

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)

**截至二零一六年六月三十日止六個月的  
未經審核中期業績公告**

**二零一六年中期業績摘要**

- 合同銷售金額增加162.8%至人民幣27,592,000,000元
- 已確認收入上升79.9%至人民幣8,744,000,000元
- 核心淨利潤增長52.2%至人民幣948,000,000元
- 毛利率及核心淨利潤率分別為27.1%及10.8%
- 宣派中期股息每股人民幣3.42分(或相等於4港分)
- 於二零一六年六月三十日，淨負債對股本比率穩健達57.4%，手頭現金充裕達人民幣166億元
- 於二零一六年六月三十日，加權平均債務成本下降至5.8%

## 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」)截至二零一六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 截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	8,744,121	4,860,250
銷售及服務成本		<u>(6,377,396)</u>	<u>(3,813,336)</u>
毛利		2,366,725	1,046,914
其他收入、收益及虧損	4	(127,572)	306,143
投資物業公平值變動		(66,108)	327,672
營銷及市場推廣開支		(217,837)	(113,610)
行政開支		(314,619)	(214,953)
應佔合營企業業績		261,124	55,537
應佔聯營公司業績		(21,629)	(2,564)
融資成本	5	<u>(108,190)</u>	<u>(96,515)</u>
除稅前利潤		1,771,894	1,308,624
所得稅開支	6	<u>(722,508)</u>	<u>(397,004)</u>
期內利潤及全面收入總額	7	<u>1,049,386</u>	<u>911,620</u>
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<u>838,480</u>	<u>802,334</u>
永久性資本工具擁有人		-	38,030
其他非控股權益		<u>210,906</u>	<u>71,256</u>
		<u>210,906</u>	<u>109,286</u>
期內利潤及全面收入總額		<u>1,049,386</u>	<u>911,620</u>
每股盈利(人民幣分)：			
基本	9	<u>12.6</u>	<u>13.0</u>
攤薄	9	<u>12.6</u>	<u>13.0</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

	附註	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,782,400	5,842,300
物業、廠房及設備		53,864	48,604
預付租賃款項		32,742	32,742
聯營公司權益		606,491	588,620
合營企業權益		7,033,056	7,109,797
可供出售投資		398,711	54,023
衍生金融工具		61,687	–
遞延稅項資產		308,272	286,753
		<u>14,277,223</u>	<u>13,962,839</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		7,393,408	6,917,170
擬作出售的開發中物業		22,029,167	20,167,382
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	7,944,960	5,711,469
應收非控股權益款項		927,371	831,339
應收合營企業及聯營公司款項		3,379,551	2,593,242
持作出售物業土地使用權按金		1,158,855	1,818,236
可收回稅項		761,161	544,851
已質押銀行存款		31,500	31,500
銀行結餘及現金		16,538,823	14,873,736
		<u>60,164,796</u>	<u>53,488,925</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計開支	11	6,517,042	7,319,089
已收物業銷售按金		14,439,984	10,396,275
應付非控股權益款項		253,605	995,208
應付合營企業及聯營公司款項		9,536,114	6,895,062
應付稅項		1,231,821	1,334,245
銀行及其他借款—於一年內到期		1,260,969	2,793,500
公司債券		2,033,188	–
		<u>35,272,723</u>	<u>29,733,379</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>24,892,073</u>	<u>23,755,546</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>39,169,296</u>	<u>37,718,385</u>

	於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	539,575	537,157
儲備	<u>12,505,959</u>	<u>12,289,940</u>
本公司股東權益應佔股本權益	<u>13,045,534</u>	<u>12,827,097</u>
非控股權益	<u>2,595,483</u>	<u>2,456,065</u>
<b>股本權益總額</b>	<u>15,641,017</u>	<u>15,283,162</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款—於一年後到期	12,863,153	8,864,403
優先票據	5,289,753	8,275,958
公司債券	4,122,853	4,021,032
遞延稅項負債	<u>1,252,520</u>	<u>1,273,830</u>
	<u>23,528,279</u>	<u>22,435,223</u>
	<u><b>39,169,296</b></u>	<u><b>37,718,385</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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(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，截至二零一六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二零一五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而與編製本集團簡明綜合財務報表相關的新訂或經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
國際財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年期間國際財務報告 準則的年度改善
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況

於本期間應用新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

於本中期期間，本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際會計準則以及其修訂本：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第15號(修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號來自客戶合約的 收益 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>6</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始的年度期間生效

除下述者外，本公司董事預期應用國際財務報告準則的新準則及修訂本將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

### 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>
	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
截至二零一五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>4,536,289</u>	<u>20,228</u>	<u>303,733</u>	<u>4,860,250</u>
可呈報分部利潤	<u>788,538</u>	<u>14,703</u>	<u>130,063</u>	<u>933,304</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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>8,744,121</u>	<u>4,860,250</u>
利潤		
可呈報分部利潤	2,089,886	933,304
其他收入、收益及虧損	(127,572)	306,143
投資物業公平值變動	(66,108)	327,672
融資成本	(108,190)	(96,515)
應佔合營企業業績	261,124	55,537
應佔聯營公司業績	(21,629)	(2,564)
物業、廠房及設備折舊	(8,242)	(6,919)
呆賬(撥備)撥回	415	(509)
未分配總部及企業開支	<u>(247,790)</u>	<u>(207,525)</u>
除稅前綜合利潤	<u>1,771,894</u>	<u>1,308,624</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	68,293	44,065
重新計量的收益	38,283	88,135
業務合併的收益	33,867	76,770
出售附屬公司的(虧損)收益	(211)	69,288
政府補貼	3,560	29,016
沒收買家支付的按金	2,912	4,944
可供出售投資的股息收入	-	3,528
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(6)	144
提早贖回優先票據的虧損	(182,263)	-
衍生金融工具公平值變動	61,687	-
匯兌虧損淨額	(163,867)	(12,834)
雜項收入	<u>10,173</u>	<u>3,087</u>
	<u>(127,572)</u>	<u>306,143</u>

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款與應付非控股權益款項的利息	(385,201)	(380,999)
優先票據及公司債券的利息開支	(475,725)	(322,748)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	<u>752,736</u>	<u>607,232</u>
	<u>(108,190)</u>	<u>(96,515)</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	
	二零一六年	二零一五年
	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	(485,536)	(181,751)
土地增值稅	<u>(305,322)</u>	<u>(196,014)</u>
	(790,858)	(377,765)
遞延稅項	<u>68,350</u>	<u>(19,239)</u>
	<u>(722,508)</u>	<u>(397,004)</u>

由於本集團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。

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

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

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(附帶若干許可的豁免及減免)。



## 7. 期內利潤及全面收入總額

截至六月三十日止六個月  
二零一六年 二零一五年  
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	6,276,464	3,715,369
物業、廠房及設備折舊	8,242	6,919
呆賬撥備(撥回)	(415)	509
土地及樓宇的經營租賃租金	20,344	13,719

## 8. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一六年 二零一五年  
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：

就截至二零一五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9.35分  
(相當於11港分)(二零一四年：11港分)

620,937 524,572

於期內宣派為分派股息：

現金

229,414 168,562

董事會宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣3.42分(相當於4港分)(截至二零一五年六月三十日止六個月：3港分)。

於二零一六年五月三十一日，股東獲派發末期股息每普通股人民幣9.35分(相當於11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)，作為截至二零一五年十二月三十一日止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  
二零一六年 二零一五年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

