

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)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零一四年業績摘要**

- 合同銷售金額增加38.4%至人民幣21,206,000,000元
- 已確認收入上升35.9%至人民幣16,179,000,000元
- 毛利上升36.4%至人民幣4,187,000,000元；核心淨利潤增長27.7%至人民幣1,939,000,000元
- 毛利率及核心淨利潤率分別為25.9%及12.0%；核心平均股本回報率為20.6%
- 建議末期股息每股11港仙(合共約人民幣524,600,000元)，派息比率佔核心淨利潤約27%
- 於二零一四年十二月三十一日，手頭現金達人民幣7,120,000,000元，而淨負債對股本比率為58.2%
- 於二零一四年十二月三十一日，加權平均債務成本下降至8.3%

## 全年業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上一個財政年度的比較數字載述如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	2	<b>16,179,334</b>	11,909,162
銷售服務成本		<b>(11,992,548)</b>	(8,840,651)
毛利		<b>4,186,786</b>	3,068,511
其他收入、收益及虧損	3	<b>246,604</b>	174,695
投資物業公平值變動		<b>241,166</b>	753,535
信託及其他貸款相關衍生工具的 公平值變動		<b>4,000</b>	3,000
營銷及市場推廣開支		<b>(319,404)</b>	(308,662)
行政開支		<b>(529,391)</b>	(513,621)
應佔合營企業業績		<b>(118,708)</b>	(14,117)
融資成本	4	<b>(386,228)</b>	(188,465)
除稅前利潤		<b>3,324,825</b>	2,974,876
所得稅開支	5	<b>(1,325,237)</b>	(933,743)
年內利潤及全面收入總額	6	<b>1,999,588</b>	2,041,133
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<b>1,861,149</b>	1,894,231
永久資本工具擁有人		<b>35,913</b>	—
其他非控股權益		<b>102,526</b>	146,902
		<b>138,439</b>	146,902
年內利潤及全面收入總額		<b>1,999,588</b>	2,041,133
每股盈利(人民幣)：			
基本	8	<b>0.31</b>	0.33
攤薄	8	<b>0.31</b>	0.33

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,206,200	4,650,400
物業、廠房及設備		48,078	47,161
預付租賃款項		57,645	57,645
於一間聯營公司的權益		15,300	–
合營企業權益		7,891,784	4,298,994
可供出售投資		54,023	54,023
受限制銀行存款		–	21,768
遞延稅項資產		213,551	147,186
		<b>13,486,581</b>	<b>9,277,177</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		5,419,473	3,951,144
擬作出售的開發中物業		9,803,747	13,044,558
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	3,975,308	3,146,357
應收非控股權益款項		104,704	64,704
應收合營企業及一間聯營公司的款項		1,041,654	223,650
持作出售物業土地使用權按金		2,256,720	1,972,562
可收回稅項		326,798	265,197
已質押銀行存款		30,000	100,000
銀行結餘及現金		7,093,654	7,060,748
		<b>30,052,058</b>	<b>29,828,920</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計開支	10	5,183,049	5,140,512
已收物業銷售按金		5,015,996	8,067,878
應付非控股權益款項		477,307	433,202
應付合營企業及一間聯營公司的款項		4,926,725	1,189,758
應付稅項		1,472,710	784,341
銀行及其他借款—於一年內到期		3,035,362	2,934,643
信託及其他貸款相關衍生工具		–	82,000
		<b>20,111,149</b>	<b>18,632,334</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,940,909</b>	<b>11,196,586</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>23,427,490</b>	<b>20,473,763</b>

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	487,896	487,896
儲備	9,717,153	8,123,057
	<u>10,205,049</u>	<u>8,610,953</u>
本公司股東權益應佔股本權益		
永久資本工具	585,710	—
其他非控股權益	792,159	544,442
	<u>1,377,869</u>	<u>544,442</u>
<b>股本權益總額</b>	<u>11,582,918</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	6,468,435	7,219,455
優先票據	4,356,950	3,137,901
遞延稅項負債	1,019,187	961,012
	<u>11,844,572</u>	<u>11,318,368</u>
	<u>23,427,490</u>	<u>20,473,763</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

