

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.
旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

**截至二零一七年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

二零一七年年中期業績摘要

- 合同銷售金額增加70.9%至人民幣47,151,000,000元
- 已確認收入上升28.5%至人民幣11,235,000,000元
- 核心淨利潤增長62.2%至人民幣1,538,000,000元
- 毛利率及核心淨利潤率分別為31.6%及13.7%
- 宣派中期股息每股人民幣4.35分(或相當於5港分)
- 於二零一七年六月三十日，淨負債對股本比率處於穩健水平的59.3%，手頭現金充裕達人民幣258億元
- 於二零一七年六月三十日，加權平均債務成本下降至5.0%

中期業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	11,235,359	8,744,121
銷售及服務成本		<u>(7,680,373)</u>	<u>(6,377,396)</u>
毛利		3,554,986	2,366,725
其他收入、收益及虧損	4	40,717	(127,572)
投資物業公平值變動		19,286	(66,108)
營銷及市場推廣開支		(271,021)	(217,837)
行政開支		(598,808)	(314,619)
應佔合營企業業績		1,204,327	261,124
應佔聯營公司業績		319,124	(21,629)
融資成本	5	<u>(99,587)</u>	<u>(108,190)</u>
除稅前利潤		4,169,024	1,771,894
所得稅開支	6	<u>(1,561,131)</u>	<u>(722,508)</u>
期內利潤及全面收入總額	7	<u>2,607,893</u>	<u>1,049,386</u>
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<u>2,156,233</u>	<u>838,480</u>
其他非控股權益		<u>451,660</u>	<u>210,906</u>
期內利潤及全面收入總額		<u>2,607,893</u>	<u>1,049,386</u>
每股盈利(人民幣元)：			
基本	9	<u>0.32</u>	<u>0.13</u>
攤薄	9	<u>0.31</u>	<u>0.13</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	附註	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		12,019,900	5,773,100
物業、廠房及設備		84,177	75,783
預付租賃款項		32,742	32,742
聯營公司權益		1,987,706	1,334,453
合營企業權益		5,333,244	7,504,466
於物業項目的投資		713,086	529,225
可供出售投資		1,145,722	740,976
衍生金融工具		25,916	314,768
遞延稅項資產		321,520	319,795
就收購股權已付按金		593,692	622,213
長期存款		300,000	300,000
		22,557,705	17,547,521
流動資產			
持作出售物業		7,683,345	6,829,221
擬作出售的開發中物業		33,737,351	21,254,355
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	14,684,861	9,625,149
應收非控股權益款項		4,779,409	2,387,678
應收合營企業及聯營公司款項		6,497,292	4,620,932
持作出售物業土地使用權按金		1,346,394	4,373,075
可收回稅項		1,203,343	812,197
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		474,608	352,829
已質押銀行存款		758,807	348,855
銀行結餘及現金		25,034,770	20,328,397
		96,200,180	70,932,688
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	11	16,730,073	7,854,327
已收物業銷售按金		22,603,258	15,391,289
應付非控股權益款項		1,887,470	965,649
應付合營企業及聯營公司款項		10,098,113	14,419,441
應付稅項		2,523,877	1,838,829
銀行及其他借款—於一年內到期		4,984,163	2,367,536
公司債券		1,529,558	2,088,970
		60,356,512	44,926,041
流動資產淨值		35,843,668	26,006,647
總資產減流動負債		58,401,373	43,554,168

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	549,345	542,797
儲備	<u>15,841,933</u>	<u>14,437,365</u>
本公司股東權益應佔股本權益	<u>16,391,278</u>	<u>14,980,162</u>
非控股權益	<u>6,821,706</u>	<u>2,302,851</u>
股本權益總額	<u>23,212,984</u>	<u>17,283,013</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—於一年後到期	20,174,776	11,199,111
優先票據	4,623,798	5,683,011
公司債券	8,244,546	8,052,498
遞延稅項負債	<u>2,145,269</u>	<u>1,336,535</u>
	<u>35,188,389</u>	<u>26,271,155</u>
	<u>58,401,373</u>	<u>43,554,168</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

簡明綜合財務報表乃按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製。歷史成本一般根據貨物及服務交換所得代價的公平值釐定。

除下文所述者外，截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈的經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)及國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，以下統稱為「國際財務報告準則修訂本」。

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號(修訂本)	二零一四年至二零一六年期間國際財務報告準則年度改善的一部份

於本期間應用國際財務報告準則修訂本對本集團於本期間及過往年度的財務表現及狀況及/或於簡明綜合財務報表中所載披露並無重大影響，惟有關應用預期會對截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中的披露構成影響。

3. 分部資料

以下為本集團可呈報及經營分部的收入及業績的分析：

(a) 分部收入及利潤

	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	物業管理、 項目管理及 其他相關 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>10,590,200</u>	<u>50,986</u>	<u>594,173</u>	<u>11,235,359</u>
可呈報分部利潤	<u>3,095,718</u>	<u>35,363</u>	<u>223,097</u>	<u>3,354,178</u>

	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	物業管理、 項目管理及 其他相關 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月 來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>7,985,162</u>	<u>17,487</u>	<u>741,472</u>	<u>8,744,121</u>
可呈報分部利潤	<u>1,794,776</u>	<u>14,982</u>	<u>280,128</u>	<u>2,089,886</u>

(b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算本集團分部報告時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

(c) 可呈報分部收入及利潤的對賬

	截至六月三十日止六個月 二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>11,235,359</u>	<u>8,744,121</u>
利潤		
可呈報分部利潤	3,354,178	2,089,886
其他收入、收益及虧損	40,717	(127,572)
投資物業公平值變動	19,286	(66,108)
融資成本	(99,587)	(108,190)
應佔合營企業業績	1,204,327	261,124
應佔聯營公司業績	319,124	(21,629)
物業、廠房及設備折舊	(10,725)	(8,242)
呆賬(撥備)撥回	(1,665)	415
未分配總部及企業開支	<u>(656,631)</u>	<u>(247,790)</u>
除稅前綜合利潤	<u>4,169,024</u>	<u>1,771,894</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	162,065	68,293
重新計量的收益	–	38,283
業務合併的收益	–	33,867
出售附屬公司的收益(虧損)	1,591	(211)
政府補貼	1,734	3,560
沒收買家支付的按金	12,339	2,912
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	280	(6)
提早贖回優先票據的虧損	(128,288)	(182,263)
指定為按公平值計入損益的金融資產公平值變動	(63,282)	–
衍生金融工具公平值變動	(165,661)	61,687
匯兌收益(虧損)淨額	213,284	(163,867)
雜項收入	6,655	10,173
	<u>40,717</u>	<u>(127,572)</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款的利息	(630,299)	(385,201)
優先票據及公司債券的利息開支	(419,139)	(475,725)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	949,851	752,736
	<u>(99,587)</u>	<u>(108,190)</u>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化借款成本根據各銀行及其他借款與優先票據及公司債券的合約利率釐定。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於中華人民共和國(「中國」)的即期稅項		
中國企業所得稅	(704,015)	(485,536)
土地增值稅	(853,804)	(305,322)
	<u>(1,557,819)</u>	<u>(790,858)</u>
遞延稅項	(3,312)	68,350
	<u>(1,561,131)</u>	<u>(722,508)</u>

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法及實施條例，中國附屬公司的法定稅率為25%。

經多個稅務主管當局批准，若干中國附屬公司須就其各自視作應課稅收入按法定稅率25%納稅，而應課稅收入根據適用中國稅務法規的規定計稅方法按收入的8%至10%計算。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干許可豁免及減免)。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須在英屬處女群島及開曼群島繳納任何所得稅。

由於本集團旗下各公司的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 期內利潤及全面收入總額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
計入銷售及服務成本的已售物業成本	7,324,885	6,276,464
物業、廠房及設備折舊	10,725	8,242
呆賬撥備(撥回)	1,665	(415)
土地及樓宇的經營租賃租金	<u>36,659</u>	<u>20,344</u>

8. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

於期內確認為分派股息：

就截至二零一六年十二月三十一日止

財政年度派付末期股息每股普通股人民幣11.5分

(相當於13港分)(二零一五年：人民幣9.35分

(相當於11港分))

779,492

620,937

於期內宣派為分派股息：

現金

326,320

229,414

董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣4.35分(相當於5港分)(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣3.42分(相當於4港分))。

於二零一七年五月三十一日，股東獲派發末期股息每股普通股人民幣11.5分(相當於13港分)(包括供股東選擇以獲配發新股份代替現金的形式收取末期股息的以股代息選擇)，作為截至二零一六年十二月三十一日財政年度的末期股息。以股代息選擇已獲股東接納如下：

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

股息

現金

774,862

561,113

以股代息選擇

4,630

59,824

779,492

620,937

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

盈利

就計算每股基本及攤薄盈利的盈利

(本公司擁有人應佔期內利潤)

2,156,233

838,480

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千股 千股
(未經審核) (未經審核)

股份數目

就計算每股基本盈利的普通股加權平均數
對購股權的潛在普通股攤薄效應

6,773,955 6,674,468
107,516 156

就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

6,881,471 6,674,624

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來自出售物業及租金收入。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60至180日內支付。根據租賃協議，租金收入應由租戶於兩個月內支付。