股息

現金

561,113 287,604

以股代息選擇

59,824 236,968

620,937 524,572

## 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 二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
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)	<b>838,480</b>	802,334
	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千股 (未經審核)	二零一五年 千股 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>6,674,468</b>	6,169,083
對購股權的潛在普通股攤薄效應	<b>156</b>	185
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>6,674,624</b>	6,169,268

## 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 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	728,674	1,495,225
61至180日	597,919	75,177
181至365日	393,228	321,883
1至3年	147,526	153,652
3年以上	5,069	2,226
	<b>1,872,416</b>	2,048,163

## 11. 應付賬款及應計開支

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 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	<b>1,956,048</b>	2,047,752
61至180日	<b>628,409</b>	473,606
181至365日	<b>379,028</b>	757,571
1至2年	<b>216,937</b>	510,802
2至3年	<b>95,093</b>	66,438
超過3年	<b>104,523</b>	48,921
	<b><u>3,380,038</u></b>	<b><u>3,905,090</u></b>

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之業務回顧與二零一六年下半年之展望。

### 中期股息

董事會宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣3.42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之人民幣兌港元平均中間匯率每股4港分)。按本公告日期本公司已發行股份總數計算，截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息為約268,300,000港元(折合約人民幣229,400,000元)。

### 中期業績

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售金額達人民幣275.9億元，較二零一五年同期的人民幣105.2億元按年增長162.8%。於期內，歸屬本集團的合同銷售金額達人民幣152.6億元，較二零一五年同期的人民幣70.9億元按年增長116.3%。

截至二零一六年六月三十日止六個月，已確認收入達人民幣8,744,100,000元，較二零一五年同期的人民幣4,860,300,000元按年增長79.9%。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一五年同期的人民幣802,300,000元增加4.5%至人民幣838,500,000元。截至二零一六年六個月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一五年同期的人民幣622,600,000元增加52.3%至人民幣948,100,000元。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的報表毛利率及核心淨利潤率分別為27.1%及10.8%。

## 二零一六年上半年回顧

### 市場回顧

於二零一六年上半年，中國房地產市場的整體銷售面積及價格維持上升。根據國家統計局的資料顯示，於二零一六年上半年期間，商品房銷售面積為643,000,000平方米，按年上升27.9%；商品房銷售金額為人民幣4.87萬億元，按年上升42.1%。三個一線城市(北京、上海及深圳)的房地產價格大幅上漲，而二線城市(尤其是蘇州、南京及合肥)表現強勁。一線及強二線城市的土地市場持續火熱，「地王」(意指地價創新高的交易)頻生。

於二零一六年上半年，中國國內生產總值增速進一步放緩至6.7%。由於中國經濟呈現「L型」趨勢，中國政府在不同的城市實施差別化的房地產調控和扶持措施，旨在穩定房地產價格及持續去庫存。上海及深圳的市政府嚴格收緊限購及限貸措施。於蘇州、南京及合肥，房地產調控政策相對溫和，針對限制物業預售價格、限制地價及收緊限購限貸。除了以上調控措施外，政府普遍在全國的政策持續採納寬鬆的貨幣政策，並落實刺激措施，進一步鼓勵新增房地產投資，從而刺激經濟。

### 銷售表現

本集團於期內的合同銷售取得大幅增長，主要受惠於表現強勁的一線及二線城市擁有大量和合適的可銷售資源。於二零一六年上半年，本集團的合同銷售金額及合同銷售建築面積分別達人民幣275.92億元及1,491,100平方米，按年分別急增162.8%及77.4%。於二零一六年上半年期間，本集團的合同銷售平均售價由二零一五年同期的人民幣12,519元/平方米大幅增長至約人民幣18,504元/平方米。二零一六年上半年本集團超過97%的合同銷售均來自一線及二線城市。本集團於二零一六年上半年錄得超過95%的合同銷售現金回款率。

本集團二零一六年上半年的合同銷售來自14個城市超過50個項目。期內，本集團推出9個新項目預售，包括：

- 北京旭輝26街區
- 北京萬科天地
- 蘇州北辰旭輝壹號院
- 杭州旭輝時代城
- 南京北辰旭輝鉅悅金陵
- 重慶東原旭輝江山樾
- 合肥旭輝朗香書院
- 合肥旭輝陶沖湖別院
- 瀋陽旭輝錦堂

本集團亦繼續於往年預售的其他項目錄得合同銷售。本集團預期於二零一六年下半年推出至少11項新項目作預售，新增更多可銷售資源。

根據中國房產信息集團、中國房地產測評中心及克而瑞研究中心聯合發布的「二零一六年上半年中國房地產企業銷售百大排行榜」，旭輝於二零一六年上半年按合同銷售金額計算全國位居第17位。

### 利潤率

截至二零一六年六月三十日止六個月，由於已交付產品的取得更好的利潤、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，相比去年同期的24.1%(因若干項目股本權益增加而產生的會計影響作出調整)，本集團的毛利率顯著增加至27.1%。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的核心淨利潤率為10.8%，而去年同期則為12.8%。於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得較低的核心淨利潤率，僅由於已簽合同但尚未確認的銷售大幅增加導致產生較高的銷售及市場營銷開支預付款項。本集團確信，隨着更多合同銷售確認入賬，二零一六年全年的核心淨利潤率將會顯著增加。

## 土地收購

去年表現強勁的一綫及強二綫城市土地市場已出現過熱跡象，本集團於土地收購方面普遍持謹慎態度。本集團於二零一六年上半年的土地收購開支對比合同銷售較去年明顯減少，堅持本集團在「市場不理性時保持謹慎」的買地投資理念。於二零一六年，我們成功進入寧波及佛山市場，夯實長三角及珠三角的佈局。

於二零一六年上半年，本集團收購12個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共約為人民幣46億元。就期內收購的土地而言，本集團避開出現過熱現象之城市，側重於具利潤潛力的落後二綫城市，如武漢、杭州、天津及合肥。除政府公開拍賣及招標的傳統土地渠道之外，本集團亦更著重向開發商及土地持有人收購現有土地項目。

一如以往，本集團堅持沿用具系統性、紀律性及謹慎的方式進行買地投資，並繼續與眾多合營夥伴就土地收購或「城中村」改造尋求合作機會。

## 債務優化

於二零一六年上半年，本集團利用低成本融資代替高成本債務以進一步降低融資成本及改善債務結構。本集團於債務優化取得以下的主要成果：

- 於二零一六年一月，本公司的中國境內全資附屬公司旭輝集團有限公司（「旭輝中國」）獲批向合資格投資者發行最多人民幣60億元的境內非公開公司債券（「境內私募債券」）。旭輝中國成功完成發行首批境內私募債券，發行規模為人民幣20億元，為期2年，隨附首年末發行人調整票面利率選擇權及持有人回售選擇權，票面利率為4.99%。境內私募債券所得款項主要用作再融資境內債務及一般營運資金。
- 於二零一六年三月，本公司簽訂6億美元的無抵押三年期美元／港元雙幣種銀團貸款，以倫敦銀行同業拆息率／香港銀行同業拆息率加4%年利率計息。銀團貸款所得款項主要用作提早悉數贖回於二零一八年到期票息率為12.25%的美元債券（「二零一八年到期美元債券」）及一般營運資金。
- 於二零一六年上半年，旭輝中國成功取得境內信貸評級機構中誠信證券評估有限公司及東方金誠國際信用評估有限公司的「AA+」境內信貸評級；而國際信貸評級機構維持本公司現有發行人的信貸評級分別為「Ba3」（穆迪）及「BB-」（標準普爾）及「BB-」（惠譽），前景皆為「穩定」。