### 1. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際會計準則(「國際會計準則」)。

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

除下文所述外，於本年度應用上述新訂或經修訂國際財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度的財務表現與狀況及／或對該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

#### 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27號投資實體(修訂本)

本集團已於本年度首次應用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27號投資實體的修訂本。國際財務報告準則第10號(修訂本)界定了投資實體，並要求符合投資實體定義的報告實體不得將其附屬公司綜合入賬，但須於其綜合及獨立財務報表按公平值計入損益計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，報告實體必須：

- 自一名或以上的投資者獲取資金，以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資的表現。

國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號已作出相應修訂，以為投資實體引進新的披露規定。

由於本公司並非投資實體(根據二零一四年一月一日國際財務報告準則第10號所載標準進行評估)，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或所確認金額產生影響。

本集團並未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。

國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法的澄清 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
國際會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
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 <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的資產出售或注資 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年期間國際財務報告準則的年度改善 <sup>3</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年期間國際財務報告準則的年度改善 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號(修訂本)	金融工具 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第14號(修訂本)	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合同收入 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況除外

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按照國際財務報告準則編製的年度財務報表生效

<sup>6</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」

國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合同所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶的合同
- 步驟2：識別合同內的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合同內的履約責任
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對已呈報金額及相關披露資料構成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不切實可行。

#### **國際財務報告準則第11號收購合營業務權益的會計處理(修訂本)**

國際財務報告準則第11號(修訂本)就如何為收購構成國際財務報告準則第3號「業務合併」所界定業務的合營業務作會計處理提供指引。具體而言，修訂本規定，有關國際財務報告準則第3號中業務合併會計處理的有關原則及其他準則(如國際會計準則第36號資產減值，內容有關已獲分配收購合營業務產生商譽的現金產生單位的減值測試)應予應用。在及僅在現有業務通過參與合營業務的一方對合營業務作出貢獻的情況下，上述規定方會適用於合營業務的成立。

共同經營者亦須披露國際財務報告準則第3號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

國際財務報告準則第11號(修訂本)按未來適用基準適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第11號的該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### **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**

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包括對各項國際財務報告準則的若干修訂，概述如下。

國際財務報告準則第5號(修訂本)於內文對實體何時將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持作向擁有人分銷(反之亦然)或持作分銷何時終止入賬引入特別指引。可能按未來適用基準應用該等修訂本。

國際財務報告準則第7號(修訂本)提供額外指引，以澄清服務合同是否持續牽涉轉讓資產(就有關轉讓資產所要求的披露而言)，並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露(於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第7號(修訂本)披露—抵銷金融資產及金融負債中引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以符合國際會計準則第34號中期財務報告。

國際會計準則第19號(修訂本)澄清優質公司債券(用於估計退休後福利的貼現率)應按與將予支付福利的相同貨幣發行。該等修訂本會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。修訂本從首次應用修訂本的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致的任何初步調整應於該期間期初在盈利內確認。

國際會計準則第34號(修訂本)釐清與國際會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列的資料有關的規定。修訂本要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)。



本公司董事預計應用該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

本公司董事預計，除上述影響外，應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 分部資料

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

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

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

主要經營決策者定期審閱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，其收入主要來自物業銷售，且牽涉及承擔相同風險與回報。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一可呈報分部(房地產開發)。

### (a) 分部收入及利潤

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

	房地產開發	房地產投資	物業管理 及物業 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>15,653,684</u>	<u>41,688</u>	<u>483,962</u>	<u>16,179,334</u>
可呈報分部利潤	<u>3,656,574</u>	<u>32,200</u>	<u>178,608</u>	<u>3,867,382</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 及物業 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報分部收入	11,579,157	47,732	282,273	11,909,162
可呈報分部利潤	2,623,354	44,628	91,867	2,759,849

