

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 GROUP

旭輝集團

**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)

**截至二零一四年六月三十日止六個月的  
未經審核中期業績公告**

**二零一四年中期業績摘要**

截至二零一四年六月三十日止六個月，

- 合同銷售金額上升至人民幣10,200,000,000元，較去年同期增長42.5%；
- 已確認收入為人民幣5,021,000,000元，較去年同期增加4.0%；
- 本公司股東權益應佔年內利潤為人民幣749,000,000元；
- 核心淨利潤為人民幣646,000,000元，較去年同期增加12.0%；
- 毛利率及核心淨利潤率分別改進為26.4%及12.9%；及
- 每股盈利為人民幣12.4分，而每股核心盈利則為人民幣10.7分。董事會不宣派任何中期股息。

於二零一四年六月三十日，

- 手頭現金達人民幣6,400,000,000元；
- 淨負債與股本比率為71.1%；
- 加權平均債務成本下降至8.7%；及
- 加權平均債務年期延長至3.7年。

## 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」)截至二零一四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，連同上一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 截至二零一四年六月三十日止六個月

|                         | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------|----|---|--------------------------|
| 收入                      | 3  | <b>5,021,460</b>                        | 4,829,235                |
| 銷售服務成本                  |    | <b>(3,698,290)</b>                      | (3,609,200)              |
| 毛利                      |    | <b>1,323,170</b>                        | 1,220,035                |
| 其他收入、收益及虧損              | 4  | <b>168,795</b>                          | 42,675                   |
| 投資物業公平值變動               |    | <b>210,884</b>                          | 526,203                  |
| 信託及其他貸款相關衍生工具的<br>公平值變動 |    | <b>(4,000)</b>                          | 2,000                    |
| 營銷及市場推廣開支               |    | <b>(132,406)</b>                        | (113,390)                |
| 行政開支                    |    | <b>(228,009)</b>                        | (177,045)                |
| 應佔合營企業業績                |    | <b>(19,136)</b>                         | (653)                    |
| 融資成本                    | 5  | <b>(110,756)</b>                        | (102,540)                |
| 除稅前利潤                   |    | <b>1,208,542</b>                        | 1,397,285                |
| 所得稅開支                   | 6  | <b>(444,152)</b>                        | (440,416)                |
| 期內利潤及全面收入總額             | 7  | <b>764,390</b>                          | 956,869                  |
| 以下各項應佔：                 |    |   |                          |
| 本公司股東權益                 |    | <b>748,641</b>                          | 854,213                  |
| 非控股權益                   |    | <b>15,749</b>                           | 102,656                  |
| 期內利潤及全面收入總額             |    | <b>764,390</b>                          | 956,869                  |
| 每股盈利(人民幣仙)：             |    |   |                          |
| 基本                      | 9  | <b>12.4</b>                             | 14.8                     |
| 攤薄                      | 9  | <b>12.4</b>                             | 14.8                     |

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年六月三十日

|                     | 附註 | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|----|--|---|
| <b>非流動資產</b>        |    |  |   |
| 投資物業                |    | 5,115,000                              | 4,650,400                               |
| 物業、廠房及設備            |    | 48,253                                 | 47,161                                  |
| 預付租賃款項              |    | 57,645                                 | 57,645                                  |
| 合營企業權益              |    | 6,879,979                              | 4,298,994                               |
| 可供出售投資              |    | 57,023                                 | 54,023                                  |
| 受限制現金存款             |    | 21,768                                 | 21,768                                  |
| 遞延稅項資產              |    | 177,939                                | 147,186                                 |
|                     |    | <u>12,357,607</u>                      | <u>9,277,177</u>                        |
| <b>流動資產</b>         |    |  |   |
| 持作出售物業              |    | 3,625,967                              | 3,951,144                               |
| 擬作出售的開發中物業          |    | 15,225,020                             | 13,044,558                              |
| 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項 | 10 | 4,140,681                              | 3,370,007                               |
| 應收非控股權益款項           |    | 79,704                                 | 64,704                                  |
| 持作出售物業土地使用權按金       |    | 843,039                                | 1,972,562                               |
| 可收回稅項               |    | 355,166                                | 265,197                                 |
| 已質押銀行存款             |    | 35,000                                 | 100,000                                 |
| 銀行結餘及現金             |    | 6,352,578                              | 7,060,748                               |
|                     |    | <u>30,657,155</u>                      | <u>29,828,920</u>                       |
| <b>流動負債</b>         |    |  |   |
| 應付賬款及應計開支           | 11 | 6,576,163                              | 6,330,270                               |
| 已收物業銷售按金            |    | 9,877,164                              | 8,067,878                               |
| 應付非控股權益款項           |    | 656,006                                | 433,202                                 |
| 應付稅項                |    | 808,030                                | 784,341                                 |
| 銀行及其他借款—於一年內到期      |    | 2,172,322                              | 2,934,643                               |
| 信託及其他貸款相關衍生工具       |    | 86,000                                 | 82,000                                  |
|                     |    | <u>20,175,685</u>                      | <u>18,632,334</u>                       |
| <b>流動資產淨值</b>       |    | <u>10,481,470</u>                      | <u>11,196,586</u>                       |
| <b>總資產減流動負債</b>     |    | <u>22,839,077</u>                      | <u>20,473,763</u>                       |

|                | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|--|---|
| <b>資本及儲備</b>   |  |   |
| 股本             | 487,896                                | 487,896                                 |
| 儲備             | <u>8,551,964</u>                       | <u>8,123,057</u>                        |
| 本公司股東權益應佔股本權益  | 9,039,860                              | 8,610,953                               |
| 永久資本工具         | 578,710                                | —                                       |
| 非控股權益          | <u>713,585</u>                         | <u>544,442</u>                          |
| <b>股本權益總額</b>  | <u>10,332,155</u>                      | <u>9,155,395</u>                        |
| <b>非流動負債</b>   |  |   |
| 銀行及其他借款—於一年後到期 | 7,175,585                              | 7,219,455                               |
| 優先票據           | 4,322,610                              | 3,137,901                               |
| 遞延稅項負債         | <u>1,008,727</u>                       | <u>961,012</u>                          |
|                | <u>12,506,922</u>                      | <u>11,318,368</u>                       |
|                | <u>22,839,077</u>                      | <u>20,473,763</u>                       |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 1. 呈列基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第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(「上市規則」)附錄十六適用披露規定編製。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。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，截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表內所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三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。

#### 應用新訂或經修訂國際財務報告準則

在本中期期間，本集團已首次應用以下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10號、<br>國際財務報告準則第12號及<br>國際會計準則第27號(修訂本) | 投資實體             |
| 國際會計準則第32號(修訂本)                                   | 抵銷金融資產及金融負債      |
| 國際會計準則第36號(修訂本)                                   | 非金融資產的可收回金額披露    |
| 國際會計準則第39號(修訂本)                                   | 衍生工具的更替及對沖會計法的延續 |
| 國際財務報告詮釋委員會第21號                                   | 徵費               |

於本期間應用上述新訂詮釋及國際財務報告準則修訂本對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績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物業及住宅物業。本集團在中華人民共和國(「中國」)開展所有這方面的業務。
- 房地產投資：此分部指租賃本集團開發的投資物業，以賺取租金收入並長期而言從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及物業相關服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

主要經營決策者會定期審閱各房地產開發項目的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，其收入主要來自銷售物業，且牽涉及面對相同風險與回報。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**

期內，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<br>開發        | 房地產<br>投資     | 物業管理及<br>物業相關<br>服務 | 總計               |
|----------------------|------------------|---------------|---------------------|------------------|
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元         | 人民幣千元               | 人民幣千元            |
| <b>截至二零一四年六月三十日止</b> |                  |               |                     |                  |
| 六個月(未經審核)            |                  |               |                     |                  |
| 來自外部客戶的可呈報分部收入       | <u>4,788,728</u> | <u>18,544</u> | <u>214,188</u>      | <u>5,021,460</u> |
| 可呈報分部利潤              | <u>1,084,236</u> | <u>16,177</u> | <u>90,351</u>       | <u>1,190,764</u> |
| <b>截至二零一三年六月三十日止</b> |                  |               |                     |                  |
| 六個月(未經審核)            |                  |               |                     |                  |
| 來自外部客戶的可呈報分部收入       | <u>4,723,370</u> | <u>20,333</u> | <u>85,532</u>       | <u>4,829,235</u> |
| 可呈報分部利潤              | <u>1,056,445</u> | <u>19,617</u> | <u>30,583</u>       | <u>1,106,645</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

|                 | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 二零一四年            | 二零一三年            |
|                 | 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>5,021,460</u> | <u>4,829,235</u> |
| 利潤              |                  |                  |
| 可呈報分部利潤         | 1,190,764        | 1,106,645        |
| 其他收入、收益及虧損      | 168,795          | 42,675           |
| 投資物業公平值變動       | 210,884          | 526,203          |
| 信託貸款相關衍生工具公平值變動 | (4,000)          | 2,000            |
| 融資成本            | (110,756)        | (102,540)        |
| 應佔合營企業業績        | (19,136)         | (653)            |
| 物業、廠房及設備折舊      | (6,948)          | (4,079)          |
| 呆賬撥回(撥備)        | 1,793            | (1,108)          |
| 未分配總部及企業開支      | <u>(222,854)</u> | <u>(171,858)</u> |
| 除稅前綜合利潤         | <u>1,208,542</u> | <u>1,397,285</u> |