- 自二零一六年初，本集團開始利用對沖工具減低以非人民幣計值債務的人民幣貶值風險。於二零一六年上半年，本集團已訂立美元對境外人民幣的封頂遠期合約，對沖及減低6.98億美元以非人民幣計值債務的外匯風險。

### 財務狀況

由於本集團地產銷售及現金收款比率強勁，連同於二零一六年上半年持續取得進展的債務優化及於土地收購開支方面抱謹慎態度，本集團維持穩健的財務狀況。於二零一六年六月三十日，本集團：

- 淨負債對股本比率為57.4% (於二零一五十二月三十一日：59.2%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)金額為人民幣8,999,098,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣9,049,657,000元)；
- 手頭現金維持高水平，達人民幣16,570,323,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣14,905,236,000元)；
- 總債務微升至人民幣25,569,916,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣23,954,893,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的債務減少至人民幣2,120,875,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣2,744,234,000元)；
- 加權平均債務成本降低至5.8% (於二零一五年十二月三十一日：7.2%)；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為12.9%(於二零一五年十二月三十一日：11.7%)；
- 無抵押債務佔整體債務比例為68.7%(於二零一五年十二月三十一日：60.5%)；及
- 以美元／港元幣計值(以非人民幣計值)的負債佔整體債務比例為44.7%(於二零一五年十二月三十一日：43.8%)，而以「未對沖」美元／港元幣計值(以非人民幣計值)的負債佔整體債務比例減至26.7%(於二零一五年十二月三十一日：43.8%)。

於二零一六年六月三十日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣4,368,500,000元(而手頭現金約為人民幣16,570,300,000元)。本集團維持穩健的債務狀況及資產負債表外的承擔。



## 二零一六年下半年展望

貨幣政策及房地產行政調控措施為影響中國房地產市場波動的兩大因素。由於全球央行正維持負至低利率的環境，預計中國政府面對國內生產總值增長放緩，會對貨幣政策持續寬鬆。中國出現預期以外的信貸收縮之機會不大。然而，面對人民幣貶值帶來的壓力，我們相信現時寬鬆的貨幣環境應不會更加寬鬆。另一方面，現時並無蹟象中國政府會採納更嚴厲的行政調控措施以壓抑房地產市場。我們相信政策的主調是穩定(而非壓抑)一綫及強二綫城市的房價，從而在二綫及三綫城市激發更多買家的購買需求，有助這些城市去庫存。

中國房地產市場具有高度的周期性，視乎政策及需求經常出現波動。中國房地產本輪的上漲始於去年。隨著特別是一綫及強二綫城市的物業及土地大幅升值，我們正緊密關注未來潛在的風險，尤其是收入增長放緩、人民幣貶值及信貸緊縮而引致的風險。我們留意到近期一綫及強二綫城市的「地王」頻生，更出現土地成交價格普遍還高於鄰近待售物業的售價。「地王」現像是由房地產信貸寬鬆、個別激進的開發商使用超高財務槓桿所引致。這些「地王」交易是基於未來物業售價會持續最近兩年的大幅上漲之非理性地預期。汲取中國上輪房地產周期的教訓，於上一個周期頂峰購入的「地王」開發項目大部份盈利能力偏低。當前中國若干城市的房價處於高位，正持續透支購房需求。現時亦有跡象顯示監管層將會收緊對開發商於境內集資的調控，限制其日後的買地能力。因此，我們相信未來土地價格有機會出現顯著調整，儘管市場進入下調的時間可能較過去周期為長。

現時，中國房地產市場仍處於尋頂階段。我們今年主要的執行重點是將受惠牛市的收益最大化，同時為日後的調整作好準備。截至二零一六年七月三十一日止七個月，就二零一六年全年調升後的人民幣438億元合同銷售目標，本集團已實現約74%。本集團對於本年度實現全年合同銷售目標充滿信心。我們於二零一六年下半年及二零一七年備有大量一綫及二綫城市的高質量可銷售資源。由於我們於二零一六年調升後的合同銷售目標已取極高的完成比率(於行業內屬最高的水平)，我們正將銷售重點轉為更高的價格及均衡的銷售節奏，從而在現時的牛市充分獲益。整體而言，二零一六年下半年及二零一七年，我們將維持高去化，從而進一步強化現金及財務狀況，有助我們把握土地市場日後出現調整時的買地機遇。

本年度，我們在儲備土地方面趨於審慎。由於一綫及強二綫城市的土地市場競爭激烈且有欠理性，我們避免在這些城市投資「地王」。我們繼續於滯後的二綫城市透過收購二手土地項目、「城中村」改造和城市更新項目尋找適合的土地儲備機會。我們相信房地產市場的牛市會由一綫及強二綫城市轉移至具有良好經濟基礎的滯後二綫城市。相對「地王」，我們挖掘的這些項目擁有可觀的利潤率及良好升值潛力。

一如以往，旭輝堅守審慎原則，貫徹加強盈利能力及股東回報。我們不會只為擴大規模而擴張資產負債表。我們嚴格堅持穩健的財務狀況，維持強勁的資金實力。我們爭取提升境內外的信貸評級，並再進一步降低融資成本。這些措施將為旭輝帶來競爭優勢，有助把握往後行業周期的機遇。

## 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
		二零一六年	二零一五年	
<b>合同銷售</b>				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	27,592	10,500	162.8%
合同銷售建築面積(平方米)		1,491,100	840,300	77.4%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		18,504	12,519	47.8%
<b>所選財務資料(人民幣百萬元)</b>				
已確認收入		8,744	4,860	79.9%
期內利潤(包括公平值收益)				
—包括非控股權益		1,049	912	15.0%
—股東權益應佔		838	802	4.5%
核心淨利潤	2			
—包括非控股權益		1,159	695	66.8%
—股東權益應佔		948	623	52.2%
<b>所選財務比率</b>				
毛利率(經調整)		27.1%	24.9%	
核心淨利潤率	3	10.8%	12.8%	
每股基本盈利, 人民幣分		12.6	13.0	
每股基本核心盈利, 人民幣分		14.2	10.1	
		於 二零一六年 六月 三十日	於 二零一五年 十二月 三十一日	
<b>所選資產負債表數據(人民幣百萬元)</b>				
總資產		74,442	67,452	
銀行結餘及現金	4	16,570	14,905	
債務總額	5	25,570	23,955	
股本權益總額		15,641	15,283	
股東權益應佔股本權益		13,046	12,827	
淨負債與股本比率	6	57.4%	59.2%	
加權平均債務成本	7	5.8%	7.2%	
<b>土地儲備(建築面積, 百萬平方米)</b>				
期末土地儲備(建築面積, 平方米)				
—合計		13.5	12.5	
—應佔		8.7	8.5	

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

截至二零一六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275.9億元，較去年同期的人民幣105.2億元增長162.8%。期內，歸屬本集團權益的合同銷售金額約為人民幣152.6億元，較去年同期按年人民幣70.9億元增長約116.3%。本集團合同銷售金額大幅增長主要是受惠於本集團在最近兩年執行的正確發展戰略，在市場表現強勁的一、二綫城市佈置大量新增的優質可銷售資源。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團合同銷售建築面積約為1,491,000平方米，較去年同期增加77.4%。期內，本集團合同銷售平均售價約為人民幣18,504元/平方米，對應去年同期人民幣12,519元/平方米增長47.8%。

