

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)

**截至二零一七年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零一七年業績摘要

- 合同銷售金額增加96.2%至人民幣1,040億元
- 已確認收入上升43.2%至人民幣31,824,000,000元
- 淨利潤增長71.9%至人民幣4,828,000,000元
- 核心淨利潤增長44.6%至人民幣4,082,000,000元
- 毛利率(經調整*)及核心淨利潤率分別為29.7%及12.8%；核心平均股本回報率為22.8%
- 建議末期股息每股人民幣14.54分(相當於18港分)(以現金支付，隨附以股代息選擇)，連同已付中期股息人民幣4.35分(相當於5港分)，股息總額為每股人民幣18.9分(相當於23港分)，派息比率為35%
- 於二零一七年十二月三十一日，淨負債對股本比率穩健達50.9%，手頭現金充裕達人民幣298億元
- 於二零一七年十二月三十一日，加權平均債務成本下降至5.2%

* 不包括因收購若干項目股本權益而導致的會計影響

全年業績

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		二零一七年	二零一六年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	2	31,824,288	22,224,447
銷售及服務成本		(23,202,799)	(16,578,838)
毛利		8,621,489	5,645,609
其他收入、收益及虧損	3	795,935	161,834
投資物業公平值變動		657,791	(100,433)
營銷及市場推廣開支		(609,505)	(524,456)
行政開支		(1,267,838)	(878,878)
應佔合營企業業績		1,405,864	1,007,416
應佔聯營公司業績		699,766	55,324
融資成本	4	(262,340)	(529,651)
除稅前利潤		10,041,162	4,836,765
所得稅開支	5	(3,892,645)	(1,672,390)
年內利潤及全面收入總額	6	6,148,517	3,164,375
以下各項應佔：			
本公司股東權益		4,828,105	2,807,549
非控股權益		1,320,412	356,826
年內利潤及全面收入總額		6,148,517	3,164,375
每股盈利(人民幣元)：			
基本	8	0.68	0.42
攤薄	8	0.66	0.42

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 附註 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	14,402,350	5,773,100
物業、廠房及設備	84,981	75,783
預付租賃款項	32,742	32,742
於聯營公司的權益	2,823,602	1,334,453
於合營企業的權益	5,802,549	7,504,466
於房地產項目的投資	622,143	529,225
可供出售投資	623,630	740,976
衍生金融工具	-	314,768
遞延稅項資產	502,637	319,795
就收購股權已付的按金	641,496	622,213
長期保證金	150,000	300,000
	<u>25,686,130</u>	<u>17,547,521</u>
流動資產		
持作出售物業	9,128,504	6,829,221
擬作出售的開發中物業	34,603,171	21,254,355
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10,807,957	9,625,149
應收非控股權益款項	10,337,802	2,387,678
應收合營企業及聯營公司的款項	17,451,791	4,620,932
持作出售物業土地使用權按金	12,409,188	4,373,075
可收回稅項	1,024,871	812,197
按公平值計入損益的金融資產	521,250	352,829
已質押銀行存款	-	348,855
銀行結餘及現金	29,786,870	20,328,397
	<u>126,071,404</u>	<u>70,932,688</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	10 13,602,467	7,854,327
已收物業銷售按金	25,548,720	15,391,289
應付非控股權益款項	12,842,576	965,649
應付合營企業及聯營公司的款項	10,741,602	14,419,441
應付稅項	4,295,642	1,838,829
銀行及其他借款(於一年內到期)	6,727,108	2,367,536
公司債券(於一年內到期)	5,093,233	2,088,970
衍生金融工具	333,193	-
	<u>79,184,541</u>	<u>44,926,041</u>
流動資產淨值	<u>46,886,863</u>	<u>26,006,647</u>
總資產減流動負債	<u>72,572,993</u>	<u>43,554,168</u>

二零一七年 二零一六年
人民幣千元 人民幣千元

資本及儲備		
股本	611,951	542,797
儲備	<u>20,291,647</u>	<u>14,437,365</u>
本公司股東權益應佔股本權益	20,903,598	14,980,162
永久資本工具	3,847,932	-
非控股權益	<u>9,518,610</u>	<u>2,302,851</u>
股本權益總額	<u>34,270,140</u>	<u>17,283,013</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(於一年後到期)	26,385,907	11,199,111
優先票據	4,498,124	5,683,011
公司債券(於一年後到期)	4,534,737	8,052,498
遞延稅項負債	<u>2,884,085</u>	<u>1,336,535</u>
	<u>38,302,853</u>	<u>26,271,155</u>
	<u>72,572,993</u>	<u>43,554,168</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度強制生效的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈國際財務報告準則的修訂本：

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)	作為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分

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂本 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ¹
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第4號保險合約 ¹
國際財務報告準則第9號 (修訂本)	附帶負補償的預付款項 ²
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ²
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第28號(修訂本)	作為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分 ¹
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年期間國際財務報告準則年度改善 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效。

³ 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效。

2. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司董事會)為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

向本集團主要經營決策者就分配資源及評估表現而報告的資料集中於以下三項主要業務：

- 房地產開發：此分部指開發及銷售辦公室及商業物業以及住宅物業。本集團所有此方面的業務均在中華人民共和國(「中國」)及香港開展。
- 房地產投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理、項目管理及其他物業相關服務：此分部主要指物業管理及項目管理所產生的收入。本集團此方面的業務目前乃於中國開展。

主要經營決策者定期審閱房地產開發、物業投資、物業管理、項目管理及其他物業相關服務的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國及香港，其收入主要來自物業銷售，且牽涉及承擔相同風險與回報。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一可呈報分部(房地產開發)。

(a) 分部收入及利潤

年內，提供予本集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	房地產開發	房地產投資	項目管理及 其他物業 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>30,295,062</u>	<u>94,428</u>	<u>1,434,798</u>	<u>31,824,288</u>
可呈報分部利潤	<u>7,221,874</u>	<u>57,488</u>	<u>732,622</u>	<u>8,011,984</u>

	房地產開發	房地產投資	物業管理、 項目管理及 其他物業 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報分部收入	20,713,067	62,226	1,449,154	22,224,447
可呈報分部利潤	4,508,807	47,550	564,796	5,121,153

(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呈報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

可呈報分部利潤指各分部業績，未計及本集團主要業務以外業務所賺取的其他收入、收益及虧損的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備撥回、投資物業公平值變動、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	31,824,288	22,224,447
利潤		
可呈報分部利潤	8,011,984	5,121,153
其他收入，收益及虧損	795,935	161,834
投資物業公平值變動	657,791	(100,433)
融資成本	(262,340)	(529,651)
應佔合營企業業績	1,405,864	1,007,416
應佔聯營公司業績	699,766	55,324
物業、廠房及設備折舊	(17,394)	(15,950)
呆賬撥備撥回	746	2,598
未分配總部及企業開支	(1,251,190)	(865,526)
除稅前綜合利潤	10,041,162	4,836,765

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動乃於中國及香港展開，故並無呈列地區資料。本集團所有流動及非流動資產所得收入均來自中國及香港。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

3. 其他收入、收益及虧損

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
按公平值計入損益的股息收入	11,284	-
利息收入	372,244	232,184
重新計量收益	574,305	38,283
業務合併收益	200,030	33,867
出售物業、廠房及設備的收益淨額	8,285	219
投資房地產項目公平值變動	144,699	-
出售附屬公司的收益(虧損)淨額	34,675	(4,242)
視作出售附屬公司的收益(虧損)	1,206	(211)
政府補貼	31,483	26,575
沒收買家支付的按金	14,839	10,090
提早贖回優先票據的虧損	(118,464)	(182,263)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	(94,726)	33,356
衍生金融工具公平值變動	(538,733)	314,768
匯兌收益(虧損)淨額	108,413	(378,284)
雜項收入	46,395	37,492
	795,935	161,834

4. 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	(1,487,465)	(1,092,802)
優先票據的利息開支	(356,203)	(705,919)
公司債券的利息開支	(467,105)	(351,498)
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	2,048,433	1,620,568
	(262,340)	(529,651)

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銀行及其他借款、優先票據及公司債券的合約利率釐定。

5. 所得稅開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度的企業所得稅	(2,198,838)	(1,038,337)
過往年度撥備不足	(54,413)	(27,666)
土地增值稅	(2,123,944)	(602,245)
	<u>(4,377,195)</u>	<u>(1,668,248)</u>
遞延稅項	484,550	(4,142)
	<u>(3,892,645)</u>	<u>(1,672,390)</u>

6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	7,000	5,775
計入銷售及服務成本的已售物業成本	22,395,651	15,059,167
物業、廠房及設備折舊	17,394	15,950
呆賬撥備撥回	(746)	(2,598)
土地及樓宇的經營租賃租金	85,026	44,840
董事薪酬	40,088	11,526
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	969,313	527,289
退休福利成本	60,011	57,848
以股本權益結算並以股份付款	33,916	46,882
	<u>1,063,240</u>	<u>632,019</u>
其他員工成本總額	1,063,240	632,019
減：擬佔出售的開發中物業的資本化金額	(189,927)	(199,986)
	<u>873,313</u>	<u>432,033</u>
投資物業租金收入	(94,428)	(62,226)
減：相關開支	36,941	13,078
	<u>(57,487)</u>	<u>(49,148)</u>

7. 股息

	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣14.54分 (二零一六年：人民幣11.5分)	<u>1,105,840</u>	<u>775,681</u>

董事會建議，派發二零一七年度末期股息為每股人民幣14.54分(相當於18港分)(二零一六年：人民幣11.5分(相當於13港分)) (「建議末期股息」)。本年度的建議末期股息連同就本年度首六個月的已派發中期股息每股人民幣4.35分(相等於5港分)，合共股息為每股人民幣18.9分(相當於23港分)。建議末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	<u>4,828,105</u>	<u>2,807,549</u>