4. 其他收入、收益及虧損

|               | 截至六月三十日止六個月    |               |
|---------------|----------------|---------------|
|               | 二零一四年          | 二零一三年         |
|               | 人民幣千元          | 人民幣千元         |
|               | (未經審核)         | (未經審核)        |
| 可供出售投資的股息收入   | 1,958          | 1,405         |
| 利息收入          | 57,616         | 13,607        |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | 43             | 111           |
| 政府補貼          | 34,161         | 14,797        |
| 沒收買家支付的按金     | 595            | 1,089         |
| 出售合營企業收益      | 80,243         | –             |
| 匯兌(虧損)收益      | (18,013)       | 5,248         |
| 雜項收入          | <u>12,192</u>  | <u>6,418</u>  |
|               | <u>168,795</u> | <u>42,675</u> |

## 5. 融資成本

|                                    | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | 二零一四年            | 二零一三年            |
|                                    | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|                                    | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 須於五年內悉數償還的銀行及其他借款與<br>應付非控股權益款項的利息 | (401,529)        | (377,548)        |
| 毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息               | (24,488)         | (26,529)         |
| 優先票據的利息開支                          | (246,484)        | (47,998)         |
| 減：開發中物業及在建投資物業的資本化金額               | 561,745          | 349,535          |
|                                    | <u>(110,756)</u> | <u>(102,540)</u> |

開發中物業及在建投資物業已資本化的借款成本乃源自特定借款，並根據各銀行及其他借款的合約利率釐定。

## 6. 所得稅開支

|                | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 二零一四年            | 二零一三年            |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|                | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 中國企業所得稅：       |                  |                  |
| 即期所得稅          | (189,055)        | (193,537)        |
| 過往期間超額撥備       | 211              | 5,183            |
|                | <u>(188,844)</u> | <u>(188,354)</u> |
| 土地增值稅(「土地增值稅」) | (238,397)        | (120,654)        |
|                | <u>(427,241)</u> | <u>(309,008)</u> |
| 遞延稅項           |                  |                  |
| 即期             | (16,911)         | (131,408)        |
|                | <u>(444,152)</u> | <u>(440,416)</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  
二零一四年 二零一三年  
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 | 3,573,999 | 3,522,923 |
| 物業、廠房及設備折舊       | 6,948     | 4,079     |
| 呆賬撥備(撥回)         | (1,793)   | 1,108     |
| 土地及樓宇的經營租賃租金     | 10,416    | 14,680    |

## 8. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零一四年 二零一三年  
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：

就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度  
派付末期股息每股0.07港元(「港元」)(二零一三年：  
就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度  
派付每股0.04港元)

|         |         |
|---------|---------|
| 421,861 | 230,800 |
|---------|---------|

本公司概無就截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月宣派或建議派付任何股息。

## 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  
二零一四年 二零一三年  
人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (未經審核)

就計算每股基本及攤薄盈利而言本公司擁有人  
應佔期內利潤

|         |         |
|---------|---------|
| 748,641 | 854,213 |
|---------|---------|

截至六月三十日止六個月  
二零一四年 二零一三年  
千股 千股  
(未經審核) (未經審核)

股份數目

就計算每股基本及攤薄盈利而言普通股股份數目

|           |           |
|-----------|-----------|
| 6,026,579 | 5,770,000 |
|-----------|-----------|

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 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慣常自協議日期起計60日內支付。租金收入乃由租戶根據租賃協議於兩個月內支付。

|              | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|--|---|
| 貿易應收款項(扣除撥備) | 1,738,894                              | 1,607,235                               |
| 其他應收款項(扣除撥備) | 2,039,600                              | 1,262,355                               |
| 預付稅項         | 311,357                                | 239,300                                 |
| 按金及預付款項      | 50,830                                 | 261,117                                 |
|              | <u>4,140,681</u>                       | <u>3,370,007</u>                        |

於二零一四年六月三十日，計入其他應收款項的金額人民幣327,232,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣282,916,000元)乃應收若干合營企業的款項，為無抵押、免息及須按要求償還。

以下為於報告期末按協議日期編製的貿易應收款項(扣除撥備)賬齡分析：

|          | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|--|---|
| 於60日內    | 828,557                                | 1,309,368                               |
| 61至180日  | 352,070                                | 106,136                                 |
| 181至365日 | 493,563                                | 177,242                                 |
| 超過365日   | 64,704                                 | 14,489                                  |
|          | <u>1,738,894</u>                       | <u>1,607,235</u>                        |

## 11. 應付賬款及應計開支

|             | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------|--|---|
| 應付賬款        | 1,672,089                              | 2,005,975                               |
| 其他應付款項及應計開支 | 4,904,074                              | 4,324,295                               |
|             | <b>6,576,163</b>                       | <b>6,330,270</b>                        |

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：

|          | 於<br>二零一四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|--|---|
| 於60日內    | 634,810                                | 1,086,287                               |
| 61至180日  | 151,077                                | 66,811                                  |
| 181至365日 | 538,835                                | 740,890                                 |
| 1至2年     | 270,824                                | 41,495                                  |
| 2至3年     | 23,299                                 | 58,166                                  |
| 3年以上     | 53,244                                 | 12,326                                  |
|          | <b>1,672,089</b>                       | <b>2,005,975</b>                        |

於二零一四年六月三十日，計入其他應付款項的金額人民幣3,131,591,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,189,758,000元)及人民幣198,450,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,735,074,000元)乃分別為應付若干合營企業及合營企業合夥人的款項，均為無抵押、免息及須按要求償還。

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之業務回顧與二零一四年下半年之展望。

### 業績

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售額人民幣10,200,000,000元，較二零一三年同期的人民幣7,156,000,000元同比大幅增加42.5%。

已確認收入為人民幣5,021,000,000元，較二零一三年同期的人民幣4,829,000,000元同比大幅增加4%。投資物業公平值收益減少導致本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一三年同期的人民幣854,000,000元減少12%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣749,000,000元。本集團核心股東權益應佔淨利潤繼續按年由二零一三年同期人民幣577,000,000元增加12%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣646,000,000元。本集團毛利率及核心淨利潤率於截至二零一四年六月三十日止六個月分別增加至26.4%及12.9%。

### 二零一四年上半年回顧

#### 市場回顧

中國房地產市場在今年進入調整階段。根據中國國家統計局，中國二零一四年上半年的商品房銷售額達人民幣3.1萬億元，按年減少6.7%。中國若干城市供求結構失衡愈來愈顯現。銀行流動資金趨緊以及潛在買家抱持觀望態度進一步加劇房地產市場的修正。不同城市及不同發展商的交投量及價格漸趨不一。不同城市就交投量及價格各自經歷不同程度的調整。若干城市的市場相較去年同期大為衰退。今年的房地產業的確重重挑戰。

#### 銷售表現

儘管二零一四年第一季度開始市場環境趨緊及面臨挑戰，本集團在合同銷售額及平均售價方面錄得的增長跑贏大市。於二零一四年上半年，本集團的合同銷售額及合同銷售建築面積分別達人民幣10,200,000,000元及816,000平方米，分別同比增長42.5%及14.2%。二零一四年上半年本集團超過95%的合同銷售額來自一二線城市。本集團於二零一四年上半年錄得合同銷售額現金回款率達80%。

本集團於二零一四年上半年的合同銷售額分佈在十一個城市中四十三個項目。期內，本集團推出九個新項目的預售，包括上海旭輝•U天地、上海旭輝•亞瑟郡、上海新城旭輝府、上海綠地旭輝E天地、重慶旭輝城、長沙旭輝•香樟公館、嘉興旭輝•御府、杭州綠地旭輝城及杭州恒基旭輝府(於二零一三年年底開盤)。本集團亦繼續在往年已預售的其他三十四個項目錄得合同銷售額。本集團預期於二零一四年下半年推出至少十個全新項目的預售，大幅增加可銷售資源。

根據中國房產信息集團、中國房地產測評中心、CRIC研究中心聯合發布的「二零一四年上半年房企銷售排行榜TOP50」，旭輝的合同銷售額在全國排行第二十一。

### 利潤率

二零一四年上半年，本集團利潤率繼續提升。本集團由於(1)負債管理令融資成本減低；(2)土地價格具防守性，土地大多於二零一二年下半年及二零一三年上半年購買；(3)提升產品質量及品牌溢價；及(4)營銷費用及一般行政開支更具效率，而能減緩實體市場售價調整對利潤率的影響。

### 土地收購

二零一四年上半年，本集團認為，中國一二線城市的土地價格尚未反映房地產實體市場的調整，因此有節制地避免以過高的土地成本進行收購。二零一四年一月至七月，本集團僅收購五塊土地的權益，北京、合肥及鎮江各一塊，蘇州兩塊，總應佔合同代價為人民幣1,950,000,000元。本集團繼續在土地收購方面利用合營策略，主要目的為分散其財務承擔。