**(b) 分部資產及負債**

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

**(c) 可呈報分部收入及利潤的對賬**

可呈報分部利潤指各分部業績，未計及本集團主要業務以外業務所產生其他收入的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備、投資物業公平值變動、信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動、融資成本以及應佔合營企業業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部及綜合收入	<b>16,179,334</b>	11,909,162
<b>利潤</b>		
可呈報分部利潤	<b>3,867,382</b>	2,759,849
其他收入	<b>246,604</b>	174,695
信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動	<b>4,000</b>	3,000
投資物業公平值變動	<b>241,166</b>	753,535
融資成本	<b>(386,228)</b>	(188,465)
應佔合營企業業績	<b>(118,708)</b>	(14,117)
物業、廠房及設備折舊	<b>(14,171)</b>	(13,100)
呆賬撥備	<b>(711)</b>	(1,793)
未分配總部及企業開支	<b>(514,509)</b>	(498,728)
除稅前綜合利潤	<b>3,324,825</b>	2,974,876

**(d) 地區資料**

由於本集團的經營活動乃於中國進行，故並無呈列地區資料。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

3. 其他收入、收益及虧損

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資的股息收入	1,958	1,405
利息收入	53,949	38,898
出售按公平值計入損益的若干投資的收益(附註)	-	100,000
出售物業、廠房及設備的收益淨額	837	131
出售一間合營企業的收益	80,243	-
出售附屬公司的收益	62,412	-
政府補貼	39,058	23,442
沒收買家支付的按金	2,742	1,422
雜項收入	5,405	9,397
	<u>246,604</u>	<u>174,695</u>

附註：於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣173,600,000元購入若干按公平值計入損益的投資，其後以代價人民幣273,600,000元出售。因此，出售收益人民幣100,000,000元已予確認。

4. 融資成本

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他借款及應付非控股權益款項的利息	(715,124)	(824,451)
毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(48,887)	(52,068)
優先票據的利息開支	(503,932)	(221,828)
結算具衍生工具性質的信託及其他貸款的利息開支	(167,638)	-
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	1,049,353	909,882
	<u>(386,228)</u>	<u>(188,465)</u>

開發中物業及在建投資物業已資本化的借款成本乃根據各銀行及其他借款及優先票據的合約利率釐定。

## 5. 所得稅開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(860,973)	(447,639)
過往年度超額撥備	<u>462</u>	<u>5,183</u>
	(860,511)	(442,456)
土地增值稅	<u>(472,916)</u>	<u>(320,736)</u>
	(1,333,427)	(763,192)
遞延稅項	<u>8,190</u>	<u>(170,551)</u>
	<u>(1,325,237)</u>	<u>(933,743)</u>

## 6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	4,716	4,592
計入銷售及服務成本的已售物業成本	11,678,446	7,991,166
物業、廠房及設備折舊	14,171	13,100
出售物業、廠房及設備的收益淨額	(837)	(131)
呆賬撥備	711	1,793
匯兌虧損淨額	19,790	12,592
土地及樓宇的經營租賃租金	40,822	38,730
員工成本		
董事薪酬	9,963	8,850
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	368,599	344,487
退休福利成本	32,495	22,469
以股本權益結算並以股份付款	<u>64,392</u>	<u>43,575</u>
總員工成本	465,486	410,531
減：擬作出售的開發中物業的資本化金額	<u>(148,995)</u>	<u>(134,292)</u>
	<u>316,491</u>	<u>276,239</u>
投資物業租金收入	(41,688)	(47,732)
減：相關開支	<u>9,488</u>	<u>3,104</u>
	<u>(32,200)</u>	<u>(44,628)</u>

## 7. 股息

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息—每股普通股11港仙(二零一三年：7港仙)	<u>524,572</u>	<u>333,270</u>

董事會建議，派發二零一四年度末期股息為每股11港仙(二零一三年：7港仙)(「建議末期股息」)。建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以現金方式或以部分或全部收取本公司之新繳足股份代替以現金方式收取此末期股息。