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77.3%、17.9%及4.8%。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97.1%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的2.9%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約91.7%，而來自辦公樓項目的佔餘下的8.3%。

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起過同期銷售金額的95%。

表一：截至二零一六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
		(%) (人民幣千元)		(%)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
長三角						
上海	安貝爾花園	35.0	1,545,646	5.6	70,999	21,770
上海	首創旭輝城	40.0	1,202,775	4.4	56,312	21,359
上海	鉞悅濱江	50.0	1,124,854	4.1	9,020	124,707
上海	上坤旭輝墅	50.0	958,780	3.5	28,934	33,137
上海	旭輝 新城旭輝府	50.0	683,704	2.5	54,365	12,576
上海	旭輝鉞悅西郊	67.5	510,123	1.8	11,605	43,957
上海	恒基旭輝中心	50.0	329,292	1.2	8,735	37,698
上海	旭輝 海上國際	53.0	216,222	0.8	5,057	42,757
上海	旭輝 純真中心	45.0	196,569	0.7	6,253	31,436
上海	旭輝 朗悅庭	100.0	139,124	0.5	11,848	11,742
上海	旭輝 圓石灘	100.0	62,364	0.2	4,351	14,333
上海	旭輝 U天地	100.0	61,525	0.2	2,367	25,993
上海	旭輝江灣墅	100.0	33,077	0.1	558	59,278
上海	綠地 旭輝E天地	50.0	19,956	0.1	332	60,108
上海	旭輝城	100.0	3,016	*	4,533	665
上海	旭輝亞瑟郡	100.0	4,630	*	96	48,229
蘇州	旭輝鉞悅府	12.5	2,419,259	8.8	66,136	36,580
蘇州	恒基旭輝城	50.0	1,966,133	7.1	130,598	15,055
蘇州	北辰旭輝壹號院	50.0	1,259,428	4.6	67,812	18,572
蘇州	旭輝 香格里	100.0	836,669	3.0	51,800	16,152
蘇州	旭輝 美瀾城	100.0	402,345	1.5	28,672	14,033
蘇州	旭輝 蘋果樂園	50.0	42,688	0.2	5,384	7,929
蘇州	旭輝 璽悅	100.0	52,210	0.2	5,109	10,219
蘇州	旭輝 悅庭	100.0	48,403	0.2	4,956	9,767
蘇州	旭輝 御府	100.0	3,963	*	347	11,421
蘇州	旭輝上河郡	100.0	2,887	*	330	8,748
杭州	綠地旭輝城	50.0	1,389,279	5.0	41,522	33,459
杭州	順發旭輝國悅府	30.0	910,224	3.3	30,516	29,828
杭州	龍湖旭輝 春江悅茗	35.0	780,935	2.8	38,217	20,434
杭州	恒基旭輝府	100.0	385,314	1.4	47,144	8,173
南京	北辰旭輝鉞悅金陵	49.0	1,177,877	4.3	26,574	44,324
南京	旭輝銀城 白馬瀾山	51.0	397,580	1.4	19,444	20,447
南京	旭輝九著	100.0	178,623	0.6	8,873	20,131
合肥	旭輝 湖山源著	100.0	1,345,425	4.9	81,177	16,574
鎮江	旭輝 東壹區	100.0	175,536	0.6	32,781	5,355
鎮江	旭輝 時代城	100.0	20,839	0.1	3,988	5,225
嘉興	旭輝 朗香郡	100.0	160,001	0.6	22,889	6,990
嘉興	旭輝 御府	100.0	26,096	0.1	3,500	7,456

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)		
<i>環渤海</i>							
北京	龍熙旭輝6號院	住宅	20.0	1,329,424	4.8	49,295	26,969
北京	旭輝26街區	辦公樓/商業	10.0	1,003,518	3.6	35,794	28,036
北京	萬科天地	辦公樓/商業	26.5	210,730	0.8	6,003	35,104
北京	當代旭輝墅	住宅	50.0	187,229	0.7	7,948	23,557
北京	旭輝E天地	辦公樓/商業	100.0	138,256	0.5	7,587	18,223
北京	旭輝 御錦	住宅	80.0	68,993	0.3	2,311	29,854
天津	旭輝 御府	住宅	100.0	520,135	1.9	35,174	14,787
天津	旭輝燕南園	住宅	100.0	452,247	1.6	37,582	12,034
天津	旭輝 瀾郡	住宅	100.0	193,190	0.7	25,107	7,695
瀋陽	旭輝 御府	住宅	100.0	204,395	0.7	30,050	6,802
廊坊	旭輝 十九城邦	住宅	100.0	404,742	1.5	58,335	6,938
<i>中西部</i>							
武漢	旭輝 御府	住宅	100.0	866,893	3.1	93,223	9,299
重慶	旭輝城	住宅	100.0	242,232	0.9	41,291	5,866
重慶	旭輝城	辦公樓/商業	100.0	25,977	0.1	1,867	13,914
重慶	江山樾	住宅	30.0	65,550	0.2	5,163	12,696
重慶	朗香郡	住宅	100.0	1,290	*	383	3,368
長沙	旭輝 國際廣場	住宅	100.0	68,067	0.2	4,596	14,810
長沙	旭輝 香樟公館	住宅	80.0	44,643	0.2	7,505	5,948
長沙	旭輝 御府	住宅	100.0	13,554	*	1,956	6,929
停車位及其他				477,684	1.8	46,822	10,202
合計				<u>27,592,120</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,126</u>	<u>18,504</u>

\* 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	25,307,020	91.7	1,411,376	17,931
辦公樓／商業	2,285,100	8.3	79,750	28,653
合計	<u>27,592,120</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,126</u>	18,504

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	7,189,869	26.1	281,042	25,583
蘇州	7,095,872	25.7	370,485	19,153
杭州	3,549,038	12.9	160,971	22,048
北京	2,968,834	10.8	118,161	25,125
南京	1,742,904	6.3	54,891	31,752
合肥	1,369,783	5.0	85,635	15,996
天津	1,346,739	4.9	109,640	12,283
武漢	866,887	3.1	93,223	9,299
廊坊	406,539	1.5	58,335	6,969
重慶	343,361	1.2	50,951	6,739
瀋陽	204,395	0.7	30,050	6,802
鎮江	196,396	0.7	36,034	5,450
嘉興	187,011	0.7	25,995	7,194
長沙	124,492	0.5	15,712	7,923
	<u>27,592,120</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,126</u>	18,504

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	21,330,873	77.3	1,015,053	21,015
環渤海	4,926,507	17.9	316,186	15,581
中西部	1,334,740	4.8	159,887	8,348
合計	<u>27,592,120</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,126</u>	18,504

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	10,158,703	36.8	399,203	25,448
二綫城市	16,643,471	60.3	971,559	17,131
三綫城市	789,946	2.9	120,364	6,563
合計	<u>27,592,120</u>	<u>100.0</u>	<u>1,491,126</u>	18,504

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、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

於截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收入約為人民幣7,985,200,000元，按年增長76.0%，佔已確認收入總額91.3%。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約718,100平方米的物業，按年增長119.7%。