本集團預期土地價格未來會進一步下調至更合理的水平，因此將繼續於二零一四年下半年在土地收購方面維持謹慎的態度。

### 債務管理及財務狀況

儘管二零一四年上半年中國流動性趨緊，本集團仍然維持理想的房地產銷售現金回款狀況。本集團專注一線及二線城市，產品架構以終端用戶為主導，有利於取得境內開發貸款及促使終端用戶取得按揭貸款。

踏入二零一四年，本集團於債務管理方面進一步取得突破。於二零一四年一月，本公司新發行本金額為200,000,000美元的五年期美元優先票據，票息率為8.875%。在一年之內，本公司成功使其五年期美元債券發行成本，由去年初發時票息率的12.25%降低至9%以下。於二零一四年一月，本集團與綠地香港控股有限公司就各自持股50%的杭州綠地旭輝城合營公司與境外及境內銀行財團簽訂境內及境外銀團貸款融資。該筆貸款包括(i)總金額約為320,000,000美元的境外定期貸款融資，最終為期三年，按倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加4%的年利率計息；(ii)融資金額為人民幣1,000,000,000元的境內定期人民幣項目開發貸款融資，最終為期三年，按106%乘以中國人民銀行基準利率的年利率計息。

鑒於在行業屬於理想的回款狀況，土地收購審慎，加上債務管理持續改善，本集團保持穩健的財務狀況。受益於更低的利息成本較低、更長的債務年期、更高的境外無抵押債務比例及更低的境內非銀行借款比例，債務結構得以持續改善。

於二零一四年六月三十日，本集團的：

- 淨負債與股本比率為71.1% (二零一三年十二月三十一日：67.6%)；
- 總債務保持穩定於人民幣13,757,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣13,374,000,000元)；
- 加權平均債務成本降低至8.7% (二零一三年十二月三十一日：9.2%)；
- 加權平均債務年期延長至3.7年(二零一三年十二月三十一日：3.5年)；
- 短期借款佔整體債務比例減少至16%(二零一三年十二月三十一日：22%)；
- 無抵押境外債務佔整體債務比例增加至38%(二零一三年十二月三十一日：30%)；
- 境內非銀行借款佔整體債務比例減少至9%(二零一三年十二月三十一日：19%)。

淨負債與股本比率輕微上升，乃由於二零一四年上半年支付去年的已訂約土地溢價。然而，由於本集團於土地收購方面保持審慎態度，未付土地代價減少至人民幣1,942,000,000元，而手頭現金則約為人民幣6,409,000,000元。本集團維持保守及良好的債務狀況及資產負債表外承擔。

## 二零一四年下半年展望

自二零一三年年底以來，本集團已經預期中國實體房地產市場會出現現在的調整。於二零一四年上半年，本集團實行「均衡發展、穩中求進」的策略。本集團採取積極措施，務求於具挑戰性的行業經營環境中跑贏同業。本集團藉充裕的可銷售資源，依靠主要以終端用戶為主導、中小戶型的產品(其銷量一般較為剛性，有利於市況調整的情況下實行銷售)，而制定保守的年度合同銷售目標。自二零一四年年初以來，在中國國內表現相對平穩、房地產銷量及價格較為穩定的城市，本集團積極促銷去化其可銷售資源。另一方面，在中國國內表現相對弱勢、房地產銷量及價格疲弱的城市，本集團抱持耐心的態度，調整放緩去化策略，將可銷售資源推延至下一年度。整體而言，透過採納靈活到位的銷售策略，本集團致力平衡銷售量、價格及利潤率。本集團於土地收購方面保持審慎，並調整開發節奏，控制資本開支及保存現金。

截至二零一四年七月三十一日止七個月，本集團達成二零一四年全年合同銷售目標人民幣22,000,000,000元的約53%，在行業內的年度銷售目標完成率名列前茅。除不可預見的事項外，本集團對於本年度完成全年合同銷售額目標充滿信心。

中國現屆政府的政策趨向對行業減少行政幹預，更很大可能傾向以市場為主導的政策，以解決目前房地產市場供求失衡的情況。因此，現階段的市場調整未必可於短期內結束。然而，基於城鎮化的持續、人口不斷導入中國的大型城市，本集團相信，房地產價格及銷量不大可能出現大跌。行業分化及市場整合勢態必定持繼，對於本集團而言，此乃機遇而非風險。本集團有信心將能安穩度過行業挑戰，適應市場週期調整，最終成為行業的優勝者。

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

|                           |    | 截至六月三十日止六個月    |         |        |
|---------------------------|----|----------------|---------|--------|
|                           | 附註 | 二零一四年          | 二零一三年   | 同期增長   |
| <b>合同銷售</b>               |    |                |         |        |
| 合同銷售金額(人民幣百萬元)            | 1  | <b>10,200</b>  | 7,156   | 42.5%  |
| 合同銷售建築面積(平方米)             |    | <b>815,700</b> | 714,600 | 14.2%  |
| 合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)        |    | <b>12,500</b>  | 10,014  | 24.8%  |
| <b>主要財務資料</b>             |    |                |         |        |
| 已確認收入(人民幣百萬元)             |    | <b>5,021</b>   | 4,829   | 4.0%   |
| 毛利(人民幣百萬元)                |    | <b>1,323</b>   | 1,220   | 8.4%   |
| 期內利潤(包括公平值收益)<br>(人民幣百萬元) |    |                |         |        |
| —包括非控股權益                  |    | <b>764</b>     | 957     | -20.2% |
| —股東權益應佔                   |    | <b>749</b>     | 854     | -12.3% |
| 核心淨利潤(人民幣百萬元)             | 2  |                |         |        |
| —包括非控股權益                  |    | <b>641</b>     | 574     | 11.7%  |
| —股東權益應佔                   |    | <b>646</b>     | 577     | 12.0%  |
| <b>主要財務比率</b>             |    |                |         |        |
| 毛利率                       |    | <b>26.4%</b>   | 25.3%   |        |
| 核心淨利潤率                    | 3  | <b>12.9%</b>   | 12.0%   |        |
| 每股基本盈利, 人民幣仙              |    | <b>12.4</b>    | 14.8    |        |
| 每股基本核心盈利, 人民幣仙            |    | <b>10.7</b>    | 10.0    |        |

於  
於二零一三年  
二零一四年  
十二月  
附註 六月三十日 三十一日

### 主要資產負債表數據

|                    |   |               |        |
|--------------------|---|---------------|--------|
| 總資產(人民幣百萬元)        |   | <b>43,015</b> | 39,106 |
| 銀行結餘及現金(人民幣百萬元)    | 4 | <b>6,409</b>  | 7,183  |
| 債務總額(人民幣百萬元)       | 5 | <b>13,757</b> | 13,374 |
| 股本權益總額(人民幣百萬元)     |   | <b>10,332</b> | 9,155  |
| 股東權益應佔股本權益(人民幣百萬元) |   | <b>9,080</b>  | 8,611  |
| 淨負債與股本比率           | 6 | <b>71.1%</b>  | 67.6%  |
| 加權平均債務成本           | 7 | <b>8.7%</b>   | 9.2%   |
| 加權平均債務年期(年)        | 7 | <b>3.7</b>    | 3.5    |

### 土地儲備(建築面積, 百萬平方米)

|      |  |            |     |
|------|--|------------|-----|
| — 合計 |  | <b>9.5</b> | 9.2 |
| — 應佔 |  | <b>7.5</b> | 7.6 |

#### 附註:

1. 合同銷售含合營企業銷售但不含預訂合同金額。
2. 核心淨利潤不包括公平值變化、與授出購股權相關的非現金開支, 並扣除遞延稅項。
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受限制現金及已質押銀行存款。
5. 債務總額包括銀行及其他借款、優先票據與信託及其他貸款相關衍生工具。
6. 淨負債與股本比率乃根據國際財務報告準則期末時本集團債務總額(包括銀行及其他借款、優先票據與信託及其他貸款相關衍生工具)減銀行結餘及現金(包括受限制現金及抵押銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。
7. 加權平均債務成本及債務年期乃期末時各項銀行及其他借款、與已發行的優先票據的利息成本及年期之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

截至二零一四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10,200,000,000元，較去年同期大幅增長42.5%。本集團合同銷售金額大幅增長主要由於本集團的可售資源相應增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團合同銷售建築面積約為816,000平方米，較去年同期增加14.2%。長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額約為人民幣6,230,000,000元、人民幣3,010,000,000元及人民幣960,000,000元，分別為本集團合同銷售總額貢獻61.0%、29.5%及9.5%。