二零一四年建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 8. 每股盈利

截至二零一四年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東權益應佔年內利潤約人民幣1,861,149,000元(二零一三年：人民幣1,894,231,000元)及截至二零一四年十二月三十一日止年度的已發行普通股加權平均數6,026,579,000股(二零一三年：5,818,504,000股)計算。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價於二零一四年的尚未行使期間大於本公司股份的平均市價，故於計算每股攤薄盈利時，根據於二零一二年十月九日採納的購股權計劃於二零一三年二月二十六日及二零一三年十月二十九日授出的購股權並不計算在內。

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故未有對該兩個年度呈報的每股基本盈利金額作出調整。

## 9. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來自出售物業及租金收入。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60日至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。

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	2,381,005	1,607,235
其他應收款項(扣除撥備)	1,353,501	1,038,705
預付稅項	168,294	239,300
按金及預付款項	<u>72,508</u>	<u>261,117</u>
	<u>3,975,308</u>	<u>3,146,357</u>

以下為於報告期末按協議日期編製的貿易應收款項賬齡分析(經扣除撥備)：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於60日內	1,675,839	1,309,368
61至180日	407,496	106,136
181至365日	100,776	177,242
1至3年	196,894	14,489
	<b>2,381,005</b>	<b>1,607,235</b>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

貿易及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初結餘	(5,177)	(3,384)
撥備增加	(711)	(1,793)
年末結餘	<b>(5,888)</b>	<b>(5,177)</b>

## 10. 應付賬款及應計開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付賬款	2,448,235	2,005,975
其他應付款項及應計開支	2,734,814	3,134,537
	<b>5,183,049</b>	<b>5,140,512</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於60日內	940,624	1,086,287
61至180日	320,690	66,811
181至365日	698,297	740,890
1至2年	437,291	41,495
2至3年	39,859	58,166
3年以上	11,474	12,326
	<b>2,448,235</b>	<b>2,005,975</b>

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」或「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

### 股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股11港仙。截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息總額為662,900,000港元(折合約人民幣524,600,000元)，派息比率約為股東權益應佔核心淨利潤約27%。

### 業績

儘管中國房地產行業於二零一四年面臨挑戰，本集團仍能持續取得具有質量的規模增長，亦在銷售額及利潤方面再創新高紀錄。

於二零一四年，本集團的合同銷售達人民幣21,210,000,000元，較去年的人民幣15,320,000,000元增加38.4%。儘管年內中國房地產行業出現調整，本集團於二零一四年實現的合同銷售額大致與其於年初所訂的年度目標接近。於二零一四年，已確認收入為人民幣16,179,300,000元，較去年的人民幣11,909,200,000元增加35.9%。於二零一四年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤增長至人民幣1,938,600,000元，較二零一三年的人民幣1,518,800,000元上升27.7%。

本集團於二零一四年的毛利率及核心淨利潤率分別為25.9%及12.0%，與二零一三年的25.8%及12.8%相比維持平穩。本集團於二零一四年實現的核心平均股本回報率為20.6%，而二零一三年則為20.0%。

### 二零一四年回顧

#### 市場回顧

在二零一四年，中國房地產行業進入調整期。根據以往經驗，由於房價受宏觀經濟環境影響出現週期性波動、和政府對房地產市場的政策變動，中國的房地產行業大致每三至四年都會經歷一次週期性的波動。

根據中國國家統計局，中國在二零一四年的新建商品住宅銷售總面積達10.52億平方米，按年減少9.1%。年內，中國若干城市供求結構失衡愈來愈明顯。銀行流動性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調整，這種情況在二零一四年上半年尤為明顯。不同城市及不同開發商的交易量及價格表現分化。不同城市就交投量及價格各自經歷不同程度的調整。相較於二零一三年，中國部分城市的房地產市場的確顯著降溫。

隨著房地產市場供求關係的轉變，中國中央及地方政府自二零一四年年中起，迅速調整對房地產市場的相關政策，取態從遏制性的手段轉變為支持性的措施。隨著支持性政策陸續出台，包括大部分城市(除一線城市外)放鬆限購令、進一步放寬首次購房者及已還清按揭的改善購房者的按揭貸款條件，及更重要的是，減息和降低銀行準備金的措施，中國政府清晰地釋放支持的信號，有效促使房地產市場在二零一四年第四季度起築底回穩。