表二：截至二零一六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	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)	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
上海恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	685,654	-	8.6	-	19,820	-	34,594	-
上海旭輝純真中心	辦公樓/商業	1,027,623	-	12.9	-	45,753	-	22,460	-
上海旭輝·亞瑟郡	住宅	-	997,925	-	22.0	-	32,708	-	30,510
上海旭輝·江灣墅	住宅	29,191	408,472	0.3	9.0	533	7,483	54,767	54,587
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·鉅悅西郊	住宅	181,269	-	2.3	-	5,230	-	34,659	-
上海旭輝·百合宮館	住宅	-	141,730	-	3.1	-	6,275	-	22,586
上海旭輝·朗悅庭	住宅	192,045	64,350	2.4	1.4	17,202	6,385	11,164	10,078
上海旭輝城	住宅	-	41,613	-	0.9	-	1,678	-	24,799
上海旭輝·華庭	住宅	7,995	10,322	0.1	0.2	401	414	19,938	24,932
上海旭輝·圓石灘	住宅	15,104	-	0.2	-	1,123	-	13,450	-
上海旭輝·U天地	辦公樓/商業	58,999	4,295	0.7	0.1	2,718	218	21,707	19,702
上海旭輝·錦庭	住宅	13,217	-	0.2	-	1,128	-	11,717	-
上海旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	67,906	-	0.9	-	3,958	-	17,157	-
蘇州旭輝·御府	住宅	3,651	1,092,859	*	24.1	263	87,118	13,882	12,545
蘇州旭輝·美瀾城	住宅	1,234,319	-	15.5	-	115,983	-	10,642	-
蘇州旭輝·悅庭	住宅	47,896	-	0.6	-	4,809	-	9,960	-
蘇州旭輝·百合宮館	住宅	3,290	22,161	*	0.5	236	1,405	13,941	15,773
蘇州旭輝·華庭	住宅	754	3,635	*	0.1	91	478	8,286	7,605
合肥旭輝·御府	住宅	-	640,642	-	14.1	-	78,023	-	8,211
鎮江旭輝·時代城	住宅	19,861	46,630	0.2	1.0	3,238	6,681	6,134	6,979
嘉興旭輝·朗香郡	住宅	151,114	-	1.9	-	20,167	-	7,493	-
嘉興旭輝·御府	住宅	68,065	-	0.9	-	9,520	-	7,150	-
杭州恒基旭輝府	住宅	224,857	-	2.8	-	28,174	-	7,981	-
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	520,492	1.7	11.5	5,390	21,265	25,710	24,476
北京旭輝·御府	住宅	-	80,000	-	1.8	-	3,570	-	22,409
廊坊旭輝·十九城邦	住宅	838,074	41,582	10.5	0.9	122,779	7,047	6,826	5,901
天津旭輝·御府	住宅	1,047,921	-	13.1	-	102,219	-	10,252	-
天津旭輝·瀾郡	住宅	194,831	234,358	2.4	5.2	28,916	29,321	6,738	7,993
瀋陽旭輝·御府	住宅	177,133	-	2.2	-	29,957	-	5,913	-
重慶旭輝·朗香郡	住宅	-	1,943	-	0.1	-	286	-	6,794
重慶旭輝·紫都	辦公樓/商業	-	1,475	-	*	-	236	-	6,250
重慶旭輝·朗悅郡	住宅	-	1,038	-	*	-	229	-	4,533
長沙旭輝·國際廣場	辦公樓/商業	166,613	-	2.1	-	8,985	-	18,543	-
長沙旭輝·御府	住宅	12,316	131,437	0.2	2.9	2,152	19,154	5,723	6,862
長沙旭輝·香樟公館	住宅	382,490	-	4.8	-	58,035	-	6,591	-
武漢旭輝·御府	住宅	239,286	-	3.0	-	22,288	-	10,736	-
停車位及其他		79,475	49,329	1.0	1.1	30,927	16,857	2,570	2,926
合計		<u>7,985,162</u>	<u>4,536,288</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>718,082</u>	<u>326,831</u>	<u>11,120</u>	<u>13,880</u>

\* 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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	住宅	5,302,733	4,530,518	66.4	99.9	610,761	326,377	8,682
辦公樓/商業	2,682,429	5,770	33.6	0.1	107,321	454	24,994	12,709
合計	<u>7,985,162</u>	<u>4,536,288</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>718,082</u>	<u>326,831</u>	<u>11,120</u>	<u>13,880</u>

## 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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	上海	2,558,285	1,679,637	32.0	37.0	118,155	56,910	21,652
蘇州	1,302,160	1,131,903	16.3	25.0	130,531	96,042	9,976	11,786
天津	1,242,752	234,358	15.6	5.2	131,135	29,321	9,477	7,993
廊坊	838,074	41,582	10.5	0.9	122,779	7,047	6,826	5,901
北京	601,143	603,942	7.6	13.3	31,699	25,919	18,964	23,301
長沙	561,419	133,898	7.0	3.0	69,172	20,970	8,116	6,385
武漢	239,286	-	3.0	-	22,288	-	10,736	-
杭州	224,857	-	2.8	-	28,174	-	7,981	-
嘉興	220,192	-	2.8	-	30,954	-	7,114	-
瀋陽	177,133	-	2.2	-	29,957	-	5,913	-
鎮江	19,861	49,180	0.2	1.1	3,238	7,381	6,134	6,663
合肥	-	652,138	-	14.4	-	80,864	-	8,065
重慶	-	9,650	-	0.2	-	2,377	-	4,060
合計	<u>7,985,162</u>	<u>4,536,288</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>718,082</u>	<u>326,831</u>	<u>11,120</u>	<u>13,880</u>

## 按地區劃分

	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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	長三角	4,325,355	3,512,858	54.2	77.4	311,052	241,197	13,906
環渤海	2,859,102	879,882	35.8	19.4	315,570	62,287	9,060	14,126
中西部	800,705	143,548	10.0	3.2	91,460	23,347	8,755	6,148
合計	<u>7,985,162</u>	<u>4,536,288</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>718,082</u>	<u>326,831</u>	<u>11,120</u>	<u>13,880</u>

## 按一綫、二綫及三綫城市劃分

	估銷售物業							
	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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
一綫城市	3,159,428	2,283,579	39.6	50.3	149,854	82,829	21,083	27,570
二綫城市	3,747,607	2,161,947	46.9	47.7	411,257	229,574	9,113	9,417
三綫城市	1,078,127	90,762	13.5	2.0	156,971	14,428	6,868	6,291
合計	7,985,162	4,536,288	100	100	718,082	326,831	11,120	13,880

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、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

截至二零一六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800,000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500,000平方米。於二零一六年六月三十日，本集團有50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3,800,000平方米及3,200,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零一六年六月三十日，本集團有52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9,700,000平方米及5,500,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣17.5百萬元，按年下降13.6%。減少乃主要由於嘉興旭輝廣場的部分零售樓面轉型以及重新招租租導致租金收入減少所致。

## 投資物業

於二零一六年六月三十日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為147,400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建成，而其餘仍開發中。

## 財務回顧

### 收入

截至二零一六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8,744,100,000元，按年增加79.9%。本集團於截至二零一六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76.0%至約人民幣7,985,200,000元，與已交付建築面積增幅同步；(ii)租金收入較去年同期減少13.6%；及(iii)物業管理及其他物業相關服務收入較去年同期增加144.1%。