表一：截至二零一四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 | 合同銷售<br>金額 | 佔總合同<br>銷售金額<br>百分比 | 合同銷售<br>建築面積 | 合同銷售<br>平均售價   |
|-------------------|----------|------------|---------------------|--------------|----------------|
|                   |          | (人民幣千元)    | (%)                 | (平方米)        | (人民幣元/<br>平方米) |
| 上海旭輝·浦江國際         | 銷售型商辦    | 355,300    | 3.5                 | 19,200       | 18,505         |
| 上海旭輝·華庭           | 住宅       | 77,070     | 0.8                 | 2,600        | 29,642         |
| 上海旭輝·瀾悅灣          | 住宅       | 12,550     | 0.1                 | 1,000        | 12,550         |
| 上海旭輝·百合宮館         | 住宅       | 62,470     | 0.6                 | 2,600        | 24,027         |
| 上海旭輝·圓石灘          | 住宅       | 57,780     | 0.6                 | 3,900        | 14,815         |
| 上海旭輝城             | 住宅       | 592,460    | 5.8                 | 45,700       | 12,964         |
| 上海旭輝·江灣墅          | 住宅       | 139,920    | 1.4                 | 3,900        | 35,877         |
| 上海旭輝·亞瑟郡          | 住宅       | 396,780    | 3.9                 | 12,800       | 30,998         |
| 上海旭輝·U天地          | 銷售型商辦    | 497,780    | 4.9                 | 32,900       | 15,130         |
| 上海新城旭輝府(上海金山新城項目) | 住宅       | 231,470    | 2.3                 | 23,200       | 9,977          |
| 上海綠地旭輝E天地(上海華漕項目) | 銷售型商辦    | 95,250     | 0.9                 | 4,000        | 23,813         |
| 上海旭輝·錦庭           | 住宅       | 520,610    | 5.1                 | 34,000       | 15,312         |
| 上海旭輝·朗悅庭          | 住宅       | 136,990    | 1.3                 | 14,000       | 9,785          |
| 蘇州旭輝·上河郡          | 住宅       | 64,940     | 0.6                 | 4,500        | 14,431         |
| 蘇州旭輝·朗香郡          | 住宅       | 6,670      | 0.1                 | 600          | 11,117         |
| 蘇州旭輝·華庭           | 住宅       | 278,760    | 2.7                 | 31,600       | 8,822          |
| 蘇州旭輝·御府           | 住宅       | 251,960    | 2.5                 | 20,300       | 12,412         |
| 蘇州旭輝·百合宮館         | 住宅       | 215,220    | 2.1                 | 23,100       | 9,317          |
| 蘇州旭輝·美瀾城          | 住宅       | 362,460    | 3.6                 | 40,100       | 9,039          |
| 蘇州旭輝·悅庭           | 住宅       | 86,310     | 0.8                 | 9,900        | 8,718          |
| 蘇州旭輝·蘋果樂園         | 住宅       | 15,270     | 0.1                 | 1,900        | 8,037          |
| 合肥旭輝·中央宮園         | 住宅       | 21,520     | 0.2                 | 2,500        | 8,608          |
| 合肥旭輝·御府           | 住宅       | 622,190    | 6.1                 | 66,700       | 9,328          |
| 鎮江旭輝·時代城          | 住宅       | 66,670     | 0.7                 | 8,800        | 7,576          |
| 嘉興旭輝廣場            | 住宅       | 5,900      | 0.1                 | 400          | 14,750         |

| 項目                  | 項目主要規劃用途 | 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)    |
| 嘉興旭輝·御府             | 住宅       | 46,060            | 0.5          | 5,700          | 8,081         |
| 嘉興旭輝·朗香郡(嘉興旭輝·上河郡)  | 住宅       | 99,500            | 1.0          | 15,000         | 6,633         |
| 北京旭輝·御錦             | 住宅       | 736,320           | 7.2          | 31,300         | 23,525        |
| 北京旭輝·空港中心           | 銷售型商辦    | 44,890            | 0.4          | 1,700          | 26,406        |
| 北京旭輝·E天地            | 銷售型商辦    | 788,070           | 7.7          | 31,900         | 24,704        |
| 天津旭輝·瀾郡             | 住宅       | 188,000           | 1.8          | 24,200         | 7,769         |
| 天津旭輝·朗悅灣            | 住宅       | 25,180            | 0.2          | 5,300          | 4,751         |
| 天津旭輝·御府             | 住宅       | 942,130           | 9.2          | 78,500         | 12,002        |
| 廊坊旭輝·十九城邦           | 住宅       | 285,570           | 2.8          | 36,600         | 7,802         |
| 重慶旭輝·朗香郡            | 住宅       | 68,740            | 0.7          | 8,800          | 7,811         |
| 重慶旭輝·朗悅郡            | 住宅       | 84,550            | 0.8          | 14,000         | 6,039         |
| 重慶旭輝·紫都             | 銷售型商辦    | 108,060           | 1.1          | 8,900          | 12,142        |
| 重慶旭輝城               | 住宅       | 268,230           | 2.6          | 31,100         | 8,625         |
| 長沙旭輝·華庭             | 住宅       | 2,080             | 0.0          | 500            | 4,160         |
| 長沙旭輝·御府             | 住宅       | 309,320           | 3.0          | 36,000         | 8,592         |
| 長沙旭輝·香樟公館(長沙旭輝·瀾悅灣) | 住宅       | 102,130           | 1.0          | 11,900         | 8,582         |
| 杭州恒基旭輝府             | 住宅       | 132,010           | 1.3          | 13,800         | 9,566         |
| 杭州綠地旭輝城             | 住宅       | 762,770           | 7.5          | 34,100         | 22,369        |
|                     |          | <u>10,167,910</u> | <u>99.7</u>  | <u>799,500</u> | <u>12,718</u> |
| 停車位及其他              |          | <u>31,970</u>     | <u>0.3</u>   | <u>16,200</u>  | <u>1,973</u>  |
| 合計                  |          | <u>10,199,880</u> | <u>100.0</u> | <u>815,700</u> | <u>12,504</u> |

#### 按項目種類劃分

|         | 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)    |
| 住宅項目    | 8,310,530         | 81.5         | 717,100        | 11,589        |
| 銷售型商辦項目 | <u>1,889,350</u>  | <u>18.5</u>  | <u>98,600</u>  | <u>19,162</u> |
| 合計      | <u>10,199,880</u> | <u>100.0</u> | <u>815,700</u> | <u>12,504</u> |

按城市劃分

|    | 合同銷售<br>金額        | 佔總合同<br>銷售金額<br>百分比 | 合同銷售<br>建築面積   | 合同銷售<br>平均售價   |
|----|-------------------|---------------------|----------------|----------------|
|    | (人民幣<br>千元)       | (%)                 | (平方米)          | (人民幣元/<br>平方米) |
| 上海 | 3,177,400         | 31.1                | 200,100        | 15,879         |
| 北京 | 1,569,280         | 15.4                | 64,900         | 24,180         |
| 蘇州 | 1,290,100         | 12.6                | 138,100        | 9,342          |
| 杭州 | 894,780           | 8.8                 | 47,900         | 18,680         |
| 合肥 | 643,820           | 6.3                 | 70,900         | 9,081          |
| 重慶 | 545,740           | 5.4                 | 68,700         | 7,944          |
| 長沙 | 417,950           | 4.1                 | 50,000         | 8,359          |
| 天津 | 1,155,310         | 11.3                | 108,000        | 10,697         |
| 鎮江 | 68,220            | 0.7                 | 8,800          | 7,752          |
| 嘉興 | 151,460           | 1.5                 | 21,100         | 7,178          |
| 廊坊 | 285,820           | 2.8                 | 37,200         | 7,683          |
| 合計 | <u>10,199,880</u> | <u>100.0</u>        | <u>815,700</u> | 12,504         |

按地區劃分

|     | 合同銷售<br>金額        | 佔總合同<br>銷售金額<br>百分比 | 合同銷售<br>建築面積   | 合同銷售<br>平均售價   |
|-----|-------------------|---------------------|----------------|----------------|
|     | (人民幣<br>千元)       | (%)                 | (平方米)          | (人民幣元/<br>平方米) |
| 長三角 | 6,225,780         | 61.0                | 486,900        | 12,787         |
| 環渤海 | 3,010,410         | 29.5                | 210,100        | 14,328         |
| 中西部 | 963,690           | 9.5                 | 118,700        | 8,119          |
| 合計  | <u>10,199,880</u> | <u>100.0</u>        | <u>815,700</u> | 12,504         |

按一線、二線及三線城市劃分

|      | 合同銷售<br>金額<br>(人民幣<br>千元) | 佔總合同<br>銷售金額<br>百分比<br>(%) | 合同銷售<br>建築面積<br>(平方米) | 合同銷售<br>平均售價<br>(人民幣元/<br>平方米) |
|------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 一線城市 | 4,746,680                 | 46.5                       | 265,000               | 17,912                         |
| 二線城市 | 4,947,700                 | 48.5                       | 483,600               | 10,231                         |
| 三線城市 | 505,500                   | 5.0                        | 67,100                | 7,534                          |
| 合計   | <u>10,199,880</u>         | <u>100.0</u>               | <u>815,700</u>        | 12,504                         |

附註：

1. 以上合同銷售數據包括停車位銷售。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、杭州、合肥、重慶、長沙及天津。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

於二零一四年六月三十日，本集團約有人民幣16,000,000,000元的已簽約但尚未確認銷售，為本集團已確認收入的未來增長奠下穩固基礎。

### 銷售物業已確認收入

截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售物業已確認收入約為人民幣4,788,000,000元，按年增長1.4%，佔已確認收入總額95.4%。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團交付物業約500,080平方米建築面積，按年增長11.5%。本集團銷售物業的已確認收入增加，與已交付建築面積增加一致。