	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
股份數目		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>7,081,999,684</u>	6,700,561,859
對購股權的潛在普通股攤薄效應	<u>196,994,925</u>	<u>22,352,975</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>7,278,994,609</u>	<u>6,722,914,834</u>

9. 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。

	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	636,613	1,315,103
其他應收款項(扣除撥備)	8,080,901	7,077,230
預付稅項	327,477	360,420
按金及預付款項	1,762,966	872,396
	<u>10,807,957</u>	<u>9,625,149</u>

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)：

	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	309,973	815,941
61至180日	102,557	66,126
181至365日	98,432	202,118
1年以上	125,651	230,918
	<u>636,613</u>	<u>1,315,103</u>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

10. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付賬款	4,739,387	3,737,989
其他應付款項及應計開支	8,863,080	4,116,338
	13,602,467	7,854,327

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。

貿易應付款項的平均信貸期為60日。本集團已制訂財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內償付。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於60日內	2,154,099	1,326,681
61至180日	470,202	631,624
181至365日	764,575	1,077,546
1年以上	1,350,511	702,138
	4,739,387	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十二月三十一日止年度的業務回顧與二零一八年的展望。

末期股息

董事會建議就二零一七年派發末期股息每股人民幣14.54分(以現金支付，可選擇以股代息)(「建議末期股息」)。建議末期股息將以人民幣宣派，並以相當於每股18港分的港元派付，乃按本公告日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。本公司已就本年度首六個月派發中期股息每股人民幣4.35分(或每股5港分)(「中期股息」)。

連同中期股息，及根據本公告日期已發行股份總數計算，回顧年度的股息總額約為人民幣1,430,300,000元，較二零一六年約人民幣1,005,100,000元按年增長42.3%。

業績

二零一七年是本集團具標志性意義的一年。於二零一七年，本集團錄得合同銷售金額人民幣1,040億元，較二零一六年的人民幣530億元按年增長96.2%。於二零一七年，歸屬本集團權益的合同銷售金額為人民幣550億元，較二零一六年的人民幣292億元按年增長88.4%。二零一七年錄得的合同銷售較本集團經調整的全年合同銷售目標人民幣800億元超出30%。

於二零一七年，已確認收入為人民幣31,824,300,000元，較二零一六年的人民幣22,224,400,000元按年增加43.2%。於二零一七年，本集團的股東權益應佔淨利潤增長至人民幣4,828,100,000元，較二零一六年的人民幣2,807,500,000元上升72.0%。於二零一七年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一六年的人民幣2,824,000,000元增加44.5%至約人民幣4,082,400,000元。

本集團於二零一七年的毛利率升至29.7%(經調整以撇除因收購若干項目股權而造成的會計處理影響)，二零一六年則為25.4%。本集團於二零一七年的核心淨利潤率維持於12.8%，而二零一六年則為12.7%。本集團於二零一七年實現的核心平均股本回報率為22.8%，二零一六年則為20.3%。

二零一七年回顧

市場回顧

於二零一七年，中國房地產市場的整體成交量及價格持續上升並創新高，但不同城市及地區的市況極度分化。根據國家統計局所公布的數據，

- 於二零一七年，商品房銷售建築面積為16.9億平方米，按年上升7.7%；其中住宅商品房銷售建築面積為14.5億平方米，按年上升5.3%；
- 商品房銷售金額為人民幣13.4萬億元，按年上升13.7%；其中住宅商品房銷售金額為人民幣11.0萬億元，按年上升11.3%。

於二零一七年，中國政府普遍收緊對房地產行業的調控措施。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：嚴格限制物業預售及限價、收緊購房資格、收緊房貸政策及提高按揭利率、收縮銀行信貸額度等。

政府政策及調控措施的力度因城市及地區而異。一綫城市的政府調控措施力度最大且最為嚴苛。二綫及三綫城市的調控措施則明顯分化；熱門二綫城市及主要都市圈內三綫城市的調控措施非常嚴厲，但在最新公佈房地產調控措施的落後二綫城市則相對溫和。其他三、四綫城市的調控措施相較寬鬆。

年內，主要都市圈(京津冀、長三角及珠三角)的一、二綫城市及強三綫城市的成交量劇減。另一方面，中西部、東北部以及非都市圈等地區中之前滯後的城市成交量仍然旺盛。

於二零一七年，在這種市場氣氛下，具備充足、多元化及分散於中國各綫城市及區域的大型全國億房企，明顯較小型及地區性同業擁有明顯的競爭優勢，有利於進一步加快提升市場整合及集中度。

銷售表現

由於擁有大量和分散於多個地區及城市的可售資源，加上受政府調控影響較少的二、三綫城市表現強勁所驅動，本集團於二零一七年的合同銷售金額跨越人民幣千億的重要里程碑。

年內，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104,000,000,000元及6,291,713平方米，按年分別銳增96.2%及115.7%。於二零一七年，本集團的合同銷售平均售價(「平均售價」)約為人民幣16,530元/平方米，而二零一六年則為人民幣18,175元/平方米。本集團於二零一七年錄得約85%的合同銷售金額現金回款率。

本集團二零一七年的合同銷售金額來自28個城市超過130個項目。年內，本集團推出超過40個新項目預售，包括以下新推出的主要項目：

- 蘇州旭輝吳門府
- 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
- 無錫旭輝時代城
- 嘉善旭輝M City
- 杭州旭輝和昌都會山
- 杭州旭輝寶龍東湖城
- 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
- 溫州碧桂園旭輝鉑悅犀湖
- 溫州旭輝未來城
- 合肥旭輝玖著
- 合肥旭輝江山印
- 合肥旭輝公元天下
- 合肥旭輝御景江山
- 合肥旭輝望江台
- 合肥旭輝西子曼城
- 合肥旭輝都會1907
- 瀋陽旭輝東樾城
- 瀋陽旭輝雍禾府
- 佛山旭輝公元
- 佛山旭輝城
- 佛山旭輝江山
- 武漢旭輝大廈
- 重慶旭輝鉑悅瀾庭
- 重慶旭輝長河原
- 重慶旭輝印江州
- 成都華宇旭輝錦繡花城
- 西安旭輝中心
- 鄭州旭輝正榮首府

本集團亦繼續於往年開始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「二零一七年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零一七年按合同銷售金額計算全國位居第15位。

利潤率

本集團於二零一七年的毛利率升至29.7% (經調整以撇除因收購若干項目股權而造成的會計處理影響)，二零一六年則為25.4%。於二零一七年，本集團的核心淨利潤率維持12.8%，而二零一六年則為12.7%。

二零一七年的利潤率有所改善，主要是由於已交付的產品取得更好的利潤、保守的土地成本、更低的融資成本，及透過質量及品牌提升而實現的產品溢價。

土地收購

由於政府推行土地市場調控、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下半年開始回軟。由於自身強勁的合同銷售去化及有需要為日後的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具成本效益的土地資源。

於二零一七年，本集團收購78個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣452億元。就於二零一七年收購的土地而言，本集團嚴格遵循價值投資的原則，並利用多種收購渠道，包括政府公開賣地、私人收購及舊城改造。

年內，我們已戰略性新進入18個新城市，擴大我們的區域覆蓋率，並分散至各綫城市，從而加強我們區域及省域化的滲透率。具體而言，我們新進入：

- (i) 鄭州、成都及西安，滲透中西部；
- (ii) 青島、濟南、臨沂、大連、石家莊，擴展環渤海；
- (iii) 無錫、太倉、嘉善、平湖及溫州，穩固長三角熱點都市圈及省域化滲透；
- (iv) 香港、東莞、中山、南寧，佈局粵港大灣區；及
- (v) 廈門，於福建省重新建立據點。

債務優化及財務狀況

於二零一七年，儘管我們加大土地收購力度，惟我們秉持審慎的融資戰略，增強股本，並利用低息融資代替高成本債務，進一步減省利息成本。自二零一七年初起，我們完成以下的重大融資交易：

- 於二零一七年二月，本公司完成提早贖回全部本金額為400,000,000美元、票息率8.875%的二零一九年到期美元債券(「二零一九年到期美元債券」)。
- 於二零一七年七月，本公司按每股股份3.50港元向中國平安人壽保險股份有限公司(「平安人壽」)發行545,000,000股新股，並進一步進行先舊後新配售，額外按每股股份3.82港元發行135,000,000股新股。有關股本發行確立我們與中國最大金融機構之一的平安人壽之戰略夥伴關係，並擴大本公司的股本，所得款項總額約為2,420,000,000港元(約311,000,000美元)。
- 於二零一七年八月，本公司完成發行總額300,000,000美元、分派比率為每年5.375%的優先永久資本證券(「二零一七年八月永久證券」)。
- 於二零一七年九月，本公司簽署港元／美元雙幣種的銀團貸款，最後還款期為3年，按倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加3.3厘的年利率計息。連同其後增大的貸款額，該銀團貸款總額為289,000,000美元。
- 於二零一七年十二月，本公司完成發行另一項總額300,000,000美元、分派比率為每年5.375%的優先永久資本證券(「二零一七年十二月永久證券」)。
- 於二零一八年一月，本公司完成發行本金額300,000,000美元、票息率5.50%、於二零二三年一月到期的五年期美元債券(「二零二三年到期美元債券」)。
- 於二零一八年二月，本公司完成發行本金額2,790,000,000港元、於二零一九年二月到期的零息可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券可按初步轉換價每股股份9.30港元轉換為本公司新股份。