以下為於報告期末按協議日期編製的貿易應收款項賬齡分析(經扣除撥備)：

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	1,015,962	815,941
61至180日	140,347	66,126
181至365日	66,319	202,118
1年以上	181,931	230,918
	1,404,559	1,315,103

11. 應付賬款及其他應付款項，及應計開支

以下為於報告期末按發票日期編製的貿易應付款項賬齡分析：

	於 二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	1,189,642	1,326,681
61至180日	848,759	631,624
181至365日	1,045,556	1,077,546
1年以上	608,972	702,138
	3,692,929	3,737,989

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的業務回顧與二零一七年下半年的展望。

中期股息

董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣4.35分(或相當於按宣派有關股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈的人民幣兌港元平均中間匯率計算每股5港分)。按本公告日期本公司已發行股份總數及預期根據平安認購事項(見下文定義)與先舊後新配售事項(見下文定義)所發行的新股計算，截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息約為375,100,000港元(折合約人民幣326,300,000元)。

中期業績

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售金額人民幣471.5億元，較二零一六年同期的人民幣275.9億元按年增長70.9%。於期內，歸屬本集團的合同銷售金額為人民幣254.2億元，較二零一六年同期的人民幣152.6億元按年增長66.6%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，已確認收入為人民幣11,235,400,000元，較二零一六年同期的人民幣8,744,100,000元按年增長28.5%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一六年同期的人民幣838,500,000元增加157.1%至人民幣2,156,200,000元。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一六年同期的人民幣948,100,000元增加62.2%至約人民幣1,537,500,000元。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利率及核心淨利潤率分別為31.6%及13.7%，較截至二零一六年六月三十日止六個月的27.1%及10.8%有所改善。

二零一七年上半年回顧

市場回顧

於二零一七年上半年，中國房地產市場的整體成交量及價格持續上升，但不同地區的市況極度分化。國家統計局的資料顯示，於二零一七年上半年，商品房成交量為747,000,000平方米，按年上升16.1%；商品房銷售金額為人民幣5.92萬億元，按年上升21.5%。

於期內，超過40個中國城市密集加碼推出調控措施，該等調控措施包括收緊購房資格、收緊房貸政策、嚴格限制物業預售、收縮銀行信貸額度、提高按揭利率等。

政府調控措施的強度因地區而異。大部份一綫及熱點二綫城市的政府調控措施強度最大且最為有效。於二零一七年上半年，三大都市圈(京津冀、長三角及珠三角)一、二綫城市的成交量急速下降。另一方面，重慶及瀋陽等之前落後的中西部及東北部二綫城市以及其他三綫城市的住房需求仍然旺盛。

銷售表現

由於二綫及三綫城市受政府調控影響較少，受其表現強勁驅動，本集團於期內的合同銷售金額維持強勁增長。於二零一七年上半年，本集團的合同銷售金額及合同銷售建築面積(「建築面積」)分別達人民幣47,151,200,000元及2,559,900平方米，按年分別銳增70.9%及71.7%。於二零一七年上半年，本集團的合同銷售平均售價(「平均售價」)約為人民幣18,419元/平方米，而二零一六年同期則為人民幣18,504元/平方米。本集團於二零一七年上半年錄得約85%的合同銷售金額現金回款率。

本集團二零一七年上半年的合同銷售金額來自15個城市超過75個項目。期內，本集團推出12個新項目預售，包括：

- 蘇州恒基旭輝水漾花城二期
- 蘇州恒基旭輝水漾花城三期
- 蘇州恒基旭輝發現島

- 蘇州恒基旭輝城三期
- 杭州旭輝運河悅章
- 杭州旭輝珺悅府
- 杭州旭輝濱江東方悅府
- 寧波旭輝鉑宸府
- 寧波上湖城
- 瀋陽旭輝東樾城
- 武漢旭輝御府三期
- 重慶東原旭輝江山樾二期

本集團亦繼續於往年預售的其他項目錄得合同銷售金額。

根據克而瑞信息集團發布的「二零一七年上半年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零一七年上半年按合同銷售金額計算全國位居第17位。

利潤率

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利率由去年同期的27.1%增加至31.6%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的核心淨利潤率為13.7%，而去年同期則為10.8%。二零一七年上半年的利潤率錄得改善，主要是由於已交付的產品取得更好的利潤、具防守性的土地成本、融資成本降低及透過改善質量及品牌而實現的產品溢價。

土地收購

由於政府推行土地市場調控措施、嚴格限制開發商融資及地方政府加大力度增加土地供應，土地市場於二零一七年上半年表現回軟，惟亦無出現任何重大調整。由於合同銷售的強勁去化及亟需為日後銷售增長補充可銷售資源，本集團趨向更積極地收購合適及符合成本效益的土地資源。

於二零一七年上半年，本集團收購32個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣209億元。於二零一七年七月，本集團進一步收購於13個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣92億元。就期內收購的土地而言，本集團嚴格遵循其價值投資原則，並利用多種收購渠道，包括政府公開拍賣及招標、私人收購及「城中村」改造。

於二零一七年初至今，我們已戰略性進駐：

- (i) 鄭州、成都及西安，滲透中西部；
- (ii) 青島及大連，擴展環渤海地區；
- (iii) 無錫、太倉及溫州，穩固長三角都市圈；
- (iv) 香港，佈局粵港澳大灣區。

債務優化及財務狀況

於二零一七年上半年，本集團維持穩健的財務狀況並繼續利用低成本融資代替高成本債務，以進一步降低融資成本。

於二零一七年二月，本公司完成提早全部贖回本金額為400,000,000美元票息率8.875%的二零一九年到期美元債券。於二零一七年七月二十七日，本公司與中國平安人壽保險股份有限公司（「平安人壽」）訂立一項認購協議（「平安認購事項」）以按每股股份3.50港元發行545,000,000股新股。於二零一七年七月二十八日，本公司訂立配售及先舊後新認購協議（「先舊後新配售事項」），涉及額外按每股股份3.82港元發行135,000,000股新股。平安認購事項及先舊後新配售事項將鞏固本公司的股本，合共融資總額約2,420,000,000港元（約311,000,000美元）用作支持本集團的發展。

於二零一七年六月三十日，本集團：

- 淨負債對股本比率為59.3%（於二零一六年十二月三十一日：50.4%）；
- 淨負債（總債務減手頭現金）金額為人民幣13,764,000,000元（於二零一六年十二月三十一日：人民幣8,713,900,000元）；
- 手頭現金水平達人民幣25,792,900,000元（於二零一六年十二月三十一日：人民幣20,677,300,000元）；

- 總債務為人民幣39,556,800,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣29,391,100,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣2,509,100,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣3,574,000,000元)；
- 加權平均債務成本降低至5.0%(於二零一六年十二月三十一日：5.5%)；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為16.5%(於二零一六年十二月三十一日：15.2%)；
- 無抵押債務佔整體債務比例為68.0%(於二零一六年十二月三十一日：75.9%)；及
- 以美元／港元計值(以非人民幣計值)的債務佔整體債務比例為50.4%(於二零一六年十二月三十一日：44.0%)，而以「未對沖」美元／港元計值(以非人民幣計值)的債務佔整體債務比例為30.7%(於二零一六年十二月三十一日：20.9%)。

於二零一七年六月三十日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣9,438,500,000元(而手頭現金約為人民幣25,792,900,000元)。本集團維持穩健的負債狀況及資產負債表外的承擔。

二零一七年下半年展望

在二零一七年上半年，中國房地產市場適逢頻密的政府調控政策，而市場參與者普遍預期市場將迎來調整。然而，中國市場規模極為龐大。在熱點都市圈內的一、二線城市受到密集調控措施影響的同時，中西部的二線城市及非都市圈內的三線城市於期間的需求依然強勁。

我們認為，在二零一七年下半年，中國房地產政策將以維穩為主調，著重給熱點都市圈內一、二線城市的市場繼續降溫，同時促進表現落後的二線城市及非主要都市圈內的三線城市去庫存。預期房價將不會大幅度上漲。我們認為今年政策放寬的機會甚微，但政府亦無大幅加強政策力度的迫切需要。相較二零一六年，今年中國房地產的銷售總量可能錄得輕幅增長。

今年，大型開發商大幅加快爭奪市場佔有率。在中小型開發商受累於資金來源調控及開發商融資政策受限制之時，大型開發商則在融資渠道及抗風險能力方面具有優勢。

在今年調控密集、房價高企、房貸利率上行的影響下，大量的買房需求被擋在購房門檻之外，未來房企的銷售很可能受到影響。加上地方政府未來預期會積極供地，熱點都市圈的優質城市之地價或許面臨回調，但中長期來看仍是未來最具投資價值的城市板塊。

由於年初至今錄得強勁的合同銷售，本集團已將全年合同銷售目標的金額調升至人民幣800億元。截至二零一七年七月三十一日止七個月，本集團已完成經修訂二零一七年全年合同銷售目標約70%。本集團有信心達致今年的經修訂全年合同銷售目標。受益於二零一七年上半年於買地投資方面取得的成果，我們已經為二零一七年下半年及二零一八年儲備足夠的優質可售資源。