表二：截至二零一四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)   |               |
|            |          | 截至六月三十日止六個月      |                  | 截至六月三十日止六個月   |              | 截至六月三十日止六個月    |                | 截至六月三十日止六個月  |               |
|            |          | 二零一四年            | 二零一三年            | 二零一四年         | 二零一三年        | 二零一四年          | 二零一三年          | 二零一四年        | 二零一三年         |
| 上海 旭輝·玫瑰灣  | 住宅       | -                | 360,804          | -             | 7.7          | -              | 22,900         | -            | 15,756        |
| 上海 旭輝·灞悅灣  | 住宅       | 12,610           | 1,120,946        | 0.3           | 23.7         | 990            | 111,500        | 12,737       | 10,053        |
| 上海 旭輝·虹橋國際 | 銷售型商辦    | -                | 198,628          | -             | 4.2          | -              | 6,800          | -            | 29,210        |
| 上海 旭輝·世紀廣場 | 銷售型商辦    | -                | 198,300          | -             | 4.2          | -              | 6,983          | -            | 28,398        |
| 上海 旭輝·圓石灘  | 住宅       | 53,137           | 85,737           | 1.1           | 1.8          | 3,780          | 3,600          | 14,057       | 23,816        |
| 上海 旭輝·朗香郡  | 住宅       | -                | 4,676            | -             | 0.1          | -              | 144            | -            | 32,472        |
| 上海 旭輝·浦江國際 | 銷售型商辦    | 153,690          | -                | 3.2           | -            | 8,460          | -              | 18,167       | -             |
| 上海 旭輝·華庭   | 住宅       | 77,075           | -                | 1.5           | -            | 2,640          | -              | 29,195       | -             |
| 上海 旭輝·朗悅庭  | 住宅       | 268,750          | -                | 5.6           | -            | 28,190         | -              | 9,534        | -             |
| 上海 旭輝·百合宮館 | 住宅       | 385,850          | -                | 8.1           | -            | 25,490         | -              | 15,137       | -             |
| 蘇州 旭輝·上河郡  | 住宅       | 65,199           | 1,285,251        | 1.4           | 27.2         | 4,542          | 147,148        | 14,355       | 8,734         |
| 蘇州 旭輝·朗香郡  | 住宅       | 6,670            | 367,295          | 0.1           | 7.8          | 583            | 46,738         | 11,441       | 7,859         |
| 合肥 旭輝·中央宮園 | 住宅       | 19,746           | 26,497           | 0.4           | 0.6          | 2,467          | 3,289          | 8,004        | 8,056         |
| 合肥 旭輝·御府   | 住宅       | 121,233          | -                | 2.5           | -            | 7,269          | -              | 16,678       | -             |
| 鎮江 旭輝·時代城  | 住宅       | 66,053           | 327,798          | 1.4           | 7.0          | 8,856          | 28,600         | 7,459        | 11,461        |
| 嘉興 旭輝廣場    | 住宅       | 9,655            | 67,338           | 0.2           | 1.4          | 740            | 6,600          | 13,047       | 10,203        |
| 北京 旭輝·御府   | 住宅       | -                | 432,689          | -             | 9.2          | -              | 20,319         | -            | 21,295        |
| 北京 旭輝·紫郡   | 住宅       | -                | 17,606           | -             | 0.4          | -              | 811            | -            | 21,709        |
| 北京 旭輝·空港中心 | 銷售型商辦    | 1,506,720        | -                | 31.5          | -            | 105,870        | -              | 14,232       | -             |
| 廊坊 旭輝·十九城邦 | 住宅       | 597,397          | 48,810           | 12.5          | 1.0          | 86,120         | 4,600          | 6,937        | 10,611        |
| 天津 旭輝·灞郡   | 住宅       | 735,577          | -                | 15.4          | -            | 96,870         | -              | 7,593        | -             |
| 重慶 旭輝·朗香郡  | 住宅       | 69,002           | 47,304           | 1.4           | 1.0          | 8,842          | 6,598          | 7,804        | 7,169         |
| 重慶 旭輝·朗悅郡  | 住宅       | 79,254           | -                | 1.7           | -            | 13,591         | -              | 5,831        | -             |
| 長沙 旭輝·藏郡   | 住宅       | -                | 426              | -             | *            | -              | 33             | -            | 12,909        |
| 長沙 旭輝·華庭   | 住宅       | 2,079            | 41,096           | 0.1           | 0.9          | 508            | 9,080          | 4,093        | 4,526         |
| 長沙 旭輝·御府   | 住宅       | 515,499          | -                | 10.8          | -            | 75,258         | -              | 6,850        | -             |
| 停車位及其他     |          | 43,532           | 92,169           | 0.8           | 1.8          | 19,379         | 22,857         | 2,246        | 4,032         |
| 合計         |          | <b>4,788,728</b> | <b>4,723,370</b> | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b> | <b>500,445</b> | <b>448,600</b> | <b>9,569</b> | <b>10,529</b> |

\* 少於0.1%

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)   |               |
|         | 截至六月三十日止六個月      |                  | 截至六月三十日止六個月   |              | 截至六月三十日止六個月    |                | 截至六月三十日止六個月  |               |
|         | 二零一四年            | 二零一三年            | 二零一四年         | 二零一三年        | 二零一四年          | 二零一三年          | 二零一四年        | 二零一三年         |
| 住宅項目    | 3,128,128        | 4,324,162        | 65.3          | 91.6         | 386,020        | 434,200        | 8,104        | 9,959         |
| 銷售型商辦項目 | 1,660,600        | 399,208          | 34.7          | 8.4          | 114,425        | 14,400         | 14,513       | 27,723        |
| 合計      | <b>4,788,728</b> | <b>4,723,370</b> | <b>100.0</b>  | <b>100.0</b> | <b>500,445</b> | <b>448,600</b> | <b>9,569</b> | <b>10,529</b> |

## 按城市劃分

|    | 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)      |               |
|    | 截至六月三十日<br>止六個月  |                  | 截至六月三十日<br>止六個月 |              | 截至六月三十日<br>止六個月 |                | 截至六月三十日<br>止六個月 |               |
|    | 二零一四年            | 二零一三年            | 二零一四年           | 二零一三年        | 二零一四年           | 二零一三年          | 二零一四年           | 二零一三年         |
| 上海 | 952,448          | 1,973,904        | 19.9            | 41.8         | 70,215          | 153,400        | 13,565          | 12,868        |
| 北京 | 1,506,720        | 508,993          | 31.5            | 10.8         | 105,870         | 35,200         | 14,232          | 14,460        |
| 蘇州 | 72,259           | 1,665,479        | 1.5             | 35.3         | 5,360           | 196,100        | 13,481          | 8,493         |
| 合肥 | 143,216          | 28,680           | 3.0             | 0.6          | 11,510          | 4,100          | 12,443          | 6,995         |
| 重慶 | 165,097          | 52,955           | 3.4             | 1.1          | 28,560          | 7,400          | 5,781           | 7,156         |
| 長沙 | 538,669          | 49,413           | 11.2            | 1.0          | 85,420          | 12,600         | 6,306           | 3,922         |
| 天津 | 735,577          | -                | 15.4            | -            | 96,870          | -              | 7,593           | -             |
| 鎮江 | 67,690           | 327,798          | 1.4             | 7.0          | 9,780           | 28,600         | 6,921           | 11,461        |
| 嘉興 | 9,655            | 67,338           | 0.2             | 1.4          | 740             | 6,600          | 13,047          | 10,203        |
| 廊坊 | 597,397          | 48,810           | 12.5            | 1.0          | 86,120          | 4,600          | 6,937           | 10,611        |
| 合計 | <u>4,788,728</u> | <u>4,723,370</u> | <u>100.0</u>    | <u>100.0</u> | <u>500,445</u>  | <u>448,600</u> | <u>9,569</u>    | <u>10,529</u> |

## 按地區劃分

|     | 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)      |               |
|     | 截至六月三十日<br>止六個月  |                  | 截至六月三十日<br>止六個月 |              | 截至六月三十日<br>止六個月 |                | 截至六月三十日<br>止六個月 |               |
|     | 二零一四年            | 二零一三年            | 二零一四年           | 二零一三年        | 二零一四年           | 二零一三年          | 二零一四年           | 二零一三年         |
| 長三角 | 1,245,268        | 4,063,199        | 26.0            | 86.1         | 97,605          | 388,800        | 12,758          | 10,451        |
| 環渤海 | 2,839,694        | 557,803          | 59.3            | 11.8         | 288,860         | 39,800         | 9,831           | 14,015        |
| 中西部 | <u>703,766</u>   | <u>102,368</u>   | <u>14.7</u>     | <u>2.1</u>   | <u>113,980</u>  | <u>20,000</u>  | <u>6,175</u>    | <u>5,118</u>  |
| 合計  | <u>4,788,728</u> | <u>4,723,370</u> | <u>100.0</u>    | <u>100.0</u> | <u>500,445</u>  | <u>448,600</u> | <u>9,569</u>    | <u>10,529</u> |