我們獲得國際及境內信貸評級機構認可，旭輝的銷售執行力、有紀律的土儲擴充及審慎的管理財務往績。於二零一七年九月，惠譽調升本公司信貸評級至「BB」(前景「穩定」)。年內，穆迪及標準普爾分別維持本公司信貸評級為「Ba3」(前景「正面」)及「BB-」(前景「穩定」)；而中國誠信信用評級(中國境內的信貸評級機構)則將本公司的境內信貸評級評為「AAA」。

於二零一七年十二月三十一日，本集團：

- 淨負債對股本比率為50.9%；或就計算此比率而言，永久資本工具作為債務而非股本，則為70.0%（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17,452,200,000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29,786,900,000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47,239,100,000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2,631,900,000元（於二零一六年十二月三十一日：人民幣3,574,000,000元）；及
- 加權平均債務成本降低至5.2%（於二零一六年十二月三十一日：5.5%）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣11,245,200,000元（而手頭現金約為人民幣29,786,900,000元）。本集團維持穩健的負債狀況及資產負債表外的承擔。

獎項及榮譽

隨著旭輝的規模及行業地位日益提升，我們在各個業務層面亦取得顯著的進步。於二零一七年，我們的成績步得到市場的認可，榮獲多個享譽盛名的國內及國際行業榮譽，以表彰我們的顯著成就：

- 「**2017年怡安中國最佳僱主**」。旭輝年內獲全球領先的人力資源諮詢公司，怡安翰威特頒授此人力資源業內最全面及權威的榮譽。旭輝為年內唯一獲獎的房地產開發商，以表彰其持續對人力資源發展所取得的成果。
- 「**2016-2017年地產設計·中國大獎**」及「**2017年金盤獎**」。旭輝年內在該等在中國地產行業具有高度影響力的建築設計大賽獲頒授25個獎項，以表彰旭輝對產品能力的進步與重視。

- 「機構投資者雜誌－2017年亞洲最佳管理團隊」。旭輝年內於此全球金融財經雜誌的亞洲區(日本除外)公司管理團隊排名中的地產類別獲得「最佳首席財務官－整體第一」及「最佳投資者關係項目－賣方第三」。該雜誌向近600間金融機構的投資經理、及買方與賣方分析師調查，就所覆蓋的管理團隊表現評分。旭輝的排名突顯國際機構認同其於財務管理、企業管治及與全球資本市場的有效溝通所付出的努力。
- 「獲納入MSCI中國指數」。旭輝於二零一八年二月獲納入MSCI全球標準指數的中國指數(「MSCI中國指數」)。MSCI中國指數目前包含可供國際投資者投資的大型及中型境外上市的中國股票，並為全球股票基金追蹤中國股票市場及計量投資組合表現的常用基準指數。納入該指數體現市場認同旭輝的股票價值獲大幅重估及股份流通性改善。

「房地產+」業務

我們於兩年前開始實施「房地產+」業務計劃。「房地產+」業務指本集團與核心房地產業務相關的聯營公司。該等企業包括：(i)提供物業管理服務的上海永升物業管理股份有限公司(「永升物業」)；(ii)提供長租公寓服務的上海領昱公寓管理有限公司(「領昱公寓」)；及(iii)提供工業化預製建築服務的上海毅匹璽建築科技有限公司(「毅匹璽建築」)。

屬於中國房地產服務業的「房地產+」業務因擁有清晰的行業整合趨勢、龐大的市場機遇及受益行業革新而享有極大增長潛力。其憑藉提供服務予本集團，與本集團的核心房地產開發／投資業務產生巨大的協同效益，而另一方面可通過擴展覆蓋旭輝以外的第三方客戶，達致迅速的增長。

於二零一七年，本集團「房地產+」企業的業務取得重大進展。年內，

- 受益於旭輝及第三方的新開發項目貢獻，永升物業大幅提升營運規模，簽約的管理面積達到約4,000萬平方米。
- 領昱公寓大幅提升其規模，簽約供其管理的公寓規模達到超過20,000間。其已成功定位為中國增長最快的長租公寓營運商之一。領昱公寓已作好準備，迎接受惠於政府對住房租賃行業作出大量優惠政策支持所帶來的爆發性增長機遇。
- 毅匹璽建築服務的工業化預製建築模塊已投產，並開始供應予本集團及其他的第三方客戶。

二零一八年展望

政策及行業環境

自去年以來，政府已明確定位中國維持「房子是用來住的，不是用來炒的」的方針，並將支持人民的住房需要，加大力度發展房地產的「長效機制」。

我們相信，二零一八年的房地產政策主調將維持穩定，並無預料以外的重大政策衝擊。政府將繼續對房地產政策採取差異化的措施，一方面防範核心城市樓市過熱風險，同時繼續於表現滯後的城市去庫存。過熱城市的調控及滯後城市的去庫存將同步並行。政策將傾斜於對一綫及熱門二綫城市的緊縮調控。於該等城市調控措施力度不大可能放寬。

根據央行的政策指引，預期中國整體貨幣政策將保持中立，但房地產行業將於二零一八年將持續去槓桿，意味房地產行業流動性緊絀問題將維持一段時間。

值得注意的是，預期政府推行的一項主要長效機制為住房租賃。中國致力大力推動住房的租售並舉。中國的住房租賃市場目前並未成熟，但憑藉多樣化的政府推動，優惠的土地供應及稅務、銀行信貸、資產證券化及融資政策支持，將具有龐大市場潛力。

本集團的發展策略

我們堅定看好主營房地產業務在中國優質一、二、三綫城市的前景。本集團追求「持續、穩健、有質量」的增長，為股東創造價值。我們著重規模快速增長，但亦致力維持強勁的盈利能力及確保財政穩健。

行業整合及城市化是推動中國未來房地產行業的最主要因素。

- 行業整合現已是不可逆轉的趨勢，在過去兩年，大型開發商已大幅加快爭奪市佔率。在中小型開發商受累於資金緊縮及開發商限制融資政策之際，大型開發商在融資渠道及抗風險能力方面擁有優勢。擁有全國化、大量分散於不同城市與區域的土地儲備之大型開發商面在政府偏緊的調控措施下具有明顯的市場競爭力。
- 中國的城市化還有很長的發展期。中國市場規模龐大，儘管發展蓬勃的都市圈內一綫及核心城市的銷售額受到本輪密集調控措施影響，但位於其他區域的滯後城市因城市化而創造的需求依然旺盛。

儘管現時政策環境偏緊，但作為銷售規模達人民幣千億元以上的大型開發商，旭輝已充份準備，抓緊行業整合及中國富裕省份持續城市化所帶來的大量市場機遇。

本集團已將二零一八年全年初步合同銷售額目標訂為人民幣1,400億元，較二零一七年的合同銷售額增加約35%。由於二零一七年於買地投資方面取得成果，我們已經儲備足夠的可售資源。為應對一綫及熱門二綫城市偏緊的政策環境，我們已有效多元化土地儲備，覆蓋不同地區超過40個城市。除了我們一向著重的一、二綫城市外，我們的土地儲備現在亦覆蓋越來越多房地產調控措施相對溫和的三綫或其他城市。鑒於我們充足的可售資源及保守的銷售去化假設，我們有信心能夠達成二零一八年的年度銷售目標。

於二零一八年，我們將專注於以下城市類別的政府賣地及私人收並購所帶來的買地投資機遇：

- 受本輪調控措施嚴重影響的核心城市。鑒於資金環境緊絀、調控措施影響開發商銷售、及更多的土地供應，我們預期，於長三角及廣東大灣區等富裕地區的投資價值及買地機遇將會重現。中長期而言，這類城市可為我們帶來最豐厚利潤率。
- 政府調控政策相對寬鬆，但經濟增長前景樂觀的非沿海地區之滯後城市。該等區域的項目較不受緊縮政策影響，可為我們的銷售量作出大量的貢獻。

除了擴大開發主業的規模外，我們於「房地產+」業務的戰略投資已初步取得成功。具體而言，我們的聯營公司永升物業及領昱公寓已於市場穩佔席位。憑藉龐大的市場規模，加上房地產服務及住房租賃行業的利好政策，該類業務勢於二零一八年強勁增長。

我們預計在未來五年內，前20大開發商的市占率將會翻倍。預期在未來十年，中國房地產仍是一個強政策干預的行業。該等因素均為旭輝帶來龐大的發展機會。往績證明能把握行業波動的機會、達致增長及為股東創造回報正是旭輝的強項。我們現已做好準備推動旭輝的業務，由現時人民幣千億規模增長至行業的更高水平。

致謝

最後，本人謹代表董事會向我們全體員工的貢獻及辛勤努力，以及向所有股東、債券持有人、融資與業務夥伴在過去一年的鼎力支持，致以衷心感謝！

旭輝控股(集團)有限公司

主席

林中

管理層討論及分析

表現摘要

	附註	二零一七年	二零一六年	按年增長
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	104,000	53,002	96.2%
合同銷售建築面積(平方米)		6,291,713	2,916,306	115.7%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		16,530	18,175	-9.1%
主要財務資料(人民幣百萬元)				
已確認收入		31,824	22,224	43.2%
毛利		8,621	5,646	52.7%
年內利潤(包括公平值收益)				
—包括非控股權益		6,149	3,164	94.3%
—股東權益應佔		4,828	2,808	71.9%
核心淨利潤	2			
—包括非控股權益		5,423	3,161	71.6%
—股東權益應佔		4,082	2,824	44.5%
主要資產負債表數據(人民幣百萬元)				
總資產		151,758	88,480	71.5%
銀行結餘及現金	3	29,787	20,677	44.1%
債務總額	4	47,239	29,391	60.7%
股本權益總額		34,270	17,283	98.3%
股東權益應佔股本權益		20,904	14,980	39.5%
主要財務比率				
毛利率(經調整)		29.7%	25.4%	
核心淨利潤率	5	12.8%	12.7%	
每股基本盈利, 人民幣仙		68	42	
每股基本核心盈利, 人民幣仙		57	42	
平均股本回報率	6	22.8%	20.3%	
淨負債對股本比率, 年末	7	50.9%	50.4%	
加權平均債務成本, 年末	8	5.2%	5.5%	
土地儲備(建築面積, 百萬平方米)				
土地儲備(建築面積, 平方米), 年末				
—合計		31.0	17.5	
—應佔		16.0	10.5	
新購土地收購面積(建築面積, 平方米), 年內				
—合計		13.2	6.5	
—應佔		5.9	3.5	