表三：截至二零一六年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零一六年 六月三十日止六個月		截至二零一五年 六月三十日止六個月		按年變動 (%)
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	
物業銷售	7,985,162	91.3	4,536,288	93.3	76.0
租金收入	17,487	0.2	20,228	0.4	-13.6
物業管理及其他物業 相關服務收入	741,472	8.5	303,734	6.3	144.1
總計	<u>8,744,121</u>	<u>100.0</u>	<u>4,860,250</u>	<u>100.0</u>	79.9

### 銷售成本

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣6,377,400,000元，較去年同期增加67.2%。增加主要由於已交付總建築面積較去年同期增加導致物業銷售成本增加所致。

## 毛利及毛利率

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的報表毛利約為人民幣2,366,700,000元，相對二零一五年同期人民幣1,046,900,000元增加126.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月的報表毛利因若干項目股權增加而受會計處理影響低報。於截至二零一六年六月三十日止六個月報表毛利並無該等會計影響。撇除重新計量相關已交付物業的成本公平值的會計影響，截至二零一六年六月三十日止六個月的經調整毛利約為人民幣2,366,700,000元，相對二零一五年同期人民幣1,211,800,000元增加95.3%。

截至二零一六年六月三十日止六個月的報表毛利率為27.1%，二零一五年同期則為21.5%。截至二零一六年六月三十日止六個月的經調整毛利率(不包括因若干項目股權增加的會計影響)為27.1%，二零一五年同期則為24.9%。本集團經調整毛利率於二零一六年六月三十日止六個月較二零一五年同期有所改善主要由於：(i)自去年起房地產市場強勢復甦帶動銷售平均售價及已鎖定銷售價，期內已交付產品帶來高盈利能力；(ii)一般擁有較高利潤率的改善型住宅產品已確認收益比例較高所致。

## 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(二零一五年六月三十日：人民幣88,100,000元)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(二零一五年六月三十日：人民幣76,800,000元)，為所收購資產淨值之公平值與代價的超出部份。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間於併表為本集團附屬公司的該等項目於截至二零一六年六月三十日止六個月並無產生已確認收益。因此，本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的重新計量及業務合併獲得的收益並不影響本集團毛利，惟於二零一六年六月三十日其後於附屬公司產生本集團已確認收益時會影響日後本集團的毛利。

## 匯兌虧損淨額／對沖安排收益

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團因期內人民幣貶值影響而產生匯兌虧損人民幣163,900,000元，而去年同期匯兌虧損淨額則為人民幣12,800,000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。因此，於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，由於對沖安排所得相應會計收益，本集團錄得衍生金融工具的公平值收益人民幣61,700,000元(二零一五年六月三十日：無)。

#### **提早贖回優先票據的虧損**

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團因提早贖回二零一八年到期美元債券而產生人民幣182,300,000元的虧損。

#### **投資物業公平值變動**

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值虧損約人民幣66,100,000元，而去年同期投資物業公平值收益約為人民幣327,700,000元。

投資物業錄得公平值虧損主要由於整體資本價值及／或租金減值所致。

#### **營銷及市場推廣開支**

本集團營銷及市場推廣開支由去年同期的約人民幣113,600,000元增加91.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣217,800,000元，此增長是由於本集團於二零一六年推出大量的新物業項目以供預售所導致。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**

本集團行政開支由去年同期的約人民幣215,000,000元增加46.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣314,600,000元，增加主要由於本集團的業務擴充所導致。期內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的管理費已用控制於合理水平。

#### **應佔合營企業及聯營公司業績**

截至二零一六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239,500,000元，而去年同期則達利潤人民幣53,000,000元。於截至二零一六年六月三十日止六個月的應佔合營企業及聯營公司業績其中，應佔的匯兌虧損為人民幣42,200,000而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣218,400,000元。

撇除匯兌虧損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二零一六年六月三十日止六個月期間達利潤人民幣63,300,000元，而於去年同期則達利潤人民幣53,000,000元。

## 融資成本

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月的融資成本約為人民幣108,200,000元支銷，而去年同期則為人民幣96,500,000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去年同期的人民幣703,700,000元增加22.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣860,900,000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，惟部分由期內債務的加權平均成本減少所抵銷。於二零一六年六月三十日，本集團總債務為人民幣256億元，而於二零一五年十二月三十一日則為人民幣240億元及於二零一五年六月三十日則為人民幣193億元。本集團於二零一六年六月三十日的債務加權平均成本為5.8%，而於二零一五年十二月三十一日則為7.2%及於二零一五年六月三十日則為7.9%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期的約人民幣397,000,000元增加82.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣722,500,000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去年同期的30.3%增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的40.8%。

於截至二零一六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305,300,000元，相應於去年同期則約為人民幣196,000,000元。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團作出實際土地增值稅支付約人民幣335,500,000元，於去年同期則約為人民幣261,900,000元。截至二零一六年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣199,600,000元。

## 期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期的約人民幣1,308,600,000元增加35.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,771,900,000元。本集團期內利潤及全面收入總額由去年同期的約人民幣911,600,000元增加15.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,049,400,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期的約人民幣802,300,000元增加4.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣838,500,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由去年同期的約人民幣622,600,000元增加52.2%至截至二零一六年六月三十日止六個月期間的約人民幣948,100,000元。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，相應核心淨利潤率為10.8%，相比二零一五年同期為12.8%及二零一五年全年為12.1%。於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得較低核心淨利潤率僅由於已簽合約但尚未確認的銷售大幅增加導致產生較高的銷售及市場營銷開支預付款項。我們確信，隨着更多合同銷售確認入賬後，二零一六年全年的核心淨利潤率將顯著改善。

## 土地儲備

於二零一六年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為13,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為8,700,000平方米。



表四：本集團於二零一六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 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 (%)	
<b>竣工物業</b>				
<b>長三角</b>				
上海	旭輝·浦江國際	辦公樓／商業	37,726	100.0
上海	旭輝·華庭	住宅	6,837	100.0
上海	旭輝·瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海	旭輝·圓石灘	住宅	70,635	100.0
上海	旭輝·朗悅庭	住宅	9,199	100.0
上海	旭輝城	住宅	14,666	100.0
上海	旭輝·錦庭	住宅	6,738	100.0
上海	旭輝·江灣墅	住宅	8,284	100.0
上海	旭輝·U天地	辦公樓／商業	7,448	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	13,048	50.0
上海	新城旭輝府	住宅	43,540	50.0
上海	恒基旭輝中心	住宅、辦公樓／商業	86,698	50.0
上海	旭輝·海上國際	辦公樓／商業	2,896	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	48,682	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	60,547	45.0
蘇州	旭輝·上河郡	住宅	11,063	100.0
蘇州	旭輝·華庭	住宅	30,826	100.0
蘇州	旭輝·百合宮館	住宅	10,581	100.0
蘇州	旭輝·御府	住宅	11,247	100.0
蘇州	旭輝·美瀾城	住宅	31,544	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	34,122	100.0
鎮江	旭輝·時代城	住宅	21,594	100.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
嘉興	旭輝·御府	住宅	31,462	100.0
嘉興	旭輝·朗香郡	住宅	85,542	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認 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 (%)
杭州 恒基旭輝府	住宅	91,694	100.0
杭州 綠地旭輝城	住宅	154,223	50.0
<i>環渤海</i>			
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	15,005	80.0
北京 旭輝·E天地	辦公樓/商業	3,978	100.0
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	78,765	100.0
天津 旭輝·瀾郡	住宅	108,186	100.0
天津 旭輝·御府	住宅	126,307	100.0
天津 旭輝·朗悅灣	住宅	117,383	25.0
瀋陽 旭輝·御府	住宅	120,110	100.0
<i>中西部</i>			
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	59,904	100.0
重慶 旭輝·朗悅郡	住宅	902	100.0
重慶 旭輝·紫都	辦公樓/商業	100,456	100.0
長沙 旭輝·御府	住宅	123,167	100.0
長沙 旭輝·國際廣場	住宅	82,735	100.0
長沙 旭輝·香樟公館	住宅	90,765	80.0
武漢 旭輝·御府	住宅	237,562	100.0
<i>其他</i>			
福州 旭輝·左海岸	住宅	3,700	100.0
停車位		1,370,057	
		<u>3,775,438</u>	