## 按一線、二線及三線城市劃分

|      | 估銷售物業已確認         |           |                 |       |                 |         |                 |        |
|------|------------------|-----------|-----------------|-------|-----------------|---------|-----------------|--------|
|      | 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)      |        |
|      | 截至六月三十日<br>止六個月  |           | 截至六月三十日<br>止六個月 |       | 截至六月三十日<br>止六個月 |         | 截至六月三十日<br>止六個月 |        |
|      | 二零一四年            | 二零一三年     | 二零一四年           | 二零一三年 | 二零一四年           | 二零一三年   | 二零一四年           | 二零一三年  |
| 一線城市 | <b>2,459,168</b> | 2,482,897 | <b>51.4</b>     | 52.6  | <b>176,085</b>  | 188,600 | <b>13,966</b>   | 13,165 |
| 二線城市 | <b>1,654,818</b> | 1,796,527 | <b>34.6</b>     | 38.0  | <b>227,720</b>  | 220,200 | <b>7,267</b>    | 8,159  |
| 三線城市 | <b>674,742</b>   | 443,946   | <b>14.0</b>     | 9.4   | <b>96,640</b>   | 39,800  | <b>6,982</b>    | 11,154 |
| 合計   | <b>4,788,728</b> | 4,723,370 | <b>100.0</b>    | 100.0 | <b>500,445</b>  | 448,600 | <b>9,569</b>    | 10,529 |

### 附註：

1. 以上銷售數據包括停車位銷售。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、合肥、重慶、長沙及天津。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

### 已完成待售物業

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團新近完成項目的建築面積約為300,000平方米。於二零一四年六月三十日，本集團有21項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積約為700,000平方米。

### 開發中／持作未來發展的物業

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團新開工物業的總建築面積約為1,500,000平方米。於二零一四年六月三十日，本集團有46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8,800,000平方米及6,800,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣18,500,000元，同期減少8.8%。減少乃主要由於嘉興旭輝廣場因為百貨公司樓面轉租為商業舖位而租金收入短暫減少所致。

表三：截至二零一四年六月三十日止六個月之租金收入明細

|         | 截至二零一四年<br>六月三十日止六個月 |                     | 截至二零一三年<br>六月三十日止六個月 |                     | 租金收入<br>增長率<br>(%) |
|---------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
|         | 租金收入<br>(人民幣千元)      | 佔租金收入<br>百分比<br>(%) | 租金收入<br>(人民幣千元)      | 佔租金收入<br>百分比<br>(%) |                    |
| 投資物業    |                      |                     |                      |                     |                    |
| 嘉興旭輝廣場  | 17,564               | 94.7                | 19,274               | 94.8                | -8.9               |
| 其他投資物業  | 805                  | 4.3                 | 564                  | 2.8                 | 42.7               |
| 其他非投資物業 | 175                  | 1.0                 | 495                  | 2.4                 | -64.6              |
| 合計      | <u>18,544</u>        | <u>100.0</u>        | <u>20,333</u>        | <u>100.0</u>        | -8.8               |

### 投資物業

於二零一四年六月三十日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為173,400平方米。本集團該等投資物業組合當中，5項總建築面積約為91,100平方米的投資物業已建成作出租用，而其餘仍開發中。

## 財務回顧

### 收入

截至二零一四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5,021,500,000元，按年增加4.0%。本集團於截至二零一四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1.4%至約人民幣4,788,700,000元，符合已交付建築面積增幅；(ii)租金收入較去年同期減少8.8%；及(iii)物業管理收入較去年同期增加16.8%，原因是本集團額外竣工的新物業項目，並於期內將其加入本集團物業管理組合。

表四：截至二零一四年六月三十日止六個月已確認收入明細

|            | 截至二零一四年<br>六月三十日止六個月 |                             | 截至二零一三年<br>六月三十日止六個月 |                             | 按年變動<br>(%) |
|------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------|
|            | 已確認收入<br>(人民幣千元)     | 佔已確認<br>收入總額的<br>百分比<br>(%) | 已確認收入<br>(人民幣千元)     | 佔已確認<br>收入總額的<br>百分比<br>(%) |             |
| 物業銷售       | 4,788,728            | 95.4                        | 4,723,370            | 97.8                        | 1.4         |
| 租金收入       | 18,544               | 0.4                         | 20,333               | 0.4                         | -8.8        |
| 物業管理收入     | 64,732               | 1.3                         | 55,427               | 1.2                         | 16.8        |
| 其他物業相關服務收入 | 149,456              | 2.9                         | 30,105               | 0.6                         | 396.4       |
| 總計         | <b>5,021,460</b>     | <b>100.0</b>                | <b>4,829,235</b>     | <b>100.0</b>                | 4.0         |

\* 少於0.1%

### 銷售成本

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣3,698,300,000元，較去年同期增加2.5%，主要由於已交付總建築面積較去年同期有所增加，致使物業銷售成本上升。

### 毛利及毛利率

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣1,323,200,000元，按年增加約8.4%。本集團的毛利率由截至二零一三年全年的25.8%增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的26.4%。本集團毛利率較二零一三年上升主要由於(i)辦公樓項目銷售佔已確認收入比率上升，一般而言，本集團銷售型商辦項目的毛利率較剛需住宅項目者高；及(ii)個別住宅項目售價上升。

### 投資物業公平值變動

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益約人民幣210,900,000元，而去年同期投資物業公平值收益約為人民幣526,200,000元。

投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值及／或租金價值上升以及本集團投資物業組合增加三個新投資物業(包括已完成及在建中物業)所致。

## 信託貸款相關衍生工具公平值變動

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得信託貸款相關衍生工具公平值虧損約人民幣4,000,000元，而去年同期信託貸款相關衍生工具公平值收益約為人民幣2,000,000元。該公平值收益反映有關本集團若干信託融資安排的金融衍生工具於期內的公平值變動。

## 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113,400,000元增加16.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣132,400,000元，主要由於本集團於二零一四年推出更多新物業項目作預售。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團重視銷售策略的效用及合適程度，並成功控制其營銷費用佔合同銷售總額1.3%，而去年同期則佔1.6%。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期的約人民幣177,000,000元增加28.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣228,000,000元，主要由於員工成本及本集團業務擴充所產生其他行政開支增加。於二零一四年，由於施行嚴格成本監控，本集團成功控制其行政開支佔合同銷售總額2.2%，而去年則佔2.5%。

## 融資成本

本集團所支銷融資成本由去年同期的約人民幣102,500,000元增加8.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣110,800,000元，主要由於所產生融資成本總額扣除期內於開發中物業資本化的部分增加。所支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的約人民幣452,100,000元增加48.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣672,500,000元。於二零一四年六月三十日，本集團所有債務(包括銀行貸款、信託及其他貸款以及優先票據)的加權平均成本為8.7%，而二零一三年十二月三十一日則為9.2%。於二零一四年，所支銷及撥充資本的融資成本總額下降，主要由於期內非銀行借款(主要為信託融資)相比借款總額的平均比率減少。期內，該等非銀行借款一般有較高利息成本。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期的約人民幣440,400,000元增加0.9%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣444,200,000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」)所作出的付款及撥備。由於截至二零一四年六月三十日止六個月有關投資物業的公平值收益佔本集團除稅前利潤的比例下降，並毋須就此作出土地增值稅撥備，故本集團實際所得稅率由去年同期的31.5%增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的36.8%。

於截至二零一四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238,400,000元，於去年同期則約為人民幣120,700,000元。於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團作出實際土地增值稅撥備約人民幣183,600,000元，於去年同期則約為人民幣170,300,000元。截至二零一四年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣329,600,000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1,397,300,000元減少13.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣1,208,500,000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956,900,000元減少20.1%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣764,400,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期的約人民幣854,200,000元減少12.4%至截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣748,600,000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577,000,000元增加12.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月期間的約人民幣646,300,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月期間相應核心淨利潤率為12.9%，相比二零一三年同期為12.0%及二零一三年全年為12.8%。

## 土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為9,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為7,500,000平方米。於二零一四年六月三十日，本集團整體土地儲備平均收購成本約為每平方米人民幣3,500元。

表五：本集團於二零一四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 | 尚未出售的可銷售／可出租建築面積<br>(不包括停車位)<br>(平方米) | 本集團應佔權益<br>(%) |
|------------------|----------|---------------------------------------|----------------|
| <b>竣工物業</b>      |          |                                       |                |
| <i>長三角</i>       |          |                                       |                |
| 上海 旭輝·浦江國際       | 銷售型商辦    | 46,900                                | 100.0          |
| 上海 旭輝·華庭         | 住宅       | 8,800                                 | 100.0          |
| 上海 旭輝·瀾悅灣        | 住宅       | 600                                   | 100.0          |
| 上海 旭輝·百合宮館       | 住宅       | 9,900                                 | 100.0          |
| 上海 旭輝·圓石灘        | 住宅       | 74,600                                | 100.0          |
| 上海 旭輝·朗悅庭        | 住宅       | 40,800                                | 100.0          |
| 蘇州 旭輝·上河郡        | 住宅       | 12,200                                | 100.0          |
| 合肥 旭輝·中央宮園       | 住宅       | 1,900                                 | 100.0          |
| 合肥 旭輝·御府         | 住宅       | 2,800                                 | 100.0          |
| 鎮江 旭輝·時代城        | 住宅       | 47,400                                | 100.0          |
| 嘉興 旭輝廣場(住宅)      | 住宅       | 60                                    | 100.0          |
| 嘉興 旭輝廣場(商業)      | 投資物業     | 82,600                                | 100.0          |
| <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         | 銷售型商辦    | 5,800                                 | 100.0          |
| 北京 旭輝·空港中心       | 銷售型商辦    | 300                                   | 100.0          |
| 廊坊 旭輝·十九城邦       | 住宅       | 41,200                                | 100.0          |
| 天津 旭輝·瀾郡一期       | 住宅       | 8,400                                 | 100.0          |
| <i>中西部</i>       |          |                                       |                |
| 重慶 旭輝·朗香郡        | 住宅       | 8,000                                 | 100.0          |
| 重慶 旭輝·朗悅郡        | 住宅       | 8,800                                 | 100.0          |
| 長沙 旭輝·華庭         | 住宅       | 390                                   | 100.0          |
| 長沙 旭輝·御府         | 住宅       | 10,500                                | 100.0          |
| <i>其他</i>        |          |                                       |                |
| 福州 旭輝·左海岸        | 住宅       | 3,700                                 | 100.0          |
|                  |          | 420,550                               |                |
| <i>其他</i><br>停車位 |          | 267,100                               | 100.0          |
|                  |          | 687,650                               |                |