### 銷售表現

自二零一三年年底以來，本集團已經預期中中國實體房地產市場會出現調整。於二零一四年，本集團實行「均衡發展、穩中求進」的策略，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。於二零一四年，在中國國內房地產表現較為堅挺的城市，本集團積極促銷去化其當地的可銷售資源。另一方面，在中國房地產銷量及價格較為疲弱的城市，本集團抱持耐心的態度，調整放緩去化策略，將該城市的可銷售資源推延至下一年度銷售。整體而言，透過採納這種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。

儘管二零一四年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均跑贏大市。於二零一四年，本集團的合同銷售額及合同銷售建築面積分別達人民幣21,210,000,000元及1,733,200平方米，分別同比增長38.4%及21.4%。本集團合同銷售平均售價於二零一四年約為人民幣12,235元/平方米，較二零一三年的人民幣10,725元/平方米增長14.1%。二零一四年本集團約94%的合同銷售額來自一二線城市。本集團於二零一四年錄得約80%的合同銷售現金回款率。



本集團二零一四年的合同銷售額來自13個城市超過50個項目。年內，本集團推出18個新項目預售，包括：

- 上海恒基旭輝中心；
- 上海旭輝•亞瑟郡；
- 上海新城旭輝府；
- 上海旭輝•U天地；
- 上海綠地旭輝E天地；
- 上海旭輝•海上國際；
- 上海旭輝•識廬；
- 蘇州旭輝•蘋果樂園；
- 杭州綠地旭輝城；
- 杭州恒基旭輝府；
- 重慶旭輝城；
- 長沙旭輝•國際廣場；
- 長沙旭輝•香樟公館；
- 沈陽旭輝•御府；
- 武漢旭輝•御府；
- 鎮江旭輝•東壹區；
- 嘉興旭輝•朗香郡；及
- 嘉興旭輝•御府。

本集團亦繼續在往年已預售的其他項目錄得合同銷售額。

根據克而瑞信息集團、中國房地產測評中心聯合發布的「二零一四年中國房地產企業銷售TOP 100排行榜」，旭輝於二零一四年的合同銷售額按金額計算在全國排行第30位。

### **利潤率**

在二零一四年，本集團的利潤率保持穩定。本集團由於受益於(1)透過債務管理而降低的融資成本；(2)土地價格合理及具防守性；(3)透過提升產品質量及品牌實現的產品溢價；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**

當中國房地產市場於二零一四年首三個季度仍處於調整期間，本集團有節制地避免以過高的土地成本收購土地。踏入第四季，於個別表現較好、房地產市場出現回穩跡象的優選中國城市，本集團開始積極地擴充土地儲備。

在二零一四年，本集團共收購10個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共人民幣6,000,000,000元。就年內收購的土地而言，本集團側重於兩個一線城市：上海和北京，及在經選定表現較好的二線城市例如蘇州、合肥及南京，合理擴充土地儲備。年內，本集團成功進軍南京。南京為中國的頂尖城市之一，其房地產市場在此階段的調整中表現堅挺，是本集團長期以來計劃開拓、達致進一步夯實長三角戰略佈局的新城市。

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。

### **信貸評級上調及債務優化持續取得突破**

於二零一四年，本集團繼續降低融資成本，以達致與其規模的增長相匹配。年內，本集團在債務優化方面取得進一步突破。

#### **信貸評級上調**

- 本集團為極少數於二零一四年獲得國際信貸評級上調的中國民營房地產發行商。
- 於二零一四年，惠譽及穆迪分別將本公司的發行人信貸評價提升為「BB-」（前景「穩定」）及「Ba3」（前景「穩定」）；而標準普爾亦於二零一五年二月將本公司的發行人評級提升為「BB-」（前景「穩定」）。三家國際評級機構一致上調信貸評級，認同旭輝在銷售執行力、具紀律的財務管理及穩健的財務流動性之往績。

