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12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損約為人民幣319.8百萬元，較去年同期約為人民幣443.1百萬元下降27.8%，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：常州三毛龍運天城項目、鹽城鹽枕路觀棠府項目、江陰新橋萊頓小鎮項目和徐州九悅華府項目多個合作項目。

## 8、融資成本

截至2021年12月31日止年度，本集團支銷的融資成本約為人民幣961.6百萬元，較去年同期約為人民幣725.4百萬元增加32.6%。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1,304.4百萬元減少3.5%至截至2021年12月31日止年度約為人民幣1,259.2百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

截至2021年12月31日止年度，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣189.9百萬元，相應於去年同期則約為人民幣651.6百萬元。

## 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3,159.3百萬元下降1.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣3,124.8百萬元。截至2021年12月31日止年度，淨利潤為人民幣1,865.7百萬元，較去年同期增加0.6%。

截至2021年12月31日止年度，核心淨利潤較去年同期增加3.5%至人民幣1,472.7百萬元(2020年：人民幣1,422.8百萬元)。母公司擁有人應佔核心淨利潤較去年同期下降30.8%至人民幣854.8百萬元(2020年：人民幣1,235.9百萬元)。

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

## 流動資金、財務及資本

### 1、現金狀況

於2021年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣160.4億元（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11.0億元（於2020年12月31日：人民幣28.6億元），及已質押存款約人民幣10.5億元（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12月31日的總借貸（包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據）約為人民幣341.4億元（於2020年12月31日：約為人民幣323.1億元），其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣217.4億元（於2020年12月31日：約人民幣220.5億元），及優先票據約為人民幣123.9億元（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 12月31日 人民幣千元	2020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	6,865,131	8,766,941
須於第二年償還	6,317,484	7,171,834
須於二至五年內償還	7,584,458	4,989,532
須於五年後償還	977,840	1,123,867
小計	<u>21,744,913</u>	<u>22,052,174</u>
優先票據：		
須於一年內償還	4,521,504	2,671,726
須於第二年償還	4,266,964	4,512,641
須於二至五年內償還	3,601,734	3,068,527
	<u>12,390,202</u>	<u>10,252,894</u>
總借貸	<u><u>34,135,115</u></u>	<u><u>32,305,068</u></u>

於2021年12月31日，除金額為人民幣13,117.2百萬元（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15.1百萬元（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12月31日，除若干銀行及其他借貸人民幣5,451,461,000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12月31日，總值約為人民幣39,283.8百萬元（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。

本集團於2021年9月20日發行2年期利率為9.5%的2億美元優先綠色票據。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年9月14日的公告。

### **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2021年12月31日約為57.0%，於2020年12月31日則約為50.3%。本集團負債資產比率（債務總額除以總資產）於2021年12月31日約為76.1%，於2020年12月31日則約為77.0%。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）於2021年12月31日約為1.38倍，於2020年12月31日則約為1.39倍。

於2021年12月31日，現金短債比（現金及銀行結餘除以短期借貸）約為1.41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101.3億元（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2021年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣114.4億元的擔保，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12月31日，本集團向若干合營企業、聯營公司等提供約為人民幣66.1億元之擔保（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12月31日並無其他重大或然負債。

## 企業管治及其他資料

### 1、重大投資、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本公司日期為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**

截至2021年12月31日，本集團共有3,097名僱員，其中2,462名僱員從事房地產開發業務，504名僱員從事商業物業經營業務，131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2022年1月及直至2022年1月25日，本集團於公開市場購回本金總額達48.2百萬美元的2022年4月票據(定義見下文)，佔2022年4月票據初始發行本金總額約10.71%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為(i) 2019年4月8日就發行於2022年到期金額為300,000,000美元的9.95%優先票據(「原票據」)；(ii) 2019年11月8日就發行將與原票據合併及構成單一類別的於2022年到期金額為150,000,000美元的9.95%優先票據(「額外票據」)，連同原票據統稱「**2022年4月票據**」；及(iii)日期為2022年1月25日就部份購回2022年4月票據的公告。

截至本公告日期，本集團已於公開市場累計購回本金總額達190.402百萬美元的2022年4月票據，佔2022年4月票據初始發行本金總額約42.3%。所有已購回的2022年4月票據將根據其條款及契約予以註銷。本公司將在已購回的2022年4月票據註銷時作進一步公告。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大事項。

### 4、股息派發

董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何股息(2020年：每股普通股14.5港仙)。

## 5、購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

於2021年10月6日，本集團於公開市場購回於2021年到期本金總額為100百萬美元的13%優先票據（「**2019年10月票據**」），本金總額為3百萬美元，佔2019年10月票據初始發行本金總額約3%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月7日的公告。

於2021年10月11日，本集團於公開市場進一步購回本金總額達5百萬美元的2019年10月票據，佔2019年10月票據初始發行本金總額約5%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月11日的公告。