總體而言，於二零一七年下半年，在中國房地產市場尋頂的階段時，我們致力維持高去化率，從而進一步鞏固現金及財務狀況。在日後地價有機會回調的情況下，此舉對我們把握下一次寶貴買地窗口而言至關重要。我們相信，在二零一七年底及二零一八年上半年期間將迎來具吸引力的買地投資機會，特別是在都市圈內的優質城市。為此。我們致力確保旭輝就把握機會作好充分準備。

旭輝在追求增長及規模的同時，著重財務穩健及強調應對周期性市場風險的能力。在開發商資金收緊時，我們已採取積極措施鞏固股本金。於二零一七年七月，我們已就平安認購事項及先舊後新配售事項訂立協議，並引入平安人壽作為戰略性股東。我們相信，經擴大股本及與中國最大金融機構之一的平安人壽的戰略性合作關係會將旭輝業務推向行業更高的層次。

管理層討論及分析

表現摘要

	附註	截至六月三十日止六個月		按年增長
		二零一七年	二零一六年	
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	47,151	27,592	70.9%
合同銷售建築面積(平方米)		2,559,900	1,491,100	71.7%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		18,419	18,504	-0.5%
所選財務資料(人民幣百萬元)				
已確認收入		11,235	8,744	28.5%
期內利潤(包括公平值收益)				
—包括非控股權益		2,607	1,049	148.5%
—股東權益應佔		2,156	838	157.3%
核心淨利潤	2			
—包括非控股權益		1,969	1,159	69.9%
—股東權益應佔		1,538	948	62.2%
所選財務比率				
毛利率		31.6%	27.1%	
核心淨利潤率	3	13.7%	10.8%	
每股基本盈利，人民幣元		0.32	0.13	
每股基本核心盈利，人民幣元		0.22	0.14	
		於	於	
		二零一七年	二零一六年	
		六月	十二月	
		三十日	三十一日	
所選資產負債表數據(人民幣百萬元)				
總資產		118,758	88,480	
銀行結餘及現金	4	25,793	20,677	
債務總額	5	39,557	29,391	
股本權益總額		23,213	17,283	
股東權益應佔股本權益		16,364	14,980	
淨負債與股本比率	6	59.3%	50.4%	
加權平均債務成本	7	5.0%	5.5%	
土地儲備(建築面積，百萬平方米)				
期末土地儲備(建築面積，平方米)				
—合計		22.1	17.5	
—應佔		12.4	10.5	

附註：

1. 「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的銷售。
2. 「核心淨利潤」不包括公平值收益、匯兌虧損淨額、授出購股權相關開支、結算具衍生工具性質的信託及其他貸款的利息支出、購回優先票據虧損、分佔合營企業及聯營公司公平值收益及匯兌虧損淨額(扣除遞延稅項)。
3. 「核心淨利潤率」乃根據股東權益應佔核心淨利潤除以已確認收入總額計算。
4. 「銀行結餘及現金」包括已質押銀行存款。
5. 「債務總額」包括銀行及其他借款，境內公司債券及境外優先票據。
6. 「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括已質押銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。
7. 「加權平均債務成本」乃於各財政期間末時各項未償還債務的加權平均利息成本。

房地產開發

合同銷售

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額約人民幣471.5億元，較去年同期的人民幣275.9億元增長70.9%。期內，歸屬本集團權益的合同銷售金額約為人民幣254.2億元，較去年同期按年人民幣152.6億元增長66.6%。本集團合同銷售金額大幅增長主要是受惠於中國不同地區平均分佈、供應充裕的優質可銷售資源，減輕於熱點城市受政府調控措施的影響。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團合同銷售建築面積約為2,560,000平方米，較去年同期增加71.7%。期內，本集團合同銷售平均售價約為人民幣18,419元/平方米，與去年同期人民幣18,504元/平方米相若。

長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約68.5%、19.3%及12.2%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約97.4%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的2.6%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約82.7%，而來自辦公樓項目的佔餘下的17.3%。

期內，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款約為同期所錄得銷售金額的85%。

表一：截至二零一七年六月三十日止六個月合同銷售詳情

按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	本集團 應佔權益	合同 銷售金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
		(%)	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	
長三角						
上海	陸家嘴洋涇項目	50.0	2,251,001	4.8	46,848	48,049
上海	恒基旭輝中心	50.0	1,672,723	3.5	43,554	38,406
上海	首創旭輝城	40.0	1,204,427	2.6	41,752	28,847
上海	旭輝鉅悅西郊	67.5	1,133,788	2.4	25,005	45,342
上海	旭輝圓石灘	100.0	930,169	2.0	46,833	19,861
上海	旭輝純真中心	45.0	628,064	1.3	25,427	24,701
上海	旭輝浦江國際	100.0	280,854	0.6	15,234	18,436
上海	九亭中心	34.0	238,889	0.5	5,665	42,169
上海	新城盛世	15.0	144,400	0.3	3,487	41,411
上海	綠地旭輝E天地	50.0	92,891	0.2	1,629	57,023
上海	旭輝新城旭輝府	50.0	52,195	0.1	2,343	22,277
上海	旭輝海上國際	53.0	47,331	0.1	1,110	42,641
上海	安貝爾花園	35.0	27,925	0.1	787	35,483
上海	上坤旭輝墅	50.0	23,025	*	506	45,504
上海	旭輝城	100.0	5,485	*	234	23,440
蘇州	旭輝鉅悅犀湖	40.0	3,168,391	6.7	88,302	35,881
蘇州	北辰旭輝壹號院	50.0	1,577,454	3.3	82,230	19,183
蘇州	恒基旭輝城	50.0	1,273,488	2.7	71,976	17,693
蘇州	恒基旭輝	30.0	57,982	0.1	2,917	19,877
水漾花城二期						
蘇州	恒基旭輝	30.0	881,092	1.9	44,710	19,707
水漾花城三期						
蘇州	恒基旭輝發現島	30.0	242,068	0.5	21,752	11,129
蘇州	旭輝美瀾城	100.0	174,868	0.4	11,904	14,690
蘇州	旭輝香格里	100.0	132,211	0.3	11,425	11,572
蘇州	旭輝鉅悅府	100.0	86,452	0.2	2,429	35,592
蘇州	旭輝百合宮館	100.0	34,750	0.1	2,460	14,126
蘇州	旭輝上河郡	100.0	9,556	*	838	11,403
蘇州	旭輝蘋果樂園	50.0	346	*	55	6,291
杭州	濱江旭輝萬家之星	35.0	977,043	2.1	48,189	20,275
杭州	旭輝瑤悅府	23.0	813,074	1.7	33,999	23,915
杭州	順發旭輝國悅府	30.0	1,368,939	2.9	44,271	30,922
杭州	綠地旭輝城	50.0	684,171	1.5	27,836	24,579
杭州	綠地旭輝城	50.0	439,132	0.9	12,341	35,583
杭州	旭輝時代城	100.0	676,928	1.4	55,640	12,166
杭州	旭輝運河悅章	100.0	432,712	0.9	37,311	11,597
杭州	旭輝濱江東方悅府	29.0	383,206	0.8	15,580	24,596
杭州	龍湖旭輝水晶郦城	20.0	367,410	0.8	16,677	22,031
杭州	萬科旭輝海上明月	33.0	194,790	0.4	7,033	27,697
杭州	恒基旭輝府	100.0	151,254	0.3	9,733	15,540
杭州	龍湖旭輝春江悅茗	35.0	36,605	0.1	1,887	19,399
南京	北辰旭輝鉅悅金陵	49.0	1,741,447	3.7	48,895	35,616
南京	旭輝銀城白馬瀾山	51.0	626,710	1.3	29,082	21,550