#### **境外債券**

- 於二零一四年一月，本公司發行新的於二零一九年到期的五年期美元優先票據（「於二零一九年到期的美元債券」），本金額為200,000,000美元及票面息率為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。
- 於二零一五年一月，本公司額外發行於二零一九年到期的美元債券，本金額為200,000,000美元。此次額外發行的發行價為102%，實際年度利息成本約為8.3%。

## 項目銀團貸款

- 於二零一四年一月，本集團與綠地香港控股有限公司50：50股權的合營公司就杭州綠地旭輝城項目簽訂境外及境內銀團貸款融資。該等貸款包括：(i)總額約320,000,000美元，最後還款期為三年，並按倫敦銀行同業拆息率或香港銀行同業拆息率加4%的年利率計息的境外固定期限貸款融資；及(ii)境內人民幣項目開發貸款融資，融資額為人民幣1,000,000,000元，最後還款期為三年，年利率按人民銀行基準利率乘以106%計算。
- 於二零一四年十一月，本集團與恒基中國地產有限公司50：50股權的合營公司就上海恒基旭輝中心項目簽訂境外及境內銀團貸款融資。該等貸款包括：(i)融資額為1,440,000,000港元，最後還款期為三年，並按香港銀行同業拆息率加4%的年利率計息的境外港元固定期限貸款；及(ii)境內人民幣項目開發貸款，融資額為人民幣1,500,000,000元，最後還款期為三年，年利率按人民銀行基準利率乘以106%計算。

## 境外銀團貸款

- 於二零一五年一月，本公司簽訂新的銀團貸款融資，初步金額約為120,000,000美元，且具備額外100,000,000美元的額外增額權。該項貸款的最後還款期為三年，並按倫敦銀行同業拆息率或香港銀行同業拆息率加4.75%的年利率計息。

於二零一四年年底及二零一五年年初期間，中國若干房地產發展商據報涉及中國的反貪腐事件，導致中國房地產企業發行人的境外資金成本大幅波動，及國際資本市場對行業抱極為審慎的態度。然而，本集團並無明顯受到境外資金市場對行業收緊融資的影響。我們過去兩年致力擴展融資渠道，滲透境內及境外不同融資市場的舉措已經取得成果。自二零一四年底以來，我們果斷地在境外逆市中把握市場窗口，完成上述低成本的融資，為未來發展做好準備。

## 財務穩健

儘管於二零一四年大部分期間中國境內的流動資金趨緊，本集團仍然維持理想的房地產銷售現金回款狀況。由於本集團專注發展一線及二線城市，產品架構以終端用戶為主導，有利於較容易取得境內開發貸款及促使終端用戶取得按揭貸款。

於二零一四年，受益於其優於在行業的回款狀況、審慎的土地收購、放緩的新開工量、及持續的債務優化，本集團保持穩健的財務狀況，債務結構持續優化，達到更低的利息成本、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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為58.2% (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13,861,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣13,374,000,000元)；
- 手頭現金維持高水平，達人民幣7,124,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣7,183,000,000元)；
- 加權平均債務成本降低至8.3% (二零一三年十二月三十一日：9.2%)；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為22% (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6% (二零一三年十二月三十一日：19%)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣2,854,000,000元，而手頭現金則約為人民幣7,124,000,000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。

### **客戶滿意度和品牌建設**

本集團致力提升其產品質量及客戶服務，以滿足消費者日益提升的要求及需要。年內，本集團推出覆蓋全國的免費客戶服務熱線，為其物業的買家提供投訴、保養及維修的一站式服務。根據本集團聘請的第三方諮詢公司每年進行的客戶滿意度調查，於二零一四年我們在物業銷售及物業管理服務方面的整體客戶滿意度創出新高，超越上年度的評級，顯示我們的品牌認可度進一步提升。