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合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。
2. 「核心淨利潤」不包括公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、分佔合營企業及聯營公司公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。
3. 「銀行結餘及現金」包括已質押銀行存款。
4. 「債務總額」包括銀行及其他借款，境內債券及境外優先票據。
5. 「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。
6. 「平均股本回報率」乃根據各財政年度核心純利除以平均股東權益應佔股本權益計算。
7. 「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。
8. 「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

房地產開發

合同銷售

於二零一七年，本集團實現合同銷售金額約人民幣1,040億元，較二零一六年的人民幣530.0億元按年增長96.2%。於二零一七年，歸屬本集團權益的合同銷售金額約人民幣550億元，較二零一六年的人民幣291.9億元按年增長88.4%。本集團的合同銷售金額大幅增長是由於本集團擁有大量和分散於多個地區及城市的可售資源，加上受政府調控影響較少的二、三綫城市表現強勁所驅動。

於二零一七年，本集團合同銷售建築面積約為6,291,713平方米，較二零一六年的建築面積約2,916,306平方米增加115.7%。本集團二零一七年的合同銷售平均售價約為人民幣16,530元/平方米，較二零一六年的人民幣18,175元/平方米減少9.1%。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零一七年合同銷售總額分別貢獻約62.3%、22.2%、14.0%及1.5%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零一七年合同銷售總額約97.0%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的3.0%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零一七年合同銷售總額約90.9%，而來自辦公樓項目的合同銷售金額佔餘下的9.1%。

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超過二零一七年合同銷售金額的85%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣800億元，為本集團未來已確認收入增長提供穩固基礎。

表一：二零一七年合同銷售詳情

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)
杭州	17,119,130	16.5	766,847	22,324
合肥	13,680,890	13.2	962,391	14,216
蘇州	12,829,940	12.3	598,057	21,453
上海	10,320,630	9.9	365,784	28,215
重慶	8,494,710	8.2	855,582	9,929
天津	5,675,300	5.5	332,486	17,069
青島	5,623,940	5.4	442,104	12,721
北京	5,048,080	4.9	201,687	25,029
寧波	4,283,380	4.1	156,916	27,297
武漢	3,581,390	3.4	203,069	17,636
瀋陽	3,453,810	3.3	320,116	10,789
南京	3,376,150	3.2	109,605	30,803
濟南	2,894,090	2.8	255,118	11,344
長沙	1,708,500	1.6	193,293	8,839
佛山	1,407,170	1.4	107,519	13,088
宜興	939,630	0.9	88,805	10,581
嘉興	903,710	0.9	107,426	8,412
溫州	726,180	0.7	51,755	14,031
無錫	415,760	0.4	35,934	11,570
成都	405,430	0.4	36,547	11,093
廊坊	360,990	0.3	52,792	6,838
西安	238,270	0.2	16,515	14,427
鎮江	184,490	0.2	15,907	11,598
鄭州	181,170	0.2	13,549	13,371
三亞	147,270	0.1	1,909	77,145
總計	<u>104,000,010</u>	<u>100.0</u>	<u>6,291,713</u>	16,530

按項目類型劃分

	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)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
住宅	94,493,090	90.9	5,904,420	16,004
辦公樓/商業	9,506,920	9.1	387,293	24,547
合計	<u>104,000,010</u>	<u>100.0</u>	<u>6,291,713</u>	<u>16,530</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	64,779,890	62.3	3,259,427	19,875
環渤海	23,056,210	22.2	1,604,303	14,371
中西部	14,609,470	14.0	1,318,555	11,080
華南	1,554,440	1.5	109,428	14,205
合計	<u>104,000,010</u>	<u>100.0</u>	<u>6,291,713</u>	<u>16,530</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	15,368,710	14.8	567,471	27,083
二綫城市	85,516,300	82.2	5,407,557	15,814
三綫城市	3,115,000	3.0	316,685	9,836
合計	<u>104,000,010</u>	<u>100.0</u>	<u>6,291,713</u>	<u>16,530</u>

銷售物業已確認收入

於二零一七年，銷售物業已確認收入約為人民幣30,295,100,000元，按年增長46.2%，佔已確認收入總額95.2%。本集團於二零一七年交付建築面積約2,059,400平方米的物業，按年增長6.2%。於二零一七年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣14,710元/平方米，較二零一六年的人民幣10,686元/平方米增長37.7%。已確認平均售價上升主要由於已確認收入來自售價較高的一綫及二綫城市佔比增加。本集團二零一七年的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於已確認平均售價及已交付建築面積增加。

表二：二零一七年來自物業銷售的已確認收入明細

按城市劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 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
蘇州	7,936,922	2,616,629	26.2	12.6	462,108	280,836	17,175	9,317
上海	7,752,773	4,905,994	25.6	23.7	208,293	209,818	37,221	23,382
天津	2,388,303	2,873,061	7.9	13.9	190,634	287,278	12,528	10,001
南京	2,005,465	787,013	6.6	3.8	121,550	47,229	16,499	16,664
瀋陽	1,798,137	585,659	5.9	2.8	213,181	76,387	8,435	7,667
重慶	1,685,944	844,973	5.6	4.1	276,929	108,058	6,088	7,820
武漢	1,657,950	1,279,849	5.5	6.2	90,676	136,673	18,284	9,364
合肥	1,624,861	1,858,309	5.4	9.0	100,351	149,357	16,192	12,442
鎮江	930,637	49,849	3.1	0.2	162,566	7,982	5,725	6,245
長沙	911,509	1,954,038	3.0	9.4	85,754	262,971	10,629	7,431
嘉興	638,476	302,914	2.1	1.5	84,240	72,853	7,579	4,158
北京	586,755	703,786	1.9	3.4	21,997	42,306	26,674	16,636
杭州	334,458	831,440	1.1	4.0	33,804	94,093	9,894	8,836
廊坊	42,872	1,119,553	0.1	5.4	7,360	162,457	5,825	6,891
合計	<u>30,295,062</u>	<u>20,713,067</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,059,443</u>	<u>1,938,298</u>	<u>14,710</u>	<u>10,686</u>

按項目類型劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 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
住宅	23,601,817	16,220,942	77.9	78.3	1,687,154	1,687,154	14,687	9,614
辦公樓/商業	6,693,245	4,492,125	22.1	21.7	452,496	251,144	14,792	17,887
合計	<u>30,295,062</u>	<u>20,713,067</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,059,443</u>	<u>1,938,298</u>	<u>14,710</u>	<u>10,686</u>

按地區劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 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	21,223,592	11,352,148	70.1	54.8	1,172,912	862,168	18,095	13,167
環渤海	4,816,067	5,282,059	15.9	25.5	433,172	568,428	11,118	9,292
中西部	4,255,403	4,078,860	14.0	19.7	453,359	507,702	9,386	8,034
合計	<u>30,295,062</u>	<u>20,713,067</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,059,443</u>	<u>1,938,298</u>	<u>14,710</u>	<u>10,686</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 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	8,339,528	5,609,780	27.5	27.1	230,290	252,124	36,213	22,250
二綫城市	20,343,549	13,630,971	67.2	65.8	1,574,987	1,442,882	12,917	9,447
三綫城市	1,611,985	1,472,316	5.3	7.1	254,166	243,292	6,342	6,052
合計	<u>30,295,062</u>	<u>20,713,067</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,059,443</u>	<u>1,938,298</u>	<u>14,710</u>	<u>10,686</u>

已完成待售物業

於二零一七年，本集團新近完成項目的總建築面積約為2,900,000平方米(二零一六年：3,300,000平方米)，當中包括附屬公司的1,600,000平方米(二零一六年：2,000,000平方米)及合營企業或聯營公司的1,300,000平方米(二零一六年：1,300,000平方米)。於二零一七年十二月三十一日，本集團有70多項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為4,900,000平方米及3,300,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團有120多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26,100,000平方米及12,700,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團於二零一七年的租金收入約為人民幣94,400,000元，按年上升51.8%。二零一七年的租金收入主要來自嘉興旭輝廣場、上海旭輝海上國際及重慶旭輝城，有關增長主要來自上海旭輝海上國際及重慶旭輝城的新租金收入。

投資物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團有11項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為422,300平方米及291,700平方米，當中8項總建築面積及應佔建築面積分別約為203,900平方米及182,500平方米的投資物業已開始出租。

財務回顧

收入

於二零一七年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣31,824,300,000元，按年增加43.2%。本集團於二零一七年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較二零一六年增加46.3%至約人民幣30,295,100,000元；(ii)租金收入較二零一六年增加51.8%；(iii)項目管理及其他物業相關服務收入較二零一六年增加22.4%。