| 項目                        | 項目主要<br>規劃用途 | 估計竣工日期                | 佔地面積<br>(平方米) | 開發中及<br>持作未來<br>發展的總<br>建築面積<br>(平方米) | 預售<br>(平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|---------------------------|--------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|
| <b>開發中及持作未來發展物業</b>       |              |                       |               |                                       |             |                    |
| <i>長三角</i>                |              |                       |               |                                       |             |                    |
| 上海 旭輝·亞瑟郡                 | 住宅           | 二零一五年第二季              | 30,200        | 40,400                                | 12,800      | 50.0               |
| 上海 旭輝城                    | 住宅           | 二零一四年第四季              | 99,100        | 182,700                               | 154,500     | 100.0              |
| 上海 旭輝·依雲灣                 | 住宅           | 二零一五年第四季              | 189,800       | 24,500                                | -           | 100.0              |
| 上海 旭輝·江灣墅                 | 住宅           | 二零一四年第四季              | 26,000        | 26,800                                | 8,000       | 75.5               |
| 上海 旭輝·海上國際                | 銷售型商辦        | 二零一五年第三季              | } 18,300      | 19,600                                | -           | 53.0               |
| 上海 旭輝·海上國際                | 投資物業         | 二零一五年第三季              |               | 45,400                                | -           | 53.0               |
| 上海 旭輝·錦庭                  | 住宅           | 二零一四年第四季              | 37,600        | 88,100                                | 69,100      | 100.0              |
| 上海 旭輝·U天地                 | 銷售型商辦        | 二零一五年第二季              | 21,400        | 54,800                                | 33,700      | 100.0              |
| 上海虹橋先鋒村項目                 | 住宅           | 二零一五年第四季              | 3,200         | 5,200                                 | -           | 100.0              |
| 上海恒基旭輝中心<br>(上海虹橋核心商業區項目) | 銷售型商辦        | 二零一六年第二季              | 84,800        | 185,200                               | -           | 50.0               |
| 上海綠地旭輝E天地<br>(上海華漕項目)     | 銷售型商辦        | 二零一五年第二季              | 14,800        | 29,000                                | 3,900       | 50.0               |
| 上海九亭鎮項目                   | 銷售型商辦        | 二零一六年第四季              | 41,500        | 104,700                               | -           | 45.0               |
| 上海新城旭輝府<br>(上海金山新城項目)     | 住宅           | 二零一六年第二季              | 108,400       | 193,400                               | 23,400      | 50.0               |
| 蘇州 旭輝·華庭                  | 住宅           | 二零一四年第四季              | 110,200       | 236,400                               | 217,600     | 100.0              |
| 蘇州 旭輝·御府                  | 住宅           | 二零一五年第三季              | 42,900        | 100,800                               | 42,600      | 49.0               |
| 蘇州 旭輝·百合宮館                | 住宅           | 二零一四年第四季              | 55,600        | 95,800                                | 80,400      | 100.0              |
| 蘇州 旭輝·美瀾城                 | 住宅           | 二零一五年/<br>二零一六年       | 93,900        | 244,900                               | 54,800      | 100.0              |
| 蘇州 旭輝·悅庭                  | 住宅           | 二零一五年第四季              | 32,700        | 74,900                                | 20,000      | 100.0              |
| 蘇州 旭輝·蘋果樂園                | 住宅           | 二零一五年第四季              | 42,400        | 91,400                                | 1,900       | 51.0               |
| 蘇州高新區嶺墅關新項目               | 住宅           | 二零一七年第一季              | 21,600        | 47,600                                | -           | 100.0              |
| 杭州 綠地旭輝城                  | 住宅           | 二零一六年第二季              | } 58,800      | 215,800                               | 24,600      | 50.0               |
| 杭州 綠地旭輝城                  | 銷售型商辦        | 二零一六年第四季              |               | 50,400                                | -           | 50.0               |
| 杭州 恒基旭輝府                  | 住宅           | 二零一五年第四季              | 86,700        | 218,700                               | 13,100      | 49.0               |
| 杭州 余杭崇賢新城18號項目            | 住宅           | 二零一七年第二季              | 35,300        | 88,300                                | -           | 50.0               |
| 合肥 旭輝·御府                  | 住宅           | 二零一四年第四季              | 107,200       | 283,500                               | 208,000     | 100.0              |
| 合肥 高新區新項目                 | 住宅           | 二零一六年第四季/<br>二零一七年第四季 | 199,200       | 219,100                               | -           | 50.0               |

| 項目                         | 項目主要<br>規劃用途 | 估計竣工日期                | 開發中及<br>持作未來<br>發展的總 |               | 預售      | 本集團<br>應佔權益 |
|----------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|---------------|---------|-------------|
|                            |              |                       | 佔地面積<br>(平方米)        | 建築面積<br>(平方米) |         |             |
| 嘉興 旭輝·御府                   | 住宅           | 二零一五年第四季              | 24,400               | 70,600        | 5,800   | 100.0       |
| 嘉興 旭輝·朗香郡<br>(嘉興 旭輝·上河郡)   | 住宅           | 二零一六年第四季              | 92,400               | 175,300       | 15,000  | 100.0       |
| 鎮江 旭輝·東壹區<br>(鎮江丁卯新區新項目)   | 住宅           | 二零一六年第二季              | 49,400               | 148,300       | -       | 100.0       |
| <i>環渤海</i>                 |              |                       |                      |               |         |             |
| 北京 旭輝·御錦                   | 住宅           | 二零一四年第四季              | 76,400               | 140,000       | 42,700  | 80.0        |
| 北京 旭輝·E天地                  | 銷售型商辦        | 二零一五年第四季              | 30,800               | 88,500        | 67,200  | 100.0       |
| 北京 當代·旭輝墅<br>(北京平谷區大興莊鎮項目) | 住宅           | 二零一六年第四季/<br>二零一七年第二季 | 75,400               | 132,200       | -       | 50.0        |
| 天津 旭輝·瀾郡二期                 | 住宅           | 二零一五年第四季              | 74,000               | 166,700       | 18,700  | 100.0       |
| 天津 旭輝·朗悅灣                  | 住宅           | 二零一五年第四季/<br>二零一六年第四季 | 65,500               | 180,900       | 13,200  | 51.0        |
| 天津 旭輝·御府                   | 住宅           | 按階段由二零一五年至<br>二零一七年   | 165,200              | 331,300       | 115,300 | 47.6        |
| 天津 濱海工業辦公項目一期              | 工業園辦公樓       | 二零一五年                 | 262,300              | 307,700       | -       | 100.0       |
| 天津 濱海工業辦公項目二期              | 工業園辦公樓       | 二零一六年                 | 168,500              | 168,500       | -       | 100.0       |
| 沈陽 旭輝·御府<br>(沈陽東陵區項目)      | 住宅           | 按階段由二零一五年至<br>二零一七年   | 81,500               | 176,800       | -       | 100.0       |
| 廊坊 旭輝·十九城邦                 | 住宅           | 二零一四年第四季              | 88,300               | 180,000       | 14,300  | 100.0       |
| <i>中西部</i>                 |              |                       |                      |               |         |             |
| 重慶 旭輝·朗香郡                  | 住宅           | 二零一七年第二季              | 18,700               | 21,600        | -       | 100.0       |
| 重慶 旭輝·朗香郡                  | 酒店           | 二零一七年第二季              |                      | 36,400        | -       | 100.0       |
| 重慶 旭輝·紫都                   | 銷售型商辦        | 二零一四年第四季              | 44,400               | 116,300       | 49,100  | 100.0       |
| 重慶 旭輝·紫都                   | 酒店           | 二零一四年第四季              |                      | 35,600        | -       | 100.0       |
| 重慶 旭輝·翡翠公館                 | 銷售型商辦        | 二零一六年第一季              | 24,200               | 58,500        | -       | 100.0       |

| 項目                        | 項目主要<br>規劃用途 | 估計竣工日期              | 佔地面積<br>(平方米) | 開發中及<br>持作未來<br>發展的總<br>建築面積<br>(平方米) | 預售<br>(平方米)      | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|---------------------------|--------------|---------------------|---------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| 重慶 旭輝城                    | 住宅           | 按階段由二零一五年至<br>二零一七年 |               | 539,100                               | 33,800           | 100.0              |
| 重慶 旭輝城                    | 銷售型商辦        | 按階段由二零一五年至<br>二零一七年 | 192,400       | 67,400                                | -                | 100.0              |
| 重慶 旭輝城                    | 投資物業         | 按階段由二零一五年至<br>二零一七年 |               | 36,900                                | -                | 100.0              |
| 長沙 旭輝·御府                  | 住宅           | 二零一四年第四季            | 97,500        | 87,700                                | 11,900           | 100.0              |
| 長沙 旭輝·香樟公館<br>(長沙 旭輝·瀾悅灣) | 住宅           | 二零一六年第二季            | 41,500        | 148,800                               | 11,800           | 80.0               |
| 長沙 旭輝·國際廣場<br>(長沙華菱項目)    | 住宅           | 二零一六年第三季            | 95,400        | 103,900                               | -                | 50.0               |
| 長沙 旭輝·國際廣場<br>(長沙華菱項目)    | 銷售型商辦        | 二零一六年第四季            |               | 161,500                               | -                | 50.0               |
| 武漢 旭輝·御府                  | 住宅           | 按階段由二零一五年至<br>二零一六年 | 139,500       | 348,700                               | -                | 50.0               |
|                           |              |                     | 3,469,300     | 6,996,600                             | 1,367,200        |                    |
| 其他<br>停車位                 |              |                     |               | 1,841,199                             | 900              |                    |
|                           |              |                     |               | <u>8,837,799</u>                      | <u>1,368,100</u> |                    |