項目	項目主要 規劃用途	本集團 應佔權益	合同 銷售金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
		(%) (人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
南京	旭輝鉞悅秦淮	100.0	180,486	0.4	5,416	33,325
南京	旭輝九著	100.0	155,757	0.3	10,384	15,000
合肥	旭輝陶冲湖別院	50.0	1,456,118	3.1	122,489	11,888
合肥	旭輝朗香書院	22.5	999,034	2.1	93,425	10,693
合肥	北辰旭輝鉞 悅廬州府	50.0	827,259	1.8	37,320	22,167
合肥	旭輝湖山源著	100.0	59,828	0.1	2,474	24,183
寧波	旭輝上湖城	33.0	1,473,451	3.1	53,786	27,395
寧波	鉞辰府	100.0	358,247	0.8	14,169	25,284
鎮江	旭輝時代城	100.0	95,837	0.2	7,518	12,748
鎮江	旭輝東壹區	100.0	57,273	0.1	4,863	11,777
嘉興	旭輝朗香郡	100.0	623,801	1.3	73,865	8,445
嘉興	旭輝御府	100.0	90,648	0.2	10,369	8,742
環渤海						
北京	旭輝天恒7號院	49.0	2,391,117	5.1	70,341	33,993
北京	萬科天地	26.5	1,358,592	2.9	28,060	48,417
北京	龍熙旭輝6號院	20.0	590,223	1.3	26,265	22,472
北京	旭輝御錦	80.0	16,813	*	1,428	11,774
天津	旭輝燕南園	100.0	997,419	2.1	79,368	12,567
天津	城市之光	25.0	847,400	1.8	33,879	25,013
天津	旭輝陸號院	70.0	351,802	0.7	16,372	21,488
天津	旭輝御府	100.0	20,767	*	802	25,894
天津	旭輝瀾郡	100.0	18,166	*	1,752	10,369
瀋陽	旭輝錦堂	100.0	567,826	1.2	42,147	13,473
瀋陽	旭輝東樾城	70.0	501,780	1.1	57,997	8,652
瀋陽	金地旭輝玖韻風華	50.0	289,870	0.6	29,297	9,894
瀋陽	旭輝御府	100.0	191,210	0.4	21,431	8,922
瀋陽	旭輝峰尚	100.0	107,025	0.2	7,773	13,769
廊坊	旭輝十九城邦	100.0	329,920	0.7	43,682	7,553
中西部						
武漢	鉞龍旭輝半島	55.0	900,808	1.9	45,566	19,769
武漢	旭輝御府	100.0	182,486	0.4	7,063	25,837
重慶	東原旭輝江山樾	30.0	1,931,762	4.1	128,045	15,087
重慶	旭輝城	100.0	1,236,430	2.6	181,886	6,798
重慶	旭輝朗悅郡	100.0	170,154	0.4	27,534	6,180
長沙	恒基凱旋門	30.0	682,956	1.4	97,911	6,975
長沙	旭輝國際廣場	100.0	476,614	1.0	28,248	16,872
長沙	旭輝香樟公館	80.0	43,883	0.1	5,075	8,647
長沙	旭輝御府	100.0	28,518	0.1	1,944	14,670
停車位及其他			1,274,668	2.7	150,071	8,494
合計			47,151,194	100.0	2,559,901	18,419

* 少於0.1%

按項目種類劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總 合同銷售 金額百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
住宅	38,972,585	82.7	2,296,170	16,973
辦公樓／商業	8,178,609	17.3	263,731	31,011
合計	<u>47,151,194</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,901</u>	<u>18,419</u>

按城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總 合同銷售 金額百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
上海	8,838,118	18.8	267,908	32,989
蘇州	7,729,589	16.4	356,159	21,703
杭州	6,942,639	14.7	319,643	21,720
北京	4,765,057	10.1	180,542	26,393
重慶	3,395,197	7.2	361,065	9,403
合肥	3,356,582	7.1	260,146	12,903
南京	2,704,400	5.7	93,777	28,839
天津	2,306,920	4.9	136,947	16,845
寧波	1,831,698	3.9	67,955	26,955
瀋陽	1,707,072	3.6	161,898	10,544
長沙	1,264,449	2.7	140,450	9,003
武漢	1,083,294	2.3	52,629	20,584
嘉興	729,586	1.6	97,949	7,449
廊坊	337,328	0.7	50,005	6,746
鎮江	159,265	0.3	12,828	12,415
合計	<u>47,151,194</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,901</u>	<u>18,419</u>

按地區劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總 合同銷售 金額百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
長三角	32,291,877	68.5	1,476,365	21,873
環渤海	9,116,377	19.3	529,392	17,220
中西部	5,742,940	12.2	554,144	10,364
	<u>47,151,194</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,901</u>	<u>18,419</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總 合同銷售 金額百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
一綫城市	13,603,175	28.9	448,450	30,334
二綫城市	32,321,840	68.5	1,950,669	16,570
三綫城市	1,226,179	2.6	160,782	7,626
	<u>47,151,194</u>	<u>100.0</u>	<u>2,559,901</u>	<u>18,419</u>

附註：

1. 一綫城市指上海及北京。
2. 二綫城市指蘇州、杭州、南京、合肥、天津、寧波、瀋陽、武漢、重慶及長沙。
3. 三綫城市指嘉興、鎮江及廊坊。

銷售物業已確認收入

於截至二零一七年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收入約為人民幣10,590,200,000元，按年增長32.6%，佔已確認收入總額94.3%。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約730,400平方米的物業，按年上升1.7%；而已確認平均售價為人民幣14,499元/平方米，按年上升30.4%。

表二：截至二零一七年六月三十日止六個月來自物業銷售的已確認收入明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	佔銷售物業已確認								
		銷售物業已確認收入		收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價		
		(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)		
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	
上海	鉞悅濱江	住宅	1,473,563	-	13.9	-	20,126	-	73,217	-
上海	陸家嘴洋涇項目	辦公樓/商業	305,087	-	2.9	-	2,901	-	105,166	-
上海	恒基旭輝中心	辦公樓/商業	1,346,424	685,654	12.7	8.6	37,239	19,820	36,156	34,594
上海	旭輝鉞悅西郊	住宅	737,212	181,269	7.0	2.3	14,407	5,230	51,170	34,659
上海	旭輝浦江國際	辦公樓/商業	191,509	67,906	1.8	0.9	12,017	3,958	15,937	17,157
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	37,564	1,027,623	0.4	12.9	1,036	45,753	36,259	22,460
上海	旭輝華庭	住宅	27,343	7,995	0.3	0.1	1,098	401	24,903	19,938
上海	旭輝朗悅庭	住宅	8,317	192,045	0.1	2.4	474	17,202	17,546	11,164
上海	旭輝城	住宅	3,760	-	*	-	188	-	20,000	-
上海	旭輝海上國際	辦公樓/商業	-	236,029	-	3.0	-	5,789	-	40,772
上海	旭輝U天地	辦公樓/商業	-	58,999	-	0.7	-	2,718	-	21,707
上海	旭輝江灣墅	住宅	-	29,191	-	0.3	-	533	-	54,767
上海	旭輝圓石灘	住宅	300,990	15,104	2.8	0.2	13,580	1,123	22,164	13,450
上海	旭輝錦庭	住宅	-	13,217	-	0.2	-	1,128	-	11,717
蘇州	旭輝香格里	住宅	1,401,178	-	13.2	-	93,322	-	15,014	-
蘇州	旭輝美瀾城	住宅	50,169	1,234,319	0.5	15.5	2,975	115,983	16,864	10,642
蘇州	旭輝百合宮館	住宅	5,455	3,290	0.1	*	465	236	11,731	13,941
蘇州	旭輝上河郡	住宅	512	-	*	-	75	-	6,827	-
蘇州	旭輝悅庭	住宅	-	47,896	-	0.6	-	4,809	-	9,960
蘇州	旭輝御府	住宅	-	3,651	-	*	-	263	-	13,882
蘇州	旭輝華庭	住宅	-	754	-	*	-	91	-	8,286
杭州	恒基旭輝府	住宅	164,546	224,857	1.6	2.8	13,850	28,174	11,881	7,981
南京	旭輝九著	住宅	780,176	-	7.4	-	40,786	-	19,129	-
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	2,905	-	*	-	164	-	17,713	-
合肥	旭輝湖山源著	住宅	244,526	-	2.3	-	18,266	-	13,387	-
合肥	旭輝御府	住宅	917	-	*	-	1,051	-	873	-
鎮江	旭輝東壹區	住宅	763,910	-	7.2	-	144,666	-	5,281	-
鎮江	旭輝時代城	住宅	49,557	19,861	0.5	0.2	4,306	3,238	11,509	6,134
嘉興	旭輝朗香郡	住宅	529,263	151,114	5.0	1.9	71,942	20,167	7,357	7,493
嘉興	旭輝御府	住宅	52,184	68,065	0.5	0.9	7,675	9,520	6,799	7,150
武漢	旭輝御府	住宅	412,318	239,286	3.9	3.0	16,948	22,288	24,328	10,736
重慶	旭輝城	辦公樓/商業	100,594	-	0.9	-	16,247	-	6,192	-
重慶	旭輝城	住宅	49,402	-	0.5	-	3,538	-	13,963	-
重慶	旭輝紫都	辦公樓/商業	63,136	-	0.6	-	11,302	-	5,586	-
重慶	旭輝朗悅郡	住宅	686	-	*	-	128	-	5,359	-
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓/商業	512,918	166,613	4.8	2.1	35,591	8,985	14,411	18,543
長沙	旭輝國際廣場	住宅	4,004	-	*	-	421	-	9,511	-
長沙	旭輝香樟公館	住宅	189,130	382,490	1.8	4.8	24,071	58,035	7,857	6,591
長沙	旭輝御府	住宅	20,159	12,316	0.2	0.2	1,981	2,152	10,176	5,723
北京	旭輝E天地	辦公樓/商業	-	439,605	-	5.5	-	20,298	-	21,658
北京	旭輝御錦	住宅	-	138,579	-	1.7	-	5,390	-	25,710
天津	旭輝瀾郡	住宅	46,660	194,831	0.3	2.4	5,134	28,916	9,088	6,738
天津	旭輝御府	住宅	15,185	1,047,921	0.1	13.1	869	102,219	17,474	10,252
瀋陽	旭輝錦堂	住宅	386,588	-	3.7	-	32,100	-	12,043	-
瀋陽	旭輝御府	住宅	10,519	177,133	0.1	2.2	866	29,957	12,147	5,913
廊坊	旭輝十九城邦	住宅	30,174	838,074	0.3	10.5	3,034	122,779	9,945	6,826
	停車位及其他		271,660	79,475	2.6	1.0	75,557	30,927	3,595	2,570
合計			10,590,200	7,985,162	100	100	730,396	718,082	14,499	11,120