表三：二零一七年已確認收入明細

	二零一七年		二零一六年		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	30,295,062	95.2	20,713,067	93.2	46.3
租金收入	94,428	0.3	60,226	0.3	51.8
物業管理收入	-	-	276,496	1.2	不適用
項目管理及其他物業 相關服務收入	1,434,798	4.5	1,172,658	5.3	22.4
總計	31,824,288	100.0	22,224,447	100.0	43.2

銷售成本

本集團於二零一七年的報表銷售成本約為人民幣23,202,800,000元，較二零一六年增加40.0%。

年內，本集團於若干項目的股權增加，導致該等項目作為附屬公司綜合入賬。

因應增持相應項目股權的會計處理要求，該等項目於二零一七年已交付物業的銷售成本按公平值重新計量。二零一七年的報表銷售成本包含人民幣821,200,000元有關已交付物業的公平值收益。二零一六年的報表銷售成本概無受到該會計影響。撇除該等公平值收益，二零一七年的經調整銷售成本較二零一六年的經調整銷售成本增加35.0%。

毛利及毛利率

本集團於二零一七年的報表毛利約為人民幣8,621,500,000元，相對二零一六年的人民幣5,645,600,000元增加52.7%。於二零一七年，報表毛利因若干項目股權增加而受會計處理影響而低報。二零一六年的報表毛利概無受到該會計影響。

撇除重新計量相關已交付物業的成本公平值的會計影響，二零一七年的經調整毛利較二零一六年的毛利人民幣5,645,600,000元增加67.3%。

二零一七年的經調整毛利率(不包括因若干項目股權增加的會計影響)為29.7%，而二零一六年報表毛利率則為25.4%。二零一七年毛利率較二零一六年有所改善，主要由於近年來，強勁的中國房地產市場帶動合同平均售價及已鎖定銷售價，為期內已交付產品帶來更高的盈利能力。

來自對沖安排的匯兌收益／(虧損)淨額

於二零一七年，鑒於人民幣兌美元升值6.7%，本集團的非人民幣計值債務導致匯兌收益人民幣1,075,000,000元，部分被本集團非人民幣計值資產導致的匯兌虧損人民幣966,600,000所抵銷。於二零一七年，本集團因年內人民幣升值影響而產生匯兌收益淨額人民幣108,400,000元，而二零一六年的匯兌虧損淨額則為人民幣378,300,000元。

自二零一六年起，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。於二零一七年，本集團因對沖安排所結算的衍生金融工具產生收益人民幣120,500,000元，並錄得衍生金融工具的公平值虧值人民幣659,300,000元。相對而言，於二零一六年，對沖安排導致產生公平值收益人民幣314,800,000元。

提早贖回優先票據的虧損

於二零一七年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣118,500,000元的虧損(二零一六年：人民幣182,300,000元)。

重新計量的收益及業務合併的收益

於二零一七年，本集團增持若干項目股權而致使該項目財務綜合入賬為附屬公司。因此，本集團於二零一七年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或聯營公司，其後已被確認為附屬公司)股權的公平值確認收益人民幣574,300,000元(二零一六年：人民幣38,300,000元)及於二零一七年就收購上述公司股權的業務合併獲得收益人民幣200,000,000元(二零一六年：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分。

投資物業公平值變動

於二零一七年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣657,800,000元，而二零一六年投資物業公平值虧損則約為人民幣100,400,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一六年約人民幣524,500,000元增加16.2%至二零一七年約人民幣609,500,000元，此增長乃由於本集團於二零一七年推出大量新物業項目以供預售所致。期內，本集團已控制其營銷開支在合適水平。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零一六年約人民幣878,900,000元增加44.2%至二零一七年約人民幣1,267,800,000元。此增加主要由於本集團的業務擴充所致。年內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的行政開支維持於合理水平。

應佔合營企業及聯營公司業績

於二零一七年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣2,105,600,000元，而於二零一六年則達利潤人民幣1,062,700,000元。於二零一七年的應佔合營企業及聯營公司業績其中，應佔的匯兌收益為人民幣112,900,000元(二零一六年：匯兌收益人民幣127,900,000元)，而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣844,600,000元(二零一六年：人民幣394,700,000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二零一七年達利潤人民幣1,148,100,000元，而於二零一六年則為人民幣795,900,000元。

融資成本

本集團於二零一七年的支銷融資成本約為人民幣262,300,000元，而於二零一六年則為人民幣529,700,000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分)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由二零一六年的人民幣2,150,200,000元增加7.5%至二零一七年約人民幣2,310,800,000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，惟部分由債務的加權平均成本減少所抵銷。於二零一七年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣472億元，而於二零一六年十二月三十一日則為人民幣294億元。本集團於二零一七年十二月三十一日的債務加權平均成本為5.2%，而於二零一六年十二月三十一日則為5.5%。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一六年約人民幣1,672,400,000元增加132.8%至二零一七年約人民幣3,892,600,000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。本集團實際所得稅率由二零一六年的34.6%增加至二零一七年的38.8%。

於二零一七年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣2,123,900,000元，而於二零一六年則約為人民幣602,200,000元。於二零一七年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣714,900,000元，而於二零一六年則約為人民幣632,600,000元。截至二零一七年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,608,500,000元。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一六年約人民幣4,836,800,000元增加107.6%至二零一七年約人民幣10,041,200,000元。本集團期內利潤及全面收入總額由二零一六年約人民幣3,164,400,000元增加94.3%至二零一七年約人民幣6,148,500,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一六年約人民幣2,807,500,000元增加72.0%至二零一七年約人民幣4,828,100,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零一六年約人民幣2,824,000,000元增加44.6%至二零一七年約人民幣4,082,400,000元。於二零一七年，本集團核心淨利潤率為12.8%，而二零一六年則為12.7%。

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為31,000,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為16,000,000平方米。

表四：本集團於二零一七年十二月三十一日的土地儲備明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認出售/ 可出售 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	6,458	100.0
上海	旭輝華庭	住宅	4,778	100.0
上海	旭輝瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海	旭輝圓石灘	住宅	17,995	100.0
上海	旭輝朗悅庭	住宅	3,184	100.0
上海	旭輝城	住宅	14,108	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	11,745	50.0
上海	新城旭輝府	住宅	10,270	50.0
上海	恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	24,777	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	旭輝鉑悅西郊	住宅	14,732	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	3,198	50.0
上海	首創旭輝城	住宅	108,876	40.0
上海	陸家嘴洋涇項目	辦公樓/商業	14,477	50.0
上海	陸家嘴洋涇項目	投資物業	135,377	50.0
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	10,923	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

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認出售/ 可出售 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
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
蘇州	旭輝鉑悅府	住宅	2,919	100.0
蘇州	恒基旭輝城	住宅	187,104	50.0
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	77,836	50.0
合肥	旭輝中央宮園	住宅	1,323	100.0
合肥	旭輝御府	住宅	32,865	100.0
鎮江	旭輝時代城	住宅及辦公樓	5,965	100.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	17,689	51.0
南京	旭輝九著	住宅	332	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	6,147	100.0
杭州	恒基旭輝府	住宅	13,021	100.0
杭州	綠地旭輝城	住宅	11,844	50.0
杭州	順發旭輝國悅府	住宅	25,035	30.0
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	9,644	50.0
北京	旭輝壹合相	辦公樓/商業	550	59.5
北京	龍熙旭輝6號院	住宅/商業	4,826	20.0
北京	旭輝26街區	辦公樓/商業	150,869	10.0
廊坊	旭輝十九城邦	住宅	37,251	100.0
天津	旭輝瀾郡	住宅	4,610	100.0
天津	旭輝御府	住宅	12,967	100.0
天津	旭輝朗悅灣	住宅	111,310	25.0
天津	旭輝燕南園	住宅	93,551	100.0
瀋陽	旭輝錦堂	住宅	533	100.0
瀋陽	金地旭輝玖韻風華	住宅	21,045	50.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認出售/ 可出售 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
<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	68,430	100.0
重慶	旭輝城	住宅	163,875	100.0
重慶	旭輝城	辦公樓/商業	101,100	100.0
重慶	旭輝城	投資物業	42,460	100.0
重慶	東原旭輝江山樾	商業及住宅	527,439	30.0
長沙	旭輝御府	住宅	106,083	100.0
長沙	旭輝國際廣場	住宅	1,541	100.0
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓/商業	49,654	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	6,531	80.0
武漢	旭輝御府	住宅	103,718	100.0
武漢	鈺龍旭輝半島	商業及住宅	225,924	55.0
武漢	旭輝大廈 (武昌區鳳凰大廈項目)	辦公樓/商業	49,059	51.0
<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			1,722,670	
總計			<u>4,842,099</u>	

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)	(平方米)		
開發中及持作未來開發的物業							
長三角							
上海 旭輝依雲灣	住宅	2017	189,800	24,500	-		100.0%
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	辦公樓/商業	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	-		50.0%
蘇州 旭輝鎔悅犀湖	住宅	2018	131,000	209,700	137,887		40.0%
蘇州 旭輝吳門府(吳江區太湖新城項目)	住宅	2019	96,278	173,300	40,877		50.0%
蘇州 水漾花城	商業及住宅	2018	不適用	115,118	75,620		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	33,316		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	-		50.0%
蘇州 吳中區胥口項目	住宅	2019	48,500	121,300	-		50.0%
嘉興 嘉善縣2011-028項目	住宅	2019	18,000	36,200	-		100.0%
嘉興 嘉善旭輝M-city (嘉善縣姚莊2016-5-1項目)	住宅	2019	64,900	142,700	8,259		100.0%
嘉興 平湖市當湖街道1號項目	住宅	2019	26,000	39,000	-		100.0%
嘉興 嘉善縣魏塘項目	住宅	2019	107,300	214,600	-		100.0%
宜興 譽隴湖濱	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	87,281		100.0%
杭州 旭輝時代城	商業及住宅	2018	54,100	129,800	112,807		100.0%
杭州 萬科旭輝海上明月	商業及住宅	2018	57,600	143,900	80,766		33.0%
杭州 旭輝和昌都會山 (蕭山區奧體FG16-04地塊)	商業	2018	29,800	86,400	80,558		100.0%
杭州 旭輝瑯悅府 (蕭山區蕭政儲出2015-32號地塊)	住宅	2018	57,394	114,788	80,148		23.0%
杭州 濱江旭輝萬家之星 (余杭區良渚新城64號地塊)	住宅	2018	24,596	54,111	53,421		35.0%