### **產品研發**

為配合開拓換房客戶的市場及提升利潤率的計劃，本集團致力加強產品能力及提升其全裝修住宅產品的比重。年內，「旭輝產品研發中心」投入運作，展開其標準化全裝修住宅的研發工作。此研發中心研究各種建築及裝修材料的應用，模擬各式各樣住宅產品的戶型設計及配置、及相對應的客戶體驗，有效加強本集團的產品能力，佈局未來的發展。

## 創新

縱使房地產行業的傳統本質不變，本集團深感行業具有迫切需要擁抱創新，以革新業務的過程，提升銷售管道，及提供創新的產品設計與客戶增值服務。

在二零一四年，我們引領行業先河，利用移動互聯網，成功開發及推出「旭輝微銷寶」的營銷平台，促進第三方引介的賣樓銷售。

我們亦在行業內最早探索利用制度創新，達致強化主要管理團隊的主人翁意識、及確立其與股東之間風險共擔、利益共享的關係。年內，我們在試點的新收購項目運行管理層項目跟投機制。該項目跟投機制，原則上要求項目所在前線公司的主要管理團隊和總部的主要管理團隊(除公司的董事及其聯繫人士外)跟隨公司一起投資於項目的少數股權，而其他員工(除公司的董事及其聯繫人士外)亦可自願參與項目跟投。

## 二零一五年展望

相較於前年，本集團對二零一五年的行業前景更為樂觀。

### 宏觀經濟影響及房地產行業供求關係

儘管經歷行業調整期，但長遠看來，中國一二線城市的住房需求依然旺盛，原因是持續的城市化及增長的人口不斷導入各大型城市。事實上，縱使經歷二零一四年的調整後，中國主要一二線城市的住宅交投量，仍然普遍高於上一個房地產調整期的低位即二零一一年的水平，意味著需求上升的趨勢並未改變。

在現屆中央政府的管治下，中國宏觀經濟進入「新常態」，特點是國內生產總值增幅放緩，及推行更多強調由市場為主導的經濟改革。為刺激國內經濟發展，預期在二零一五年中央政府會繼續執行寬鬆的貨幣政策。市場普遍預期利率及／或銀行存款準備金率會進一步下調。寬鬆的貨幣政策可有效促使購房者更容易及以更低成本取得按揭貸款，及促進購房的意欲。此外，放寬限購令、一孩政策以及對改善型買家按揭貸款等政策的疊加效應將會有效釋放用家的購房需求。我們預計，中國房地產市場的供求關係在來年將會趨於平衡。



我們預計在二零一五年，不同城市的房地產市場的回暖情況會分化。總體而言，在二零一五年上半年，中國房地產市場仍然由消化去年累積的庫存主導。因此，我們預計上半年交投量只會慢慢地恢復而房地產價格持平。從供應的角度來看，大多數主要城市的新開工量和土地拍賣量都由於市場調整而在去年顯著下降。這意味著最早於二零一五年下半年，市場新增的可銷售貨源會出現萎縮，屆時這就有可能促使房地產的銷售價格反彈。一線城市的庫存水平最低，預期反彈將最為強勁。二線城市的庫存數量各有不同，但總體高於一線城市。部分二線城市庫存水平較高，消化庫存和整體房地產市場恢復都需要更多的時間。三線城市的總體庫存水平最高，市場復甦最難確定。

### **本集團的發展戰略**

本集團追求的是「均衡發展、穩中求進」的戰略，即是要以高於行業平均及龍頭企業的增速拓展運營規模，同時要用均衡的增長指標，避免激進拿地、高負債、低利潤率地擴張。未來本集團會根據銷售表現、盈利能力、股東回報及財務穩定性而審慎執行其業務擴展。