* 少於0.1%

按項目類型劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	住宅	8,013,108	5,302,733	75.7	66.4	611,108	610,761	13,112
辦公樓/商業	2,577,092	2,682,429	24.3	33.6	119,288	107,321	21,604	24,994
合計	10,590,200	7,985,162	100	100	730,396	718,082	14,499	11,120

按城市劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	上海	4,470,573	2,558,285	42.2	32.0	110,366	118,155	40,507
蘇州	1,560,583	1,302,160	14.7	16.3	131,309	130,531	11,885	9,976
鎮江	820,011	19,861	7.7	0.2	151,272	3,238	5,421	6,134
南京	783,081	-	7.4	-	40,950	-	19,123	-
長沙	757,441	561,419	7.2	7.0	69,359	69,172	10,921	8,116
嘉興	584,058	220,192	5.5	2.8	80,497	30,954	7,256	7,114
瀋陽	431,953	177,133	4.1	2.2	42,466	29,957	10,172	5,913
武漢	412,318	239,286	3.9	3.0	16,948	22,288	24,328	10,736
合肥	245,444	-	2.3	-	19,318	-	12,705	-
重慶	221,901	-	2.1	-	34,919	-	6,355	-
杭州	189,937	224,857	1.8	2.8	20,350	28,174	9,334	7,981
天津	78,613	1,242,752	0.8	15.6	8,653	131,135	9,085	9,477
廊坊	34,287	838,074	0.3	10.5	3,989	122,779	8,595	6,826
北京	-	601,143	-	7.6	-	31,699	-	18,964
合計	10,590,200	7,985,162	100	100	730,396	718,082	14,499	11,120

按地區劃分

	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
長三角	8,653,687	4,325,355	81.7	54.2	554,062	311,052	15,619	13,906
中西部	1,391,660	800,705	13.1	10.0	121,226	91,460	11,480	8,755
環渤海	544,853	2,859,102	5.2	35.8	55,108	315,570	9,887	9,060
合計	10,590,200	7,985,162	100	100	730,396	718,082	14,499	11,120

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
一綫城市	4,470,573	3,159,428	42.2	39.6	110,366	149,854	40,507	21,083
二綫城市	4,681,271	3,747,607	44.2	46.9	384,272	411,257	12,182	9,113
三綫城市	1,438,356	1,078,127	13.6	13.5	235,758	156,971	6,101	6,868
合計	10,590,200	7,985,162	100	100	730,396	718,082	14,499	11,120

附註：

1. 一綫城市指上海及北京。
2. 二綫城市指蘇州、杭州、合肥、南京、天津、瀋陽、重慶、武漢及長沙。
3. 三綫城市指嘉興、鎮江及廊坊。

已完成待售物業

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團新近完成項目的總建築面積約為400,000平方米，當中包括附屬公司的300,000平方米及合營企業或聯營公司的100,000平方米。於二零一七年六月三十日，本集團有61項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔面積分別約為4,000,000平方米及3,400,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零一七年六月三十日，本集團有89項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為18,100,000平方米及9,000,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣51,000,000元，按年增加191.6%。增加乃主要由於嘉興旭輝廣場表現有所改善及上海旭輝海上國際之零售樓層的貢獻所致。

投資物業

於二零一七年六月三十日，本集團有9項投資物業，總建築面積約為307,800平方米。本集團該等投資物業組合當中，6項總建築面積約為136,400平方米的投資物業已開始出租。

財務回顧

收入

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的已確認收入約為人民幣11,235,400,000元，按年增加28.5%。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年同期增加32.6%至約人民幣10,590,200,000元；(ii)租金收入較去年同期增加191.6%；及(iii)項目管理及其他相關服務收入較去年同期增加6.9%。

表三：截至二零一七年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零一七年 六月三十日止六個月		截至二零一六年 六月三十日止六個月		按年變動 (%)
	已確認收入 總額的百分比 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	已確認收入 總額的百分比 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	
物業銷售	10,590,200	94.3	7,985,162	91.3	32.6
租金收入	50,986	0.5	17,487	0.2	191.6
項目管理及其他相關 服務收入	594,173	5.2	556,020	6.4	6.9
物業管理收入	-	-	185,452	2.1	不適用
總計	<u>11,235,359</u>	<u>100.0</u>	<u>8,744,121</u>	<u>100.0</u>	28.5

銷售成本

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣7,680,400,000元，較去年同期增加20.4%。

毛利及毛利率

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣3,555,000,000元，相對二零一六年同期人民幣2,366,700,000元增加50.2%。

截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利率為31.6%，二零一六年同期則為27.1%。本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利率較二零一六年同期有所改善主要由於自去年起中國房地產市場表現強勁所帶來的已簽約及已鎖定平均售價，期內已交付產品帶來較高盈利水平所致。

重新計量的收益及業務合併的收益

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團增持項目股權而致使該項目財務綜合入賬為附屬公司。因此，本集團就重新計量若干項目公司(先前於期內收購股權前確認為合營企業，其後已被確認為附屬公司)股權的公平值確認收益人民幣38,300,000元，以及就收購上述公司股權的業務合併獲得收益人民幣33,900,000元，為所收購資產淨值之公平值與代價的超出部份。截至二零一七年六月三十日止六個月，並無錄得有關收益。

對沖安排的匯兌收益(虧損)淨額

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團因期內人民幣升值影響而產生匯兌收益淨額人民幣213,300,000元，而去年同期匯兌虧損淨額則為人民幣163,900,000元。

自二零一六年初，本集團訂立匯率封頂遠期合約，以對沖其若干以非人民幣計值債務的外匯風險。從而，於截至二零一七年六月三十日止六個月，由於該等對沖安排所得相應會計虧損，本集團錄得衍生金融工具的公平值虧損人民幣165,700,000元(二零一六年六月三十日：收益人民幣61,700,000元)。

提早贖回優先票據的虧損

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣128,300,000元(二零一六年六月三十日：人民幣182,300,000元)的虧損。

投資物業公平值變動

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣19,300,000元，而去年同期投資物業公平值虧損約為人民幣66,100,000元。

投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值及／或租金減值所致。

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217,800,000元增加24.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣271,000,000元，此增長是由於本集團於二零一七年推出新物業項目以供預售所導致。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣314,600,000元增加90.3%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣598,800,000元，增加主要由於本集團的業務擴充所導致。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣1,523,500,000元，而去年同期則達利潤人民幣239,500,000元。於截至二零一七年六月三十日止六個月的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔的匯兌收益為人民幣46,100,000元而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣733,700,000元。

撇除匯兌收益及公平值收益的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於截至二零一七年六月三十日止六個月期間達利潤人民幣743,600,000元，而於去年同期則達利潤人民幣63,300,000元。

融資成本

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣99,600,000元，而去年同期則為人民幣108,200,000元。支銷融資成本的變動主要由於期內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部份)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的人民幣860,900,000元增加31.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣1,129,000,000元。支銷及資本化融資成本總額增加乃由於本集團總債務水平增加，惟部份由債務的加權平均成本減少所抵銷。於二零一七年六月三十日，本集團總債務為人民幣395.6億元，而於二零一六年十二月三十一日則為人民幣294億元及於二零一六年六月三十日則為人民幣256億元。本集團於二零一七年六月三十日的債務加權平均成本為5.0%，而於二零一六年十二月三十一日則為5.5%及於二零一六年六月三十日則為5.8%。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣722,500,000元增加116.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣1,561,100,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的實際所得稅率為37.4%，而去年同期則為40.8%。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣853,800,000元，相應於去年同期則約為人民幣305,300,000元。於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團作出實際土地增值稅付款約人民幣404,000,000元，於去年同期則約為人民幣335,500,000元。截至二零一七年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,019,700,000元。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期約人民幣1,771,900,000元增加135.3%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣4,169,000,000元。本集團期內利潤及全面收入總額由去年同期約人民幣1,049,400,000元增加148.5%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,607,900,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期約人民幣838,500,000元增加157.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2,156,200,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由去年同期約人民幣948,100,000元增加62.2%至截至二零一七年六月三十日止六個月期間約人民幣1,537,500,000元。截至二零一七年六月三十日止六個月期間，相應核心淨利潤率為13.7%，而二零一六年同期則為10.8%及二零一六年全年為12.7%。

土地儲備

於二零一七年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為22,100,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為12,400,000平方米。