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	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)		
杭州 旭輝東方悅府 (蕭山區湘湖蕭政儲出2016-5號地塊)	住宅	2018	37,699	75,398	73,640	29.0%
杭州 龍湖旭輝水晶郾城(西湖區三墩北項目)	住宅	2018	34,172	95,682	16,677	20.0%
杭州 旭輝寶龍東湖城(蕭山區大江東項目)	住宅	2018	88,494	203,536	63,424	100.0%
杭州 臨安區獅子山23號項目	住宅	2019	42,900	90,100	-	100.0%
杭州 臨安區獅子山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%
杭州 江幹區原築壹號項目	商業	2020	3,900	26,100	-	100.0%
杭州 西湖區蔣村項目	商業	2020	76,400	183,500	-	49.0%
杭州 海上明月西(蕭山區海上明月西側項目)	住宅	2019	21,200	46,700	17,814	33.0%
合肥 北辰旭輝鎔悅廬州府	住宅	2018-2019	141,700	239,000	180,103	50.0%
合肥 旭輝朗香書院	住宅	2019	99,972	235,934	246,165	22.5%
合肥 旭輝陶冲湖別院	住宅	2019	151,780	399,550	281,582	50.0%
合肥 旭輝西子曼城(高新區TF4項目)	住宅	2020	104,800	225,200	172,123	15.2%
合肥 旭輝望江台(高新區TF5項目)	住宅	2020	139,700	297,600	189,497	20.0%
合肥 旭輝玖著(廬陽區N1614號項目)	住宅	2019	22,600	56,400	4,512	100.0%
合肥 旭輝都會1907(濱湖區14號項目)	住宅	2020	111,400	245,000	73,885	17.0%
合肥 新站區215號項目	住宅	2020	85,500	154,000	-	51.0%
合肥 旭輝公元天下(濱湖區25號項目)	商業及住宅	2020	130,900	295,900	90,109	21.5%
合肥 旭輝御璟江山(蜀山區W1611項目)	住宅	2020	151,400	229,700	33,498	30.0%
合肥 旭輝江山印(濱湖區20號項目)	商業及住宅	2020	178,000	387,100	61,971	25.4%
無錫 時代城 (惠山區錢橋街道洋溪人家上偉路北項目)	住宅	2019	137,900	413,800	35,934	60.0%
寧波 旭輝鎔辰府(鄞州區鐘公廟項目)	商業及住宅	2018	38,256	72,686	55,149	100.0%
寧波 旭輝上湖城(東部新城項目)	住宅	2021	157,100	350,100	101,767	33.0%
寧波 江北區天水家園2號項目	住宅	2019	51,600	103,200	-	50.0%
南京 旭輝鎔悅秦淮	住宅	2018	28,700	80,400	72,790	100.0%
南京 北辰旭輝鎔悅金陵	住宅	2017-2018	25,300	70,700	70,436	49.0%
南京 江寧區G54項目	住宅	2019	73,200	80,500	-	49.0%
南京 江寧區G56項目	住宅	2020	84,000	231,500	-	49.0%
南京 江寧區G36項目	商業及住宅	2020	54,200	178,200	-	20.0%

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 (%)
南京	江寧區G66項目	住宅	2019	14,700	29,400	-	100.0%
溫州	旭輝甌海之光(甌海區茶山項目)	住宅	2019	51,400	139,100	20,583	33.0%
溫州	碧桂園旭輝湖悅天境(經開區金海園區項目)	住宅	2019	74,800	149,700	31,172	50.0%
太倉	沙溪鎮項目	住宅	2019	56,700	102,000	-	27.9%
太倉	瀏河鎮銀河灣項目	住宅	2019	21,200	74,900	-	16.7%
環渤海							
北京	萬科天地	辦公及商業	2017	46,924	94,800	73,864	26.5%
北京	天恒旭輝7號院	商業及住宅	2017-2018	158,300	266,200	133,941	49.0%
北京	房山區拱辰街道0007號項目	辦公及商業	2019	10,384	25,960	-	100.0%
北京	豐臺區莊維B10項目	辦公及商業	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%
北京	順義區後沙峪鎮馬頭莊項目	商業及住宅	2020	65,600	120,200	-	24.5%
北京	朝陽區東壩項目	住宅	2019	78,000	194,900	-	26.0%
石家莊	裕華區南栗村項目	商業及住宅	2020	28,700	92,200	-	77.0%
天津	旭輝6號院	住宅	2018	96,089	99,900	97,525	70.0%
天津	天悅風華	住宅	2019	150,241	202,825	33,000	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	144,700	47,538	25.0%
天津	東麗區海上國際城項目	住宅	2020	362,500	561,000	44,541	20.0%
青島	黃島區星悅城項目	住宅	2019	104,900	187,000	30,365	50.0%
青島	城陽區青威路項目	住宅	2020	98,600	243,700	-	50.0%
青島	膠州市太湖路項目	商業及住宅	2021	156,400	299,200	-	37.5%
濟南	水晶郾城(槐蔭區西客站片區暢和苑B6項目)	住宅	2018	72,954	218,820	167,479	20.0%
濟南	歷城區鳳山路項目	住宅	2019	40,000	112,000	-	100.0%
濟南	歷下區金城藍山項目	住宅	2019	34,100	102,800	87,641	50.0%

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	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 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
濟南 歷城區韓倉河項目	商業及住宅	2021	126,600	278,600	-	43.5%
瀋陽 旭輝峰尚	住宅	2018	5,340	15,487	15,237	100.0%
瀋陽 旭輝雍禾府(鐵西區第一糧食倉庫項目)	住宅	2020	84,832	186,630	75,722	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	155,574	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%
瀋陽 于洪區細河路2號項目	商業及住宅	2022	85,600	188,300	-	100.0%
瀋陽 姑皇區百花集團項目	商業及住宅	2021	16,200	113,700	-	20.0%
大連 沙河口區警務訓練基地項目	商業及住宅	2019	16,100	16,300	-	100.0%
臨沂 博觀新城(羅莊廣發置業項目)	商業及住宅	2021	203,100	408,700	83,416	25.5%
<i>中西部</i>						
重慶 旭輝鎔悅瀾庭(南岸區彈子石項目)	商業及住宅	2018-2019	150,519	443,781	77,310	33.3%
重慶 旭輝長河原(大渡口區項目)	住宅	2020	26,400	105,600	33,474	100.0%
重慶 旭輝印江州(九龍坡區尹朝社項目)	住宅	2022	128,000	473,600	2,553	50.0%
重慶 巴南區馬桑溪67號項目	住宅	2020	179,600	419,800	-	50.0%
重慶 渝北區華宇禮嘉項目	商業及住宅	2022	221,100	601,600	-	30.0%
重慶 大渡口區馬桑溪66號項目	商業及住宅	2021	113,400	340,100	-	33.0%
重慶 渝中區時代天街項目	住宅	2020	14,400	60,000	-	33.0%
成都 成華區錦繡華城項目	住宅	2019	84,900	169,800	36,547	30.0%
成都 成華區北城中央項目	商業及住宅	2020	42,400	202,300	-	30.0%
成都 武侯區紅牌樓項目	住宅	2019	10,700	20,200	-	22.5%
成都 雙流區75畝項目	商業及住宅	2019	49,800	99,600	-	51.0%
長沙 恒基凱旋門	商業及住宅	2018-2019	不適用	230,222	190,302	30.0%

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	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	本集團 應佔權益
			佔地面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
長沙 開福區大地項目	住宅	2018-2019	518,697	830,356	-	50.0%
長沙 天心區奧苑南項目	商業及住宅	2019	30,100	90,200	-	70.0%
西安 旭輝中心(經濟技術開發區榮華國際項目)	商業	2018	17,500	87,500	16,515	95.0%
西安 滄灑生態區項目	商業	2019	27,500	151,100	-	70.0%
西安 新城區大明宮住宅項目	住宅	2020	30,700	107,500	-	70.0%
武漢 漢陽區漢陽村項目B包	商業及住宅	2019-2021	103,822	481,010	-	55.0%
武漢 洪山區青菱村K1-2-4項目	商業及住宅	2021	247,500	784,800	-	55.0%
武漢 洪山區青菱村K3項目	住宅	2021	204,600	658,800	-	51.0%
鄭州 旭輝正榮首府(二七區225號項目)	住宅	2020	69,400	173,600	13,549	21.0%
<i>華南</i>						
廣州 荔灣區百花路111號百花香料廠項目	住宅	2018	31,900	143,600	-	19.0%
佛山 旭輝江山(三水新城匯金項目)	商業及住宅	2019-2020	114,319	285,796	31,671	100.0%
佛山 旭輝城(三水新城華祥項目)	商業及住宅	2019-2020	134,001	268,002	34,385	100.0%
佛山 旭輝公元 (禪城區海五路北側,汾江西側項目)	商業及住宅	2018	72,964	267,143	41,464	33.3%
三亞 亞龍灣項目	辦公樓/商業	2018	46,930	18,772	1,909	50.0%
三亞 新澳立洋項目	商業	2019	200,000	50,000	-	51.0%
廈門 翔安區12畝項目	住宅	2020	8,100	19,400	-	100.0%
南寧 良慶區GC2017-095項目	住宅	2020	25,900	67,500	-	100.0%
東莞 石排鎮25號項目	住宅	2020	33,900	84,700	-	100.0%
中山 南頭鎮穗西村項目	住宅	2020	26,300	65,900	-	100.0%
香港 油塘四山街項目	住宅	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				4,797,879	201,842	
已規劃單位發展				26,120,239	4,411,135	
總計				30,962,338	4,411,135	