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)			
<b>開發中及持作未來開發的物業</b>							
<i>長三角</i>							
上海	旭輝·依雲灣	住宅	2017	189,800	24,500	–	100.0
上海	旭輝鉞悅府(陸家嘴洋涇項目)	住宅	2016	87,200	30,000	30,801	50.0
上海	陸家嘴洋涇項目	商業及辦公樓	2017		196,700	–	50.0
上海	安貝爾花園	住宅	2017	103,900	98,900	91,706	35.0
上海	上坤旭輝墅	住宅	2017	61,200	61,800	50,644	50.0
上海	首創旭輝城	住宅	2016-2018	128,100	246,200	84,123	40.0
上海	九亭中心(松江區九亭鎮項目)	商業及住宅	2018-2019	83,400	227,100	–	34.0
蘇州	旭輝璽悅	住宅	2016	21,600	47,600	49,400	100.0
蘇州	旭輝香格里	住宅	2017	68,000	147,100	144,321	100.0
蘇州	旭輝鉞悅府	住宅	2017	68,000	108,000	103,174	12.5
蘇州	恒基旭輝城	住宅	2017-2019	171,300	394,100	201,776	50.0
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	2017-2018	178,700	180,500	67,812	50.0
蘇州	旭輝鉞悅犀湖(工業園區月亮灣項目)	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	–	100.0
杭州	綠地旭輝城	辦公樓	2016	58,800	31,000	–	50.0
杭州	余杭區崇賢新城18號項目	住宅	2017	35,300	90,800	–	100.0
杭州	龍湖旭輝春江悅茗	住宅	2017	39,200	109,800	108,274	35.0
杭州	順發旭輝國悅府	住宅	2017-2018	55,400	98,300	51,518	30.0
杭州	旭輝時代城(余杭區崇賢新城B-4項目)	商業及住宅	2018	54,100	129,800	–	100.0
杭州	萬科旭輝海上明月(蕭山區寶龍項目)	商業及住宅	2018	57,600	143,900	–	33.0
杭州	蕭山區奧體FG16-04地塊	商業	2018	29,800	86,400	–	100.0
杭州	蕭山區蕭政儲出2015-32號項目	住宅	2018	57,394	114,788	–	23.0
杭州	余杭區良渚新城64號項目	住宅	2018	24,596	54,111	–	35.0
杭州	蕭山區湘湖蕭政儲出2016-5號地塊	住宅	2018	37,699	75,398	–	29.0
合肥	旭輝湖山源著	住宅	2016-2017	199,200	206,500	206,500	100.0
合肥	北辰旭輝鉞悅(廬陽區項目)	住宅	2018-2019	141,700	239,000	–	50.0
合肥	旭輝朗香書院(新站區項目)	住宅	2019	99,972	235,934	–	22.5
合肥	旭輝陶冲湖別院(新站區項目)	住宅	2019	151,780	399,550	–	41.0
鎮江	旭輝東壹區	住宅	2017	49,400	146,400	116,915	100.0
寧波	鄞州區鐘公廟項目	商業及住宅	2018	38,256	72,686	–	100.0
南京	旭輝九著	住宅	2017	17,300	51,300	40,785	100.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	2016	81,700	109,500	66,145	51.0
南京	旭輝鉞悅秦淮(江寧區南京南站西片區項目)	住宅	2018	28,700	80,400	–	100.0
南京	北辰旭輝鉞悅金陵	住宅	2017-2018	25,300	70,700	26,574	49.0

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>環渤海</i>						
北京 當代•旭輝墅	住宅	2016	73,400	134,900	120,322	50.0
北京 萬科天地	商業及辦公樓	2017	46,924	94,800	6,003	26.5
北京 旭輝26街區	商業及辦公樓	2017	88,700	206,700	35,794	10.0
北京 旭輝壹合相(大興區瀛海鎮薑場村項目)	辦公	2017	13,500	19,000	–	59.5
北京 龍熙旭輝6號院	商業及住宅	2017-2018	158,300	266,200	78,060	20.0
天津 旭輝燕南園	住宅	2017-2018	122,600	208,500	64,082	100.0
天津 濱海新區2015-3號中新生態城項目	住宅	2019	96,089	99,900	–	70.0
天津 海河教育園14號項目	住宅	2019	150,241	202,825	–	25.0
瀋陽 旭輝錦堂(鐵西區興華印刷廠北項目)	住宅	2018	20,000	70,100	–	100.0
瀋陽 旭輝峰尚(瀋河區廣昌路南項目)	住宅	2018	5,340	15,487	–	100.0
瀋陽 渾南區渾南GN-GX-07-27項目	住宅	2018	33,108	66,217	–	50.0
<i>中西部</i>						
重慶 旭輝城	住宅	2016-2017	} 192,400	448,200	169,949	100.0
重慶 旭輝城	商業	2016-2017		149,000	1,867	100.0
重慶 旭輝城	投資物業	2016-2017		44,300	–	100.0
重慶 東原旭輝江山樾	商業及住宅	2018-2019	325,600	635,700	5,163	30.0
長沙 旭輝•國際廣場	辦公樓	2016	95,400	136,800	–	100.0
武漢 鈺龍旭輝半島(漢陽區漢橋村項目)	商業及住宅	2017-2019	129,900	289,000	–	55.0
武漢 漢陽區漢橋村項目B包	商業及住宅	2019-2021	103,822	481,010	–	55.0
<i>珠三角</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
<i>其他</i>						
福州 旭輝•左海岸						
停車位				1,285,113	16,195	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積				9,689,119		
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)				13,464,557		

### 按地區劃分

	佔總土地儲備 以平方米計 百分比 (%)
長三角	55
環渤海	17
中西部	27
珠三角	1
	<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	25
投資物業及其他	1
	<hr/>
	100

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團購買合共12個新項目的權益。期內，本集團繼續透過合營企業的策略開發新收購項目。

本集團於二零一六年收購土地的總規劃建築面積約為2,000,000平方米，其中本集團股本權益佔1,000,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣8,559,860,000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4,649,155,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一六年上半年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣4,300元。