表四：本集團於二零一七年六月三十日的土地儲備明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認 可銷售／餘下 尚未出售 可出租建築面積 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工物業			
長三角			
上海 旭輝浦江國際	辦公樓	17,425	100.0
上海 旭輝華庭	住宅	4,647	100.0
上海 旭輝瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海 旭輝圓石灘	住宅	35,584	100.0
上海 旭輝朗悅庭	住宅	3,184	100.0
上海 旭輝城	住宅	14,342	100.0
上海 旭輝錦庭	住宅	5,751	100.0
上海 旭輝江灣墅	住宅	7,722	100.0
上海 旭輝U天地	辦公樓／商業	6,639	100.0
上海 旭輝亞瑟郡	住宅	5,718	100.0
上海 綠地旭輝E天地	辦公樓／商業	11,822	50.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認 可銷售/餘下 尚未出售 可出租建築面積 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
上海 新城旭輝府	住宅	13,193	50.0
上海 安貝爾花園	住宅	679	35.0
上海 恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	37,800	50.0
上海 旭輝海上國際	辦公樓/商業	614	53.0
上海 旭輝海上國際	投資物業	45,400	53.0
上海 旭輝鉅悅西郊	住宅	22,816	67.5
上海 旭輝識廬	住宅	1,803	100.0
上海 旭輝純真中心	辦公樓/商業	48,509	45.0
上海 上坤旭輝墅	住宅	3,810	50.0
上海 首創旭輝城	住宅	108,876	40.0
上海 長寧區華山麗苑項目	住宅	10,500	100.0
蘇州 旭輝上河郡	住宅	10,988	100.0
蘇州 旭輝華庭	住宅	30,826	100.0
蘇州 旭輝百合宮館	住宅	9,440	100.0
蘇州 旭輝御府	住宅	11,247	100.0
蘇州 旭輝美瀾城	住宅	22,122	100.0
蘇州 旭輝悅庭	住宅	6,837	100.0
蘇州 旭輝蘋果樂園	住宅	50,679	50.0
合肥 旭輝中央宮園	住宅	1,323	100.0
合肥 旭輝御府	住宅	33,071	100.0
合肥 旭輝湖山源著	住宅	51,103	100.0
鎮江 旭輝時代城	住宅及辦公樓	12,810	100.0
鎮江 旭輝東壹區	住宅	1,734	100.0
南京 旭輝銀城白馬瀾山	住宅	62,107	51.0
南京 旭輝九著	住宅	10,514	100.0
嘉興 旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
嘉興 旭輝朗香郡	住宅	7,105	100.0
杭州 恒基旭輝府	住宅	18,975	100.0
杭州 綠地旭輝城	住宅	16,137	50.0
杭州 綠地旭輝城	辦公樓/商業	710	50.0
環渤海			
北京 旭輝望馨商業中心	投資物業	4,900	100.0
北京 旭輝奧都	辦公樓/商業	5,629	100.0
北京 旭輝空港中心	辦公樓/商業	326	100.0
北京 旭輝御錦	住宅	14,802	80.0
北京 旭輝E天地	辦公樓/商業	82	100.0
北京 當代旭輝墅	住宅	29,294	50.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認 可銷售／餘下 尚未出售 可出租建築面積 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
廊坊 旭輝十九城邦	住宅	40,577	100.0
天津 旭輝瀾郡	住宅	6,949	100.0
天津 旭輝御府	住宅	66,524	100.0
天津 旭輝朗悅灣	住宅	111,310	25.0
瀋陽 旭輝御府	住宅	80,471	100.0
瀋陽 旭輝錦堂	住宅	30,343	100.0
<i>中西部</i>			
重慶 旭輝朗香郡	住宅	59,045	100.0
重慶 旭輝朗悅郡	住宅	774	100.0
重慶 旭輝紫都	辦公樓／商業	89,154	100.0
重慶 旭輝城	住宅	347,690	100.0
重慶 旭輝城	辦公樓／商業	161,726	100.0
重慶 旭輝城	投資物業	11,067	100.0
長沙 旭輝御府	住宅	105,345	100.0
長沙 旭輝國際廣場	住宅	1,765	100.0
長沙 旭輝國際廣場	辦公樓／商業	57,668	100.0
長沙 旭輝國際廣場	投資物業	24,967	100.0
長沙 旭輝香樟公館	住宅	7,581	80.0
武漢 旭輝御府	住宅	106,228	100.0
<i>其他</i>			
福州 旭輝左海岸	住宅	3,700	100.0
香港 春坎角道44、46、48及 50號，海天徑1號	住宅	實用面積： 2,450平方米 (26,369平方呎)	100.0
停車位		1,775,796	
總計		3,993,725	

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作	已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
				未來開發的 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)		
開發中及持作未來開發的物業						
<i>長三角</i>						
上海	旭輝依雲灣	住宅	2017	189,800	24,500	100.0
上海	陸家嘴洋涇項目	辦公樓、商業	2017	87,200	61,323	50.0
上海	陸家嘴洋涇項目	投資物業	2017		135,377	50.0
上海	九亭中心	商業及住宅	2018-2019	83,400	227,100	34.0
上海	寶山區羅店鎮美羅家園社區01單元項目	辦公樓、商業	2018	30,185	45,278	25.0
上海	閔行區莘莊鎮閔行新城項目	辦公樓、商業	2018	15,726	51,895	50.0
上海	普陀區長壽社區D5-6項目	投資物業	2018	11,648	45,427	50.0
上海	黃浦區馬當路項目	辦公樓	2020	8,600	25,800	100.0
蘇州	旭輝鉞悅府	住宅	2017	68,000	108,000	100.0
蘇州	恒基旭輝城	住宅	2017-2019	171,300	394,100	50.0
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	2017-2018	178,700	180,500	50.0
蘇州	旭輝鉞悅犀湖	住宅	2018	131,000	209,700	40.0
蘇州	吳江區太湖新城項目	住宅	2019	96,278	173,300	50.0
蘇州	恒基旭輝水漾花城2期	商業及住宅	2018	不適用	16,721	30.0
蘇州	恒基旭輝水漾花城3期	商業及住宅	2018	不適用	98,397	30.0
蘇州	恒基旭輝發現島(相城區G3項目)	辦公樓、商業	2018	不適用	100,416	30.0
蘇州	吳中區西山項目	住宅	2019	161,766	32,353	100.0
蘇州	吳中區甬直項目	住宅	2019	28,600	42,900	51.0
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	2019	48,500	121,300	49.0
嘉興	嘉善縣2011-028項目	住宅	2019	18,000	36,200	100.0
嘉興	嘉善縣姚莊2016-5-1項目	住宅	2019	64,900	142,700	100.0
宜興	譽瓏湖濱	商業及住宅	2018-2021	不適用	485,665	50.0
杭州	旭輝運河悅章(余杭區崇賢新城18號項目)	住宅	2017	35,300	90,800	100.0
杭州	順發旭輝國悅府	住宅	2017-2018	55,400	98,300	30.0
杭州	旭輝時代城	商業及住宅	2018	54,100	129,800	100.0
杭州	萬科旭輝海上明月	商業及住宅	2018	57,600	143,900	33.0
杭州	蕭山區奧體FG16-04項目	商業	2018	29,800	86,400	100.0
杭州	旭輝瑤悅府(蕭山區蕭政儲出2015-32號項目)	住宅	2018	57,394	114,788	23.0
杭州	濱江旭輝萬家之星(余杭區良渚新城64號項目)	住宅	2018	24,596	54,111	35.0
杭州	旭輝濱江東方悅府 (蕭山區湘湖2016-5號項目)	住宅	2018	37,699	75,398	29.0
杭州	龍湖旭輝水晶郦城(西湖區三墩北項目)	住宅	2018	34,172	95,682	20.0
杭州	蕭山區大江東項目	住宅	2018	88,494	203,536	100.0
杭州	臨安市獅子山23號項目	住宅	2019	42,900	90,100	100.0
杭州	臨安市獅子山24號項目	住宅	2019	50,400	110,900	100.0
杭州	蕭山區北幹單元項目	商業及住宅	2019	11,400	37,700	100.0
合肥	北辰旭輝鉞悅廬州府	住宅	2018-2019	141,700	239,000	50.0
合肥	旭輝朗香書院	住宅	2019	99,972	235,934	22.5
合肥	旭輝陶冲湖別院	住宅	2019	151,780	399,550	50.0