二零一七年的土地收購

於二零一七年，本集團收購合共78個新項目的權益。年內，本集團繼續透過合營企業的策略聯合開發新收購項目。

本集團於二零一七年收購土地的總規劃建築面積約為13,200,000平方米，其中本集團股本權益佔5,900,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣108,320,000,000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45,215,600,000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的平均土地收購成本(不包括香港)約為每平方米人民幣8,000元。

表五：本集團於二零一七年的土地收購

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)
二零一七年的土地收購									
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	50.00	8,600	25,800	12,900	1,330,000,000	665,000,000	51,550
嘉興	嘉善縣姚莊 2016-5-1 項目	住宅	51.00	64,900	142,700	72,800	1,037,780,000	529,270,000	7,273
嘉興	嘉善縣 2011-028 項目	住宅	50.00	18,000	36,200	18,100	245,960,000	122,980,000	6,794
蘇州	吳中區南直項目	住宅	50.00	28,600	42,900	21,500	545,700,000	272,850,000	12,731
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	50.00	48,500	121,300	60,700	1,442,320,000	721,160,000	11,893
無錫	惠山區錢橋街道洋溪人家北項目	住宅	30.00	90,500	271,600	81,500	1,068,000,000	320,400,000	3,934
無錫	惠山區錢橋街道上偉路北項目	住宅	30.00	47,400	142,200	42,700	591,000,000	177,300,000	4,156
杭州	臨安區獅子山 23 號項目	住宅	50.00	42,900	90,100	45,100	777,080,000	388,540,000	8,623
杭州	臨安區獅子山 24 號項目	住宅	50.00	50,400	110,900	55,500	890,010,000	445,010,000	8,023
杭州	蕭山區北幹單元項目	住宅/商業	29.50	11,400	37,700	11,100	723,380,000	213,400,000	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

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	應佔地價	平均
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)
					(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
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 TFS 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	17.00	53,600	101,500	17,300	1,810,000,000	307,700,000	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	9.00	59,500	89,300	8,000	4,575,000,000	411,750,000	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	東麗區小王莊項目	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	45.00	26,400	105,600	47,500	374,000,000	168,300,000	3,542
重慶	九龍坡區尹朝社項目	住宅	35.00	128,000	473,600	165,800	3,920,000,000	1,372,000,000	8,277
重慶	巴南區馬桑溪 67 號項目	住宅	33.00	179,600	419,800	138,500	2,110,000,000	696,300,000	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	20.00	69,400	173,600	34,700	988,880,000	197,780,000	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
杭州	江干區原榮壹號項目	辦公樓/商業	100.00	3,900	26,100	26,100	230,000,000	230,000,000	8,807

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	應佔地價	平均
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)
									(人民幣/ 平方米)
合肥	新站區 215 號項目	住宅	51.00	85,500	154,000	78,500	1,179,900,000	601,750,000	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	33.00	51,400	139,100	45,900	1,172,000,000	386,760,000	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	95.00	17,500	87,500	83,100	875,000,000	831,250,000	10,006
西安	滄瀟生態區項目	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	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	39,400	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
南京	江寧區 G56 項目	住宅	49.00	84,000	231,500	113,400	3,720,000,000	1,822,800,000	16,069
重慶	渝北區華宇禮嘉項目	住宅/商業	30.00	221,100	601,600	180,500	4,440,000,000	1,332,000,000	7,380
合肥	蜀山區 W1611 項目	住宅	30.00	151,400	229,700	68,900	2,013,500,000	604,050,000	8,766
合肥	濱湖區 20 號項目	住宅/商業	25.40	178,000	387,100	98,300	2,780,000,000	706,120,000	7,181
武漢	洪山區青菱村 K1-2-4 項目	住宅/商業	55.00	247,500	784,800	431,600	5,101,200,000	2,805,660,000	6,500
武漢	洪山區青菱村 K3 項目	住宅	51.00	204,600	658,800	336,000	4,611,680,000	2,351,960,000	7,000
青島	城陽區青威路項目	住宅	50.00	98,600	243,700	121,900	1,462,300,000	731,150,000	6,000
杭州	西湖區蔣村項目	辦公樓/商業	49.00	76,400	183,500	89,900	1,400,000,000	686,000,000	7,631
重慶	大渡口區馬桑溪 66 號項目	住宅/商業	33.00	113,400	340,100	112,200	1,540,000,000	508,200,000	4,528

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	應佔地價	平均
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)
					(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
南京	江寧區 G36 項目	住宅/商業	20.00	54,200	178,200	35,600	1,700,000,000	340,000,000	9,538
寧波	江北區天水家園 2 號項目	住宅	50.00	51,600	103,200	51,600	1,044,910,000	522,460,000	10,122
濟南	歷下區金域藍山項目	住宅	50.00	34,100	102,800	51,400	617,800,000	308,900,000	6,008
杭州	蕭山區海上明月西側項目	住宅	33.00	21,200	46,700	15,400	434,000,000	143,220,000	9,301
重慶	渝中區時代天街項目	住宅	33.00	14,400	60,000	19,800	484,000,000	159,720,000	8,067
北京	順義區後沙峪鎮馬頭莊項目	住宅/商業	24.50	65,600	120,200	29,400	4,950,000,000	1,212,750,000	41,181
西安	新城区大明宮住宅項目	住宅	70.00	30,700	107,500	75,300	237,000,000	165,900,000	2,206
武漢	武昌區鳳凰大廈項目	辦公樓	51.00	12,400	49,200	25,100	981,150,000	500,390,000	19,926
北京	朝陽區東壩項目	住宅	26.00	78,000	194,900	506,700	4,980,000,000	1,294,800,000	25,547
南京	江寧區湯山路 G66 項目	住宅	100.00	14,700	29,400	29,400	310,000,000	310,000,000	10,537
廈門	翔安區 12 畝項目	住宅	100.00	8,100	19,400	19,400	246,000,000	246,000,000	12,680
南寧	良慶區 GC2017-095 項目	住宅	100.00	25,900	67,500	67,500	316,180,000	316,180,000	4,900
東莞	石排鎮 25 號項目	住宅	100.00	33,900	84,700	84,700	864,040,000	864,040,000	10,207
瀋陽	于洪區細河路 2 號項目	住宅/商業	100.00	85,600	188,300	188,300	1,110,800,000	1,110,800,000	5,900
瀋陽	姑皇區百花集團項目	住宅/商業	20.00	16,200	113,700	22,700	822,340,000	164,470,000	7,235
石家莊	裕華區南栗村項目	住宅/商業	77.00	28,700	92,200	71,000	302,000,000	232,540,000	3,277
溫州	經開區金海園區項目	住宅	50.00	74,800	149,700	74,900	677,000,000	338,500,000	4,524
濟南	歷城區韓倉河項目	住宅/商業	43.50	126,600	278,600	121,200	2,170,000,000	943,950,000	7,789
青島	膠州市太湖路項目	住宅/商業	37.50	156,400	299,200	112,200	738,310,000	276,870,000	2,468
成都	雙流區 75 畝項目	住宅/商業	34.00	49,800	99,600	33,900	756,600,000	257,240,000	7,600

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	應佔地價	平均
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)
					(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
中山	南頭鎮德西村項目	住宅	34.00	26,300	65,900	22,400	265,210,000	90,170,000	4,030
臨沂	羅莊廣發置業項目	住宅/商業	25.50	203,100	408,700	104,200	594,660,000	151,640,000	1,455
天津	東麗區海上國際城項目	住宅	20.00	362,500	561,000	112,200	3,045,720,000	609,140,000	5,428
太倉	瀏河鎮銀河灣項目	住宅	16.70	21,200	74,900	12,500	195,510,000	32,650,000	2,609
2017 年全年合共 (不含香港)					13,163,100	5,849,600	104,981,980,000	42,867,050,000	7,975
2017 年全年合共 (含香港)					13,186,918	5,862,734	108,319,990,000	45,215,640,000	8,214