於2021年10月12日及2021年10月13日，本集團於公開市場進一步購回本金總額分別達5百萬美元及2百萬美元的2019年10月票據，佔2019年10月票據初始發行本金總額約5%及2%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月13日的公告。

於2021年10月15日及2021年10月18日，本集團於公開市場進一步購回本金總額分別達1百萬美元及1百萬美元的2019年10月票據，佔2019年10月票據初始發行本金總額約1%及1%。於2021年10月18日，本集團已於公開市場累計購回本金總額達17百萬美元的2019年10月票據，佔2019年10月票據初始發行本金總額約17%。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月18日的公告。

所有已購回的2019年10月票據已經根據其條款及契約予以註銷。

2019年10月票據已於2021年10月30日（「**到期日**」）到期。本集團已按2019年10月票據的條款及條件按其未償還本金額連同累計至到期日的利息悉數贖回票據，有關進一步詳情請參閱本公司日期為2021年10月31日的公告。

## 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。

除下文所披露外，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。

本公司董事會僅由單一性別董事會組成，不符合上市規則第13.92條的規定。

本公司將建議額外委任一名不同性別的董事加入董事會，該董事須真正具備適合本公司未來一年業務所需的技能、經驗及才幹，以符合及遵守上市規則第13.92條的規定。

## 8、股東週年大會

即將召開的股東週年大會（「股東週年大會」）將於2022年6月28日（星期二）舉行，其通告及所有其他相關文件將於2022年4月發佈並寄發予股東。

## 9、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2022年6月23日（星期四）至2022年6月28日（星期二）（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2022年6月22日（星期三）下午四時三十分送交本公司位於Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，以作登記。

## **10、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。

## **11、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D.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2021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佈的香港審計準則、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初步公告作出任何保證。

## 12、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。

### 2022年展望

展望2022年，在經濟增速回落，房地產銷售與投資活動下滑，消費增長乏力和2019新型冠狀病毒疫情多點局部頻發等嚴峻形勢下，以及2022年即將召開「二十大」的背景下，「穩字當頭、穩中求進」將成為2022年全年貫穿中央政府和各級地方政府經濟工作的總體基調。積極的貨幣政策和財政政策，以及諸多穩增長政策將會陸續出台。

「房住不炒」總基調長期不變，房地產市場「三穩」(穩地價、穩房價、穩預期)目標進一步通過長效機制進行夯實。在房地產市場調整態勢繼續深化的過程中，信貸環境改善預期較為明顯，但在銀行端「兩道紅線」監督下，信貸端大幅放鬆的可能性較小。預計維護房地產市場健康發展，維護住房消費者合法權益的相關措施將得到更好的貫徹落實，各地保交付政策或將進一步完善，有利於市場恢復信心。

展望未來，預計國家調控政策保持連續性、穩定性，加強精準性、協調性，同時償債高峰引起房企流動性壓力和逾期交付風險，國家實施房地產金融審慎管理，壓實企業主體責任，落實政府管理責任。但行業規模仍在，房地產市場總體表現將變中趨穩，行業回歸居住本源，市場回歸供需本源，房企回歸經營本源。

在產品策略上，本集團進行精準細緻的城市和客戶研究，基於「場景迭代」和「健康／美學／智慧」進行產品研發創新，「弘築建造工藝」和「弘心服務品質」持續升級，保障產品力的持久呈現。

在運營策略上，本集團將以經營為中心，以客戶為中心，打造有競爭力的「六個一體化」，提升系統性的體系能力。

在投資策略上，本集團會堅持多元化拓展投資渠道，投資已深耕聚焦的新一二線城市，以現金流安全為原則審慎投資，圍繞優質中心城市精耕細作，實現項目投資的高兌現度。同時通過地產商業雙輪驅動，提升住宅投資效益，提高商業運營利潤，相互賦能，聯動發展。

在財務策略上，本集團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，保持穩健的財務戰略，提升公司信用水平，拓展資本市場渠道，持續降低融資成本，支持公司穩健可持續增長。

展望未來，本集團會發揚艱苦奮鬥的新時代「延安精神」，不屈不撓，再接再厲，持續秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，「健康、拚搏、大愛」的公司精神，「以人才為本，以拚搏者和貢獻者為本」的人才理念和「務實簡單、活力陽光、人文關懷」的團隊文化。堅持聚焦深耕、雙輪驅動，實施利潤導向有質量可持續穩健發展戰略，提升持有資產運營盈利水平，控負債，提權益。持續為客戶創造價值，贏得客戶認同，強化品牌影響力，提供優質產品和服務，客戶至上，價值重塑。

## 致謝

本人藉此機會代表董事會向所有股東、債券持有人、客戶、各方合作伙伴在2021年度對公司的鼎力支持，向全體員工的貢獻及辛勤努力，致以最真誠的謝意！

承董事會命  
弘陽地產集團有限公司  
曾煥沙  
主席

香港，2022年3月30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。