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作 未來開發的 總建築面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
				(平方米)			
合肥	高新區TF4項目	住宅	2020	104,800	225,200	-	15.2
合肥	高新區TF5項目	住宅	2020	139,700	297,600	-	20.0
合肥	廬陽區N1614號項目	住宅	2019	22,600	56,400	-	100.0
合肥	濱湖區14號項目	住宅	2020	111,400	245,000	-	17.0
無錫	惠山區錢橋街道洋溪人家北項目	住宅	2019	90,500	271,600	-	60.0
無錫	惠山區錢橋街道上偉路北項目	住宅	2019	47,400	142,200	-	60.0
寧波	旭輝鉞辰府(鄞州區鐘公廟項目)	商業及住宅	2018	38,256	72,686	14,169	100.0
寧波	上湖城(東部新城項目)	住宅	2021	157,100	350,100	53,786	33.0
南京	旭輝鉞悅秦淮	住宅	2018	28,700	80,400	65,639	100.0
南京	北辰旭輝鉞悅金陵	住宅	2017-2018	25,300	70,700	69,463	49.0
環渤海							
北京	萬科天地	辦公樓及商業	2017	46,924	94,800	72,217	26.5
北京	旭輝26街區	辦公樓及商業	2017	88,700	206,700	125,804	10.0
北京	旭輝壹合相	辦公樓	2017	13,500	19,000	167	59.5
北京	天恒旭輝7號院	商業及住宅	2017-2018	158,300	266,200	94,643	49.0
北京	龍熙旭輝6號院	商業及住宅	2018	97,992	97,992	68,824	20.0
北京	房山區拱辰街道0007號項目	辦公樓及商業	2019	10,384	25,960	-	100.0
北京	豐臺區莊維B10項目	辦公樓及商業	2019	5,200	15,500	-	100.0
北京	房山區房山街道2號項目	住宅	2019	53,600	101,500	-	50.0
北京	朝陽區孫河鄉西甸村2902-86項目	住宅	2019	59,500	89,300	-	25.0
天津	旭輝燕南園	住宅	2017-2018	122,600	208,500	166,099	100.0
天津	旭輝6號院	住宅	2018	96,089	99,900	36,847	70.0
天津	旭輝郎香書院	住宅	2019	150,241	202,825	-	25.0
天津	濱海新區中新生態城旅遊區項目	住宅	2019	20,305	49,735	-	35.7
天津	靜海區團泊依山郡項目	住宅	2017	55,800	139,400	-	40.0
天津	城市之光(東麗區小王莊項目)	住宅	2018	72,400	33,879	33,879	25.0
濟南	槐蔭區西客站片區暢和苑B6項目	住宅	2018	72,954	218,820	-	20.0
瀋陽	旭輝峰尚	住宅	2018	5,340	15,487	14,432	100.0
瀋陽	金地旭輝玖韻風華	住宅	2018	33,108	66,217	29,297	50.0
瀋陽	鐵西區第一糧食倉庫項目	住宅	2020	84,832	186,630	27,452	100.0
瀋陽	旭輝東樾城 (大東區職業技術學院南-1、2項目)	商業及住宅	2019	117,011	268,536	57,997	70.0
瀋陽	大東區職業技術學院南項目	住宅	2019-2022	89,354	196,580	-	50.0

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作 未來開發的 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>中西部</i>						
重慶	東原旭輝江山樾	2018-2019	325,600	635,700	133,208	30.0
重慶	南岸區彈子石項目	2018-2019	150,519	443,781	-	33.3
重慶	大渡口區項目	2020	26,400	105,600	-	100.0
重慶	九龍坡區尹朝社項目	2022	128,000	473,600	-	50.0
重慶	巴南區馬桑溪67號項目	2020	179,600	419,800	-	50.0
成都	成華區錦繡華城項目	2019	84,900	169,800	-	30.0
成都	成華區北城中央項目	2020	42,400	202,300	-	30.0
成都	武侯區紅牌樓項目	2019	10,700	20,200	-	22.5
長沙	恒基凱旋門	2018-2019	不適用	230,222	164,067	30.0
長沙	開福區大地項目	2018-2019	518,697	830,356	-	50.0
長沙	天心區奧苑南項目	2019	30,100	90,200	-	70.0
武漢	鈺龍旭輝半島	2017-2019	129,900	289,000	66,394	55.0
武漢	漢陽區漢橋村項目B包	2019-2021	103,822	481,010	-	55.0
鄭州	二七區225號項目	2020	69,400	173,600	-	21.0
<i>華南</i>						
廣州	荔灣區百花路111號百花香料廠項目	2018	31,900	143,600	-	19.0
佛山	三水新城匯金項目	2019-2020	114,319	285,796	-	100.0
佛山	三水新城華祥項目	2019-2020	134,001	268,002	-	100.0
佛山	禪城區海五路北側、汾江西側項目	2018	72,964	267,143	-	33.3
三亞	亞龍灣項目	2018	46,930	18,772	-	50.0
三亞	新澳立洋項目	2019	200,000	50,000	-	51.0
香港	油塘四山街項目	2020	3,816平方米 (41,080 平方呎)	實用面積： 21,368平方米 (230,000 平方呎)	-	50.0
停車位				2,995,736	150,071	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積				18,106,605	3,227,873	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)				22,100,329		

按地區劃分

	佔總土地儲備 以平方米計 百分比 (%)
長三角	46
環渤海	16
中西部	32
華南	6
	<hr/>
	100

按項目類型劃分

	佔總土地儲備 以平方米計 百分比 (%)
住宅項目	74
銷售型商辦項目	24
投資物業及其他	2
	<hr/>
	100

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團購買合共32個新項目的權益。期內，本集團繼續透過合營企業的策略共同開發新收購項目。

本集團於二零一七年上半年收購土地的總規劃建築面積約為4,400,000平方米，其中本集團股本權益佔2,100,000平方米。二零一七年上半年本集團土地收購的合同總代價約為人民幣41,121,000,000元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣20,886,200,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一七年上半年的平均土地收購成本(香港除外)約為每平方米人民幣8,573元。

表五：本集團於二零一七年上半年的土地收購

城市	項目	主要 規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣/ 平方米)
自二零一七年一月至六月的土地收購									
上海	長寧區華山麗苑項目	住宅	100.00	不適用	10,500	10,500	788,240,000	788,240,000	75,070
上海	黃浦區馬當路項目	辦公樓	100.00	8,600	25,800	25,800	1,330,000,000	1,330,000,000	51,550
嘉興	嘉善縣姚莊2016-5-1項目	住宅	100.00	64,900	142,700	142,700	1,037,780,000	1,037,780,000	7,273
嘉興	嘉善縣2011-028項目	住宅	100.00	18,000	36,200	36,200	245,960,000	245,960,000	6,794
蘇州	吳中區甬直項目	住宅	51.00	28,600	42,900	21,900	545,700,000	278,310,000	12,731
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	49.00	48,500	121,300	59,400	1,442,320,000	706,740,000	11,893
無錫	惠山區錢橋街道洋溪人家北項目	住宅	60.00	90,500	271,600	163,000	1,068,000,000	640,800,000	3,934
無錫	惠山區錢橋街道上偉路北項目	住宅	60.00	47,400	142,200	85,300	591,000,000	354,600,000	4,156
杭州	臨安市獅子山23號項目	住宅	100.00	42,900	90,100	90,100	777,080,000	777,080,000	8,623
杭州	臨安市獅子山24號項目	住宅	100.00	50,400	110,900	110,900	890,010,000	890,010,000	8,023
杭州	蕭山區北干單元項目	住宅/商業	100.00	11,400	37,700	37,700	723,380,000	723,380,000	19,200
寧波	東部新城項目	住宅	33.00	157,100	350,100	115,500	4,087,850,000	1,348,990,000	11,676
合肥	高新區TF4項目	住宅	15.20	104,800	225,200	34,200	1,380,000,000	209,760,000	6,127
合肥	廬陽區N1614號項目	住宅	100.00	22,600	56,400	56,400	550,000,000	550,000,000	9,752
合肥	高新區TF5項目	住宅	20.00	139,700	297,600	59,500	1,803,000,000	360,600,000	6,058
合肥	濱湖區14號項目	住宅	17.00	111,400	245,000	41,700	1,805,000,000	306,850,000	7,366
北京	房山區房山街道2號項目	住宅	50.00	53,600	101,500	50,800	1,810,000,000	905,000,000	17,831
北京	豐臺區莊維B10項目	商業	100.00	5,200	15,500	15,500	620,130,000	620,130,000	40,128
北京	朝陽區孫河鄉西甸村2902-86項目	住宅	25.00	59,500	89,300	22,300	4,575,000,000	1,143,750,000	51,232
天津	靜海區團泊依山郡項目	住宅	40.00	55,800	139,400	55,800	628,000,000	251,200,000	4,505
天津	東麗區小莊項目	住宅	25.00	72,400	144,700	36,200	760,000,000	190,000,000	5,252
重慶	大渡口區項目	住宅	100.00	26,400	105,600	105,600	374,000,000	374,000,000	3,542
重慶	九龍坡區尹朝社項目	住宅	50.00	128,000	473,600	236,800	3,920,000,000	1,960,000,000	8,277
重慶	巴南區馬桑溪67號項目	住宅	50.00	179,600	419,800	209,900	2,110,000,000	1,055,000,000	5,027
成都	成華區錦繡華城項目	住宅	30.00	84,900	169,800	50,900	787,900,000	236,370,000	4,640
成都	成華區北城中央項目	住宅/商業	30.00	42,400	202,300	60,700	254,800,000	76,440,000	1,260
成都	武侯區紅牌樓項目	住宅	22.50	10,700	20,200	4,500	348,080,000	78,320,000	17,200
長沙	天心區奧苑南項目	住宅/商業	70.00	30,100	90,200	63,100	502,880,000	352,020,000	5,573
鄭州	二七區225號項目	住宅	21.00	69,400	173,600	36,500	988,880,000	207,660,000	5,696
三亞	新澳立洋項目	住宅	51.00	200,000	50,000	25,500	990,000,000	504,900,000	19,800
香港	春坎角道44、46、48及50號， 海天徑1號	住宅	100.00	不適用	實用面積： 2,450平方米 (26,369 平方呎)	實用面積： 2,450平方米 (26,369 平方呎)	1,588,000,000 港元	1,588,000,000 港元	60,222港元/ 平方呎
香港	油塘四山街項目	住宅	50.00	3,816平方米 (41,080 平方呎)	實用面積： 21,368平方米 (230,000 平方呎)	實用面積： 10,684平方米 (115,000 平方呎)	2,312,000,000 港元	1,156,000,000 港元	8,500港元/ 平方呎
2017年上半年合共(不含香港)					4,401,700	2,064,900	37,734,990,000	18,503,890,000	8,573
2017年上半年合共(含香港)					4,425,518	2,078,034	41,120,970,000	20,886,230,800	9,292