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃 建築面積 (不含停車位)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位)	地價總額	應佔地價	平均 土地成本 (不含停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
二零一七年十二月三十一日(及截至二零一八年二月二十八日前)後的土地收購									
杭州	臨安區天目山項目	商業	100.00	1,195,200	49,900	49,900	159,830,000	159,830,000	3,201
杭州	臨安區於潛項目	商業	100.00	755,400	35,900	35,900	68,620,000	68,620,000	1,913
杭州	臨安區青山湖科技城項目	住宅	50.00	63,500	158,700	79,400	1,763,500,000	881,750,000	11,113
台州	椒江區洪家街道項目	住宅/商業	100.00	28,200	57,400	57,400	346,200,000	346,200,000	6,027
合肥	廬陽區 1704 號項目	住宅	100.00	92,200	174,200	174,200	1,784,700,000	1,784,700,000	10,247
張家港	南湖路 2013-B28-A 號項目	住宅	100.00	69,800	73,300	73,300	609,770,000	609,770,000	8,317
張家港	金港大道 2013-B27 項目	住宅	100.00	27,100	40,600	40,600	287,460,000	287,460,000	7,074
上海	楊浦區定海社區項目	辦公樓/商業	50.00	36,500	109,500	54,800	2,980,000,000	1,490,000,000	27,222
北京	朝陽區孫河項目	住宅	50.00	53,500	58,900	29,500	3,365,000,000	1,682,500,000	57,152
青島	膠州市博觀錦岸東項目	住宅	50.00	13,800	21,600	10,800	95,620,000	47,810,000	4,427
青島	膠州市博觀錦岸西項目	住宅	50.00	63,700	136,200	68,100	402,520,000	201,260,000	2,955
青島	黃島區博觀星海一期項目	住宅	50.00	18,600	58,700	29,400	148,300,000	74,150,000	2,528
青島	黃島區博觀星海二期項目	住宅	50.00	24,100	34,900	17,500	161,620,000	80,810,000	4,629
青島	城陽區博觀一品項目	住宅/商業	50.00	32,000	34,700	17,400	154,740,000	77,370,000	4,455
青島	城陽區德郡五期項目	住宅	50.00	106,700	70,500	35,300	173,820,000	86,910,000	2,466
青島	城陽區書香嘉苑項目	住宅	50.00	87,400	44,200	22,100	304,320,000	152,160,000	6,892
濟南	市中區博觀山悅項目	住宅	25.50	24,900	60,300	15,400	185,730,000	47,360,000	3,078
臨沂	北城區博觀新城東項目	住宅	35.00	86,700	153,000	53,600	291,890,000	102,160,000	1,940
臨沂	北城區博觀新城西項目	住宅	35.00	59,900	221,100	77,400	302,370,000	105,830,000	1,391
嘉興	嘉善縣 2012-42 項目	住宅	50.00	25,100	45,200	22,600	401,860,000	200,930,000	8,889
嘉興	嘉善縣 2016-7 項目	住宅	50.00	14,500	29,000	14,500	232,080,000	116,040,000	8,000

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)
嘉興	嘉善縣惠民項目	住宅	50.00	58,900	106,000	53,000	789,260,000	394,630,000	7,444
重慶	江北區大石壩項目	住宅	100.00	4,500	15,700	15,700	131,000,000	131,000,000	8,366
重慶	沙坪壩區 F6-1/F7 項目	住宅/商業	100.00	8,500	27,700	27,700	212,000,000	212,000,000	7,650
武漢	江夏區齊心村項目	住宅	59.50	70,200	238,400	141,800	1,501,710,000	893,520,000	6,300
杭州	蕭山區蜀山項目	住宅	50.00	26,600	71,800	35,900	1,271,300,000	635,650,000	17,700
瀋陽	鐵西區東洋制鋼項目	住宅/商業	40.00	99,500	199,100	79,600	1,313,950,000	525,580,000	6,600
嘉興	嘉善縣 34 號項目	住宅	51.00	35,600	89,100	45,400	630,750,000	321,680,000	7,080
嘉興	嘉善縣 54 號項目	住宅	49.00	48,400	120,100	58,800	850,320,000	416,660,000	7,080

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣29,786,900,000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零元(二零一六年：人民幣348,900,000元)。

債務

本集團於二零一七年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣47,239,100,000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33,113,000,000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9,628,000,000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4,498,100,000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)。

表七：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
境內銀行貸款		
一年內	3,253,907	875,490
一年以上，但不超過兩年	1,895,410	1,351,000
兩年以上，但不超過三年	6,775,429	2,764,747
三年以上，但不超過四年	2,080,000	–
四年以上，但不超過五年	3,300,241	–
五年以上	402,910	885,330
小計	17,707,897	5,876,567
境內公司債券		
一年內	5,093,233	2,088,970
三年以上，但不超過四年	4,534,737	4,023,949
四年以上，但不超過五年	–	4,028,549
小計	9,627,970	10,141,468
境外銀行貸款		
一年內	3,473,201	1,492,046
一年以上，但不超過兩年	3,661,247	2,928,591
兩年以上，但不超過三年	7,092,762	2,737,216
三年以上，但不超過四年	1,177,908	532,227
小計	15,405,118	7,690,080

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元

境外優先票據

兩年以上，但不超過三年
三年以上，但不超過四年
四年以上，但不超過五年

2,651,344	2,890,449
-	2,792,562
<u>1,846,780</u>	<u>-</u>

小計

<u>4,498,124</u>	<u>5,683,011</u>
------------------	------------------

總計

<u>47,239,109</u>	<u>29,391,126</u>
-------------------	-------------------

按計值貨幣劃分

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元

以貨幣劃分的借款分析

—以人民幣計值
—以美元計值
—以港元計值

28,270,867	16,458,537
12,740,798	10,130,382
<u>6,227,444</u>	<u>2,802,207</u>

<u>47,239,109</u>	<u>29,391,126</u>
-------------------	-------------------

按固定或浮動利率劃分

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元

固定利率
浮動利率

17,505,439	17,704,969
<u>29,733,670</u>	<u>11,686,157</u>

<u>47,239,109</u>	<u>29,391,126</u>
-------------------	-------------------

有抵押對無抵押

	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元

有抵押
無抵押

22,493,276	7,078,339
<u>24,745,833</u>	<u>22,312,787</u>

<u>47,239,109</u>	<u>29,391,126</u>
-------------------	-------------------

借款成本

本集團於二零一七年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,310,800,000元，較二零一六年的人人民幣2,150,200,000元增加7.5%。增幅乃由於本集團總債務水平增加，惟部分被債務的加權平均成本減少所抵銷。

本集團於二零一七年十二月三十一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5.2%，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，而本集團大部分的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。本集團若干物業項目位於香港，並以港元計值。

自二零一六年初，本集團採納對沖政策，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須予對沖之以相關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，以對沖部分以非人民幣計值債務的外匯風險。若干匯率封頂遠期合約於二零一七年十二月三十一日前訂立，於到期日：

- 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收益匯率(「封頂收益匯率」)，本集團須按預設的匯率(「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，本集團將以封頂收益匯率計算收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額(「封頂收益金額」)。

我們於二零一七年十二月三十一日後訂立的若干封頂遠期合約具有額外「封頂虧損」性質，於到期日：

- 倘到期匯率介乎封頂收益匯率及預設封頂虧損匯率（「封頂虧損匯率」）之間或等於該兩項匯率，本集團須按預設的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收益匯率，本集團將收取封頂收益金額；或
- 倘到期匯率低於封頂虧損匯率，本集團須支付相當於封頂匯率的境外人民幣兌美元的相關升值金額（「封頂虧損金額」）。

本集團使用的封頂遠期合約的合約價值及到期日是對應須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。於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂立封頂遠期合約，總合約價值為1,065,000,000美元，封頂匯率介乎7.0與7.5之間。於二零一七年十二月三十一日後，本集團進一步訂立額外封頂遠期合約，合約價值合共為167,000,000美元，封頂收益匯率為6.9，而封頂虧損匯率為6.25。

除上述所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保約為人民幣12,714,600,000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)。

年內，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提供擔保。於二零一七年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業各自貸款的擔保約人民幣2,631,900,000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)於二零一七年十二月三十一日約為50.9%，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)於二零一七年十二月三十一日約為31.3%，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)於二零一七年十二月三十一日約為1.6倍，二零一六年十二月三十一日則約為1.6倍。

人力資源及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團房地產開發及房地產投資業務於中國(包括香港)約有4,500名全職僱員，其中約4,300名僱員從事房地產開發業務，約200名僱員從事商業地產租賃業務。

本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及股份獎勵。

派發末期股息

董事會建議就派發二零一七年建議末期股息為每股人民幣14.54分(以現金支付，可選擇以股代息)。建議末期股息將以人民幣宣派，並以相當於每股18港分的港元派付，乃按本公告日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。

待股東於二零一八年五月三日(星期四)舉行的股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以現金方式收取建議末期股息或以收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)方式收取部分或全部建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零一八年股東週年大會通過有關支付建議末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一八年六月五日(星期二)或前後寄予股東。預期現金股息之支票或倘選擇代息股份則代息股份之股票將於二零一八年七月三日(星期二)寄發予於二零一八年五月三十日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定出席二零一八年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一八年四月二十七日(星期五)至二零一八年五月三日(星期四)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記,期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席二零一八年股東週年大會及於會上投票的股東身份,所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一八年四月二十六日(星期四)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,辦理登記。

(b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一八年五月二十九日(星期二)至二零一八年五月三十日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記,期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取建議末期股息,所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一八年五月二十八日(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,辦理登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內,本公司於二零一七年二月已支付總金額419,625,620美元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,於回顧年度,概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的已上市證券。

企業管治

於回顧年內，董事會認為本公司已採納、應用及遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則的守則條文。

遵守董事進行證券交易之標準守則

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之標準守則（「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，各董事確認彼等於回顧年度已遵守標準守則所載的規定標準。

董事於競爭業務之權益

年內，本公司董事、管理層股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無於任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。特別是執行董事兼本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生表明彼等於年內概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務及彼等已遵守本公司日期為二零一二年十一月十三日之招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事並無發現有關承諾之任何不合規事件。

審閱全年業績

本公司的審核委員會（「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。審核委員會已檢閱並信納核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零一八年的核數師，惟須待本公司股東於二零一八年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

董事會組成

於本公告日期，董事會由九名董事組成，分別為執行董事林中先生（主席）、林偉先生（副主席）、林峰先生（行政總裁）、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事鄒益民先生；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。董事會負責整體管理及監督本公司的營運，以及制定整體業務策略。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此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。二零一七年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零一八年三月十四日

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或按相關數據所作的估計。