### 按地區劃分

|     | 佔總土地<br>儲備百分比<br>(%) |
|-----|----------------------|
| 長三角 | 50                   |
| 環渤海 | 22                   |
| 中西部 | 28                   |
|     | <u>100</u>           |

## 按項目類型劃分

|         | 佔總土地<br>儲備百分比 |
|---------|---------------|
|         | (%)           |
| 住宅項目    | 80            |
| 銷售型商辦項目 | 19            |
| 投資物業及其他 | 1             |
|         | 100           |

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團購買合共4個新項目。

本集團新收購土地項目的總規劃建築面積約為547,200平方米，而本集團應付總代價約為人民幣1,319,700,000元。根據本集團應佔已收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一四年上半年平均土地收購面積成本約為每平方米人民幣4,200元。

表六：本集團於二零一四年上半年的土地收購

| 城市                             | 項目                    | 項目主要<br>規劃用途 | 本集團<br>股本權益 | 佔地面積    | 規劃<br>建築面積<br>(不包括<br>停車位) | 應佔規劃<br>建築面積<br>(不包括<br>停車位) | 代價            | 應佔代價        | 平均<br>土地成本     |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|---------|----------------------------|------------------------------|---------------|-------------|----------------|
|                                |                       |              | (%)         | (平方米)   | (平方米)                      | (平方米)                        | (人民幣元)        | (人民幣元)      | (人民幣元/<br>平方米) |
| 二零一四年一至六月的土地收購                 |                       |              |             |         |                            |                              |               |             |                |
| 合肥                             | 高新區新項目                | 住宅           | 50*         | 199,200 | 219,100                    | 109,600                      | 1,165,360,000 | 582,680,000 | 5,319          |
| 蘇州                             | 高新區滄墅關新項目             | 住宅           | 100         | 21,600  | 47,600                     | 47,600                       | 138,000,000   | 138,000,000 | 2,899          |
| 北京                             | 當代•旭輝墅<br>(平谷區大興莊鎮項目) | 住宅           | 50          | 75,400  | 132,200                    | 66,100                       | 778,000,000   | 389,000,000 | 5,885          |
| 鎮江                             | 旭輝•東臺區(丁卯新區新項目)       | 住宅           | 100         | 49,400  | 148,300                    | 148,300                      | 210,000,000   | 210,000,000 | 1,416          |
| 二零一四年六月三十日後(及截至中期業績公告日期止)的土地收購 |                       |              |             |         |                            |                              |               |             |                |
| 蘇州                             | 吳中區塔園路新項目             | 住宅           | 100         | 68,000  | 149,500                    | 149,500                      | 630,000,000   | 630,000,000 | 4,214          |

\* 合資正在進行中

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零一四年六月三十日擁有現金及銀行結餘(包括已質押銀行存款)約為人民幣6,352,600,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣7,060,700,000元)、已質押銀行存款約人民幣35,000,000元(二零一三年：人民幣100,000,000元)及受限制現金約為人民幣21,800,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣21,800,000元)。

## 債務

本集團於二零一四年六月三十日擁有借款總額約為人民幣13,756,500,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣13,374,000,000元)，包括銀行貸款、信託及其他貸款約人民幣9,347,900,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,154,100,000元)。本集團於二零一四年六月三十日亦擁有信託貸款相關衍生工具約為人民幣86,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣82,000,000元)。本集團發行在外的優先票據於二零一四年六月三十日的賬面值約為人民幣4,322,600,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,137,900,000元)。

### 表七：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

|                  | 二零一四年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>境內銀行貸款</b>    |                             |                               |
| 一年內              | 1,224,915                   | 1,119,355                     |
| 一年以上，但不超過兩年      | 2,681,282                   | 1,311,022                     |
| 兩年以上，但不超過三年      | 2,558,453                   | 3,684,353                     |
| 三年以上，但不超過四年      | -                           | -                             |
| 四年以上，但不超過五年      | -                           | -                             |
| 五年以上             | 595,847                     | 619,032                       |
| <b>小計</b>        | <b>7,060,497</b>            | <b>6,733,762</b>              |
| <b>境內信託及其他貸款</b> |                             |                               |
| 一年內              | 947,407                     | 1,815,288                     |
| 一年以上，但不超過兩年      | 20,000                      | 339,885                       |
| 兩年以上，但不超過三年      | 382,200                     | 334,330                       |
| <b>小計</b>        | <b>1,349,607</b>            | <b>2,489,503</b>              |
| <b>境外銀行貸款</b>    |                             |                               |
| 一年內              | -                           | -                             |
| 一年以上，但不超過兩年      | 468,901                     | 232,708                       |
| 兩年以上，但不超過三年      | 468,902                     | 698,125                       |
| <b>小計</b>        | <b>937,803</b>              | <b>930,833</b>                |
| <b>境外優先票據</b>    |                             |                               |
| 三年以上，但不超過五年      | 4,322,610                   | 3,137,901                     |
| <b>小計</b>        | <b>4,322,610</b>            | <b>3,137,901</b>              |
| <b>總計</b>        | <b>13,670,517</b>           | <b>13,291,999</b>             |

## 按貨幣種類劃分

|            | 二零一四年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 以貨幣劃分的借款分析 |                             |                               |
| —以人民幣計值    | 8,410,104                   | 9,223,265                     |
| —以美元計值     | 4,786,983                   | 3,598,823                     |
| —以港元計值     | 473,430                     | 469,911                       |
|            | <u>13,670,517</u>           | <u>13,291,999</u>             |

## 按固定或浮動利率劃分

|      | 二零一四年<br>六月<br>三十日<br>人民幣千元 | 二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>人民幣千元 |
|------|-----------------------------|-------------------------------|
| 固定利率 | 6,507,160                   | 5,617,036                     |
| 浮動利率 | 7,163,357                   | 7,674,963                     |
|      | <u>13,670,517</u>           | <u>13,291,999</u>             |

## 借款成本

本集團於二零一四年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣672,500,000元，較二零一三年上半年的人民幣452,100,000元增加48.8%。增加主要由於二零一四年的債務平均結餘較高。

本集團於二零一四年六月三十日的加權平均債務成本(包括銀行貸款、信託及其他貸款以及優先票據)為8.7%，而於二零一三年十二月三十一日為9.2%。年內加權平均債務成本下降，主要由於年內非銀行借款(信託及其他貸款)相比債務總額的平均比率減少。該等非銀行借款一般利息成本較高。

## 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，而本集團的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。

除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

## 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。於二零一四年六月三十日，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2,538,700,000元(比較二零一三年十二月三十一日：約為人民幣977,700,000元)。

期內，本集團合營企業與綠地香港控股有限公司就杭州綠地旭輝城項目與境外及境內銀行財團簽訂境內及境外銀團貸款融資(「杭州旭輝城銀團貸款」)。杭州旭輝城貸款包括(i)總金額約為320,000,000美元的境外美元／港元雙貨幣定期貸款融資，最終為期三年，按倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息加4%的年利率計息；(ii)融資金額為人民幣1,000,000,000元的境內人民幣建築貸款融資，最終為期三年，按106%乘以中國人民銀行基準利率的年利率計息。

本公司按持股比例基準就任何及所有杭州旭輝城銀團貸款項下的責任提供50%的擔保。於二零一四年六月三十日，本集團分佔擔保約人民幣1,027,000,000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(包括已質押銀行存款及受限制現金)除以股本權益總額)於二零一四年六月三十日約為71.1%，二零一三年十二月三十一日則約為67.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一四年六月三十日約為32.0%，二零一三年十二月三十一日則約為34.2%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一四年六月三十日約為1.5倍，二零一三年十二月三十一日則約為1.6倍。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團於中國及香港擁有約4,000名全職僱員，其中1,600名僱員從事房地產開發業務，2,400名從事房地產投資、物業管理及其他業務。

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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治常規

董事會認為，本公司於有關期間採用、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，全體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，即陳偉成先生（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二零一四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。二零一四年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並刊發於上述網站。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零一四年八月十三日

附註：

「我們」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。