表五：本集團於二零一六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)	總代價 (人民幣)	本集團 應佔代價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣/ 平方米)
二零一六年一月至六月的土地收購									
杭州	蕭山區蕭政儲出2015-32號地塊	住宅	23.0	57,400	114,800	26,400	673,000,000	154,790,000	5,863
天津	濱海新區2015-3號中新生態城地塊	住宅	70.0	96,100	99,900	69,900	256,568,000	179,600,000	2,568
杭州	余杭區良渚新城64號地塊	住宅	35.0	24,600	54,100	18,900	270,880,000	94,808,000	5,006
瀋陽	旭輝峰尚(瀋河區廣昌路南項目)	住宅	100.0	5,300	15,500	15,500	62,680,000	62,680,000	4,047
天津	津南區海河教育園14號地塊	住宅	25.0	150,200	202,800	50,700	902,000,000	225,500,000	4,447
杭州	蕭山區湘湖蕭政儲出2016-5號地塊	住宅	29.0	37,700	75,400	21,900	681,000,000	197,490,000	9,032
合肥	旭輝朗香書院(新站區項目)	住宅	22.5	100,000	235,900	53,100	535,000,000	120,375,000	2,268
合肥	旭輝陶冲湖別院(新站區項目)	住宅	41.0	151,800	399,600	163,836	910,680,000	373,379,000	2,279
武漢	漢陽區漢橋村項目B包	住宅/商業	55.0	103,800	481,000	264,600	2,164,550,000	1,190,503,000	4,500
瀋陽	渾南區渾南GNGX-07-27項目	住宅	50.0	33,100	66,200	33,100	106,940,000	53,470,000	1,615
寧波	鄞州區鐘公廟項目	住宅/商業	100.0	38,300	72,700	72,700	769,020,000	769,020,000	10,578
蘇州	吳江區太湖新城項目	住宅	100.0	96,300	173,300	173,300	1,227,540,000	1,227,540,000	7,083
二零一六年六月三十日後(及截至中期業績公告日期止)的土地收購									
上海	上海寶山區羅店鎮美羅家園 社區01單元項目	商業/辦公樓	25.0	30,185	45,278	11,320	181,000,000	45,250,000	3,998
上海	上海閔行區業莊鎮閔行新城項目	商業/辦公樓	100.0	15,726	51,895	51,895	590,000,000	590,000,000	11,369
上海	上海普陀區區長壽社區D5-6項目	商業/辦公樓	50.0	11,648	45,427	22,714	1,005,000,000	502,500,000	22,123
佛山	佛山三水新城匯金項目	住宅/商業	100.0	114,319	285,796	285,796	528,720,000	528,720,000	1,850
佛山	佛山三水新城華祥項目	住宅/商業	100.0	134,001	268,002	268,002	415,400,000	415,400,000	1,550

## 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(包括已質押銀行存款)約為人民幣16,538,800,000元(二零一五年十二月三十一日:約為人民幣14,873,700,000元)、已質押銀行存款約人民幣31,500,000元(二零一五年:人民幣31,500,000元)。

## 債務

本集團於二零一六年六月三十日擁有尚未償還借款總額約為人民幣25,569,900,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣23,954,900,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣14,124,100,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣11,657,900,000元)、賬面值為人民幣6,156,000,000元的境內公司債券(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,021,000,000元)及賬面值為人民幣5,289,800,000元的境外優先票據，(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,276,000,000元)。

表六：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>境內銀行貸款</b>		
一年內	634,000	2,793,500
一年以上，但不超過兩年	2,063,585	2,101,200
兩年以上，但不超過三年	3,933,380	2,772,900
三年以上，但不超過四年	550,900	–
四年以上，但不超過五年	–	954,700
五年以上	516,392	546,569
<b>小計</b>	<b>7,698,257</b>	<b>9,168,869</b>
<b>境內公司債券</b>		
一年內	2,033,188	–
四年以上，但不超過五年	4,122,853	4,021,032
<b>小計</b>	<b>6,156,041</b>	<b>4,021,032</b>
<b>境外銀行貸款</b>		
一年內	626,969	–
一年以上，但不超過兩年	2,926,747	1,467,881
兩年以上，但不超過三年	2,872,149	1,021,153
<b>小計</b>	<b>6,425,865</b>	<b>2,489,034</b>
<b>境外優先票據</b>		
兩年以上，但不超過三年	2,658,048	3,096,327
三年以上，但不超過四年	2,631,705	2,624,258
四年以上，但不超過五年	–	2,555,373
<b>小計</b>	<b>5,289,753</b>	<b>8,275,958</b>
<b>總計</b>	<b>25,569,916</b>	<b>23,954,893</b>

按計值貨幣劃分

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 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	14,128,682	13,458,603
– 以美元計值	9,122,912	8,965,013
– 以港元計值	2,318,322	1,531,277
	<u>25,569,916</u>	<u>23,954,893</u>

按固定或浮動利率劃分

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	13,433,794	13,782,490
浮動利率	12,136,122	10,172,403
	<u>25,569,916</u>	<u>23,954,893</u>

有抵押對無抵押

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押借款	7,997,402	9,461,819
無抵押借款	17,572,514	14,493,074
	<u>25,569,916</u>	<u>23,954,893</u>



## 借款成本

本集團於二零一六年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣860,300,000元，較二零一五年上半年的人民幣703,700,000元增加22.3%。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。

本集團於二零一六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5.8%，而於二零一五年十二月三十一日為7.2%。年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。於二零一六年六月三十日，本集團已訂立的封頂遠期合約，總合約價值為698,000,000美元，封頂匯率為6.9和7.0。

除上述所披露者外，於二零一六年六月三十日，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。然而，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。於二零一六年六月三十日，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6,192,000,000元(比較二零一五年十二月三十一日：約為人民幣3,644,200,000元)。

期內，本集團就發展杭州綠地旭輝城及上海陸家嘴洋涇項目成立的合營公司已動用境外及境內銀行貸款。本公司對合營公司開發該等項目所產生的若干境外及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。於二零一六年六月三十日，本集團合共分佔該等合營企業各自貸款的擔保約人民幣2,120,900,000元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣2,744,200,000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)於二零一六年六月三十日約為57.4%，二零一五年十二月三十一日則約為59.2%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一六年六月三十日約為34.3%，二零一五年十二月三十一日則約為35.5%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一六年六月三十日約為1.7倍，二零一五年十二月三十一日則約為1.8倍。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團房地產開發及投資業務於中國(包括香港)約有2,400名全職僱員，其中約2,300名僱員從事房地產開發業務，約100名僱員從事商業地產租賃及管理業務。此外，本集團的物業管理業務於中國約有3,000名全職僱員。

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。

## 派發中期股息

董事會宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣3.42分(或相當於按宣派股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈之人民幣兌港元平均中間匯率每股4港分)。按本公告日期本公司已發行股份總數計算，截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息為約268,300,000港元(折合約人民幣229,400,000元)。中期股息將於二零一六年十月十一日(星期二)或前後派付予於二零一六年九月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年九月二十八日(星期三)至二零一六年九月三十日(星期五)(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。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一六年九月二十七日(星期二)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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司以總代價約26,086,000港元於聯交所購買合共18,500,000股本公司股份，全數18,500,000股已購回的股份已在交付股票時註銷。由董事執行購回以增加股東價值。購回的詳情如下：

月份	股份總數	所付每股 最高價 港元	所付每股 最低價 港元	總代價約 港元
二零一六年一月	<u>18,500,000</u>	1.45	1.37	<u>26,086,000</u>
	<u>18,500,000</u>			<u>26,086,000</u>

於有關期間，本公司的全資附屬公司購回本金總額為10,000,000美元的二零一八年到期美元債券，總代價(於應計利息前)為10,811,500美元，購回的二零一八年到期美元債券已完成註銷。

本公司於二零一六年四月已悉數提早贖回所有未到期的二零一八年到期美元債券，其於聯交所的上市地位亦已註銷。

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、出售或贖回本公司的已上市證券。

## 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的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二零一六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，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生；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。

## 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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.cifi.com.cn](http://www.cifi.com.cn) 刊載。二零一六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，二零一六年八月十七日

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及按相關數據所作的估計。