城市	項目	主要 規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣/ 平方米)	
二零一七年六月三十日後(及截至中期業績公告日期止)的土地收購										
杭州	江干區原築壹號項目	辦公樓/商業	100.00	3,900	26,100	26,100	230,000,000	230,000,000	8,807	
合肥	新站區215號項目	住宅	100.00	85,500	154,000	154,000	1,179,900,000	1,179,900,000	7,664	
合肥	濱湖區25號項目	住宅/商業	21.50	130,900	295,900	63,600	2,089,000,000	449,140,000	7,060	
濟南	歷城區鳳山路項目	住宅	100.00	40,000	112,000	112,000	1,712,600,000	1,712,600,000	15,291	
大連	沙河口區警務訓練基地項目	住宅/商業	100.00	16,100	16,300	16,300	225,980,000	225,980,000	13,847	
溫州	甌海區茶山項目	住宅	100.00	51,400	139,100	139,100	1,172,000,000	1,172,000,000	8,426	
嘉興	平湖市當湖街道1號項目	住宅	100.00	26,000	39,000	39,000	378,930,000	378,930,000	9,728	
嘉興	嘉善縣魏塘項目	住宅	100.00	107,300	214,600	214,600	1,609,740,000	1,609,740,000	7,500	
西安	經濟技術開發區榮華國際項目	辦公樓/商業	100.00	17,500	87,500	87,500	875,000,000	875,000,000	10,006	
西安	滄瀾生態區項目	辦公樓/商業	70.00	27,500	151,100	105,800	435,710,000	305,000,000	2,883	
青島	黃島區星悅城項目	住宅	50.00	104,900	187,000	93,500	430,090,000	215,050,000	2,300	
南京	江寧區G54項目	住宅	49.00	73,200	80,500	39,500	1,610,000,000	788,900,000	19,991	
太倉	沙溪鎮項目	住宅	28.00	56,700	102,000	28,600	386,130,000	108,120,000	3,786	
					2017年1-7月合共(不含香港)	6,006,800	3,184,500	50,070,070,000	27,754,250,000	8,336
					2017年1-7月合共(含香港)	6,030,618	3,197,634	53,456,050,000	30,136,590,800	8,864

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣25,034,800,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣20,328,400,000元)及已質押銀行存款約人民幣758,800,000元(二零一六年：人民幣348,900,000元)。

債務

本集團於二零一七年六月三十日擁有尚未償還借款總額約為人民幣39,556,800,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣29,391,100,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣25,158,900,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣13,566,600,000元)、賬面值為人民幣9,774,100,000元的境內公司債券(二零一六年十二月三十一日：人民幣10,141,500,000元)及賬面值為人民幣4,623,800,000元的境外優先票據(二零一六年十二月三十一日：人民幣5,683,000,000元)。

表六：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
境內銀行貸款		
一年內	1,366,402	875,490
一年以上，但不超過兩年	1,576,900	1,351,000
兩年以上，但不超過三年	3,463,900	2,764,747
三年以上，但不超過四年	1,154,000	–
四年以上，但不超過五年	1,471,439	–
五年以上	816,117	885,330
小計	9,848,758	5,876,567
境內公司債券		
一年內	1,529,558	2,088,970
三年以上，但不超過四年	4,125,979	4,023,949
四年以上，但不超過五年	4,118,567	4,028,549
小計	9,774,104	10,141,468
境外銀行貸款		
一年內	3,617,761	1,492,046
一年以上，但不超過兩年	4,636,586	2,928,591
兩年以上，但不超過三年	5,831,024	2,737,216
三年以上，但不超過四年	1,224,810	532,227
小計	15,310,181	7,690,080
境外優先票據		
兩年以上，但不超過三年	2,707,773	2,890,449
三年以上，但不超過四年	–	2,792,562
四年以上，但不超過五年	1,916,025	–
小計	4,623,798	5,683,011
總計	39,556,841	29,391,126

按計值貨幣劃分

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析		
–以人民幣計值	19,622,862	16,458,537
–以美元計值	13,623,695	10,130,382
–以港元計值	6,310,284	2,802,207
	<u>39,556,841</u>	<u>29,391,126</u>

按固定或浮動利率劃分

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	16,494,304	17,704,969
浮動利率	23,062,537	11,686,157
	<u>39,556,841</u>	<u>29,391,126</u>

有抵押對無抵押

	於二零一七年 六月三十日 人民幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押借款	12,645,425	7,078,339
無抵押借款	26,911,416	22,312,787
	<u>39,556,841</u>	<u>29,391,126</u>

借款成本

本集團於二零一七年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣1,129,000,000元，較二零一六年上半年的人民幣860,900,000元增加31.1%。增幅乃由於本集團總債務水平增加，惟部份被債務的加權平均成本減少所抵消。

本集團於二零一七年六月三十日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及境外優先票據)為5.0%，而於二零一六年十二月三十一日為5.5%。期內加權平均債務成本下降，主要由於本集團實施有效的債務管理所致。

外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元及美元計值，而本集團大部份的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。

自二零一六年初，本集團採納一項對沖政策，以積極管理以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團可視乎情況及匯率走勢，考慮訂立對沖安排以減低人民幣貶值的影響。

本集團的政策是使用最合適及符合成本效益的對沖工具，以對沖以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團的對沖安排必須儘可能對應與需予對沖之以非人民幣計值債務的金額及到期日。

根據上述政策，本集團已訂立美元兌境外人民幣封頂遠期合約，以對沖部份以非人民幣計值債務的外匯風險。於到期日，根據有關匯率封頂遠期合約：

- 倘當前美元兌境外人民幣匯率(「到期匯率」)少於或等於預設封頂匯率(「封頂匯率」)，本集團須按預設的合約匯率(「行使匯率」)買入美元兌境外人民幣的合約金額；或
- 倘到期匯率大於封頂匯率，本集團將以封頂匯率計算的收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額(「封頂金額」)。

本集團使用的封頂遠期合約的合約價值及到期日是對應需予對沖之以美元或港元計值每項債務的尚未償還金額及到期日。該等封頂遠期合約有助本集團鎖定美元兌人民幣匯率的相關預設行使匯率以償還以非人民幣計值的債務。然而，本集團應對人民幣貶值的保障受限於相關的封頂匯率。於二零一七年六月三十日，本集團已訂立的封頂遠期合約，總合約價值為1,148,000,000美元，封頂匯率為7.0和7.5。

除上述所披露者外，於二零一七年六月三十日，本集團並無承受任何其他重大外匯匯率波動的風險或任何其他對沖安排。本集團日後將會緊密監察外匯風險及可視情況及外幣走勢而考慮調整其外幣對沖政策。

財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零一七年六月三十日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款而提供的按揭擔保約為人民幣7,792,600,000元(比較二零一六年十二月三十一日：約為人民幣7,644,600,000元)。

期內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份個別提供擔保。於二零一七年六月三十日，本集團合共分佔該等合營企業各自貸款的擔保約人民幣2,509,100,000元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣3,574,000,000元)。

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)於二零一七年六月三十日約為59.3%，二零一六年十二月三十一日則約為50.4%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一七年六月三十日約為33.3%，二零一六年十二月三十一日則約為33.2%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一七年六月三十日約為1.6倍，二零一六年十二月三十一日則約為1.6倍。

派發中期股息

董事會宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣4.35分(或相當於按宣派有關股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈的人民幣兌港元平均中間匯率計算每股5港分)。按本公告日期本公司已發行股份總數及預期根據平安認購事項與先舊後新配售事項所發行的新股計算，截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息約為375,100,000港元(折合約人民幣326,300,000元)。中期股息將於二零一七年十月十一日(星期三)派付予於二零一七年九月二十八日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月二十六日(星期二)至二零一七年九月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)停止辦理股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一七年九月二十五日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶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室，以作登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司於二零一七年二月已悉數提早贖回所有未到期的二零一九年到期美元債券，其於聯交所的上市地位亦已註銷。有關贖回詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十日的公告內。

除上文所披露外，於回顧有關期間內，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何已上市的證券。

企業管治常規

董事會認為，本公司於有關期間已採用、應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

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操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼等於有關期間已遵守標準守則所載的規定標準。

審閱中期業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製並且作出充足披露。

董事會

於本公告日期，董事會由六名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)及林峰先生(行政總裁)；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

此中期業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.cifi.com.cn 刊載。二零一七年年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並於上述網站可供查閱。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零一七年八月九日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據及按相關數據所作的估計。