在行業的週期性波動中，我們強調踏準買地的節奏、精準地定位產品、及時到位的開發運營及銷售。根據我們對目前市場狀況的分析，預計二零一五年將是新一輪房地產市場上行週期的開端。土地市場在房地產市場復甦的早期階段，通常可以提供較低風險的擴展機會。於二零一四年，我們採取保守的土地擴展策略，保留大量的現金和融資能力。我們計劃積極把握二零一五年理想的買地時機，優先在兩個一線城市：上海與北京，其次在表現良好的二線城市，如蘇州、南京、天津和杭州，擴充土地儲備。我們精幹而乾淨的土地儲備，加上輕資產的發展模式、較低的已竣工庫存水平，相對其他開發商更無負累，對未來的拓張更具有優勢。我們將一如既往，具系統、抱有紀律、審慎地進行土地收購。我們也將優先投放於一二線城市、位於較佳區域適合開發改善自用型產品的項目；在目前的市場週期，此類改善型住宅產品擁有最好的利潤潛力。

我們在去年第四季度已經主動把握機會以具吸引力的地價收購合理數量的土地，為在二零一五年提供新增的可銷售貨源。根據目前已有的可銷售貨源(不包括未來再收購的土地)並以保守的銷售去化率作假設，本集團制定的二零一五年初步全年合同銷售目標是人民幣250億元，同比二零一四年增長約18%。如果在二零一五年市場的恢復情況與預期相符或超越預期，我們有機會在二零一五年的下半年更積極地加大銷售，加速實現我們的投資回報。

我們會繼續透過與其他開發商合作分散投入、維持平衡的運營現金流量、降低融資成本及開發差異化的熱銷產品滿足主流的用家，以致力降低運營風險。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向我們的全體員工及股東、債券持有人與商業夥伴，對在過去的一年，向他們的辛勤努力和鼎力支持，致以衷心感謝！

旭輝控股(集團)有限公司

主席

林中



## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	附註	二零一四年	二零一三年	按年增長
<b>合同銷售</b>				
合同銷售金額(人民幣百萬元)		<b>21,206</b>	15,319	38.4%
合同銷售建築面積(平方米)	1	<b>1,733,200</b>	1,428,300	21.4%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		<b>12,235</b>	10,725	14.1%
<b>主要財務資料</b>				
已確認收入(人民幣百萬元)		<b>16,179</b>	11,909	35.9%
毛利(人民幣百萬元)		<b>4,187</b>	3,069	36.4%
年內利潤(包括公平值收益)(人民幣百萬元)				
—包括非控股權益		<b>2,000</b>	2,041	-2.0%
—股東權益應佔		<b>1,861</b>	1,894	-1.7%
核心淨利潤(人民幣百萬元)	2			
—包括非控股權益		<b>2,064</b>	1,510	36.7%
—股東權益應佔		<b>1,939</b>	1,519	27.7%
<b>主要資產負債表數據</b>				
總資產(人民幣百萬元)		<b>43,539</b>	39,106	11.3%
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	3	<b>7,124</b>	7,183	-0.8%
債務總額(人民幣百萬元)	4	<b>13,861</b>	13,374	3.6%
股本權益總額(人民幣百萬元)		<b>11,583</b>	9,155	26.5%
股東權益應佔股本權益(人民幣百萬元)		<b>10,205</b>	8,611	18.5%
<b>主要財務比率</b>				
毛利率		<b>25.9%</b>	25.8%	
核心淨利潤率	5	<b>12.0%</b>	12.8%	
每股基本盈利, 人民幣仙		<b>31</b>	33	
每股基本核心盈利, 人民幣仙		<b>34</b>	26	
平均資產周轉率	6	<b>58.3%</b>	53.4%	
平均股本回報率	7	<b>20.6%</b>	20.0%	
淨負債對股本比率, 年末	8	<b>58.2%</b>	67.6%	
加權平均債務成本, 年末	9	<b>8.3%</b>	9.2%	
<b>土地儲備(建築面積, 百萬平方米)</b>				
土地儲備(建築面積, 平方米), 年末				
—合計		<b>9.6</b>	9.2	
—應佔		<b>7.4</b>	7.6	
已交付建築面積(平方米), 年內				
—合計		<b>1.4</b>	1.2	
—應佔		<b>1.4</b>	1.2	
新購土地收購面積(建築面積, 平方米), 年內				
—合計		<b>1.3</b>	3.8	
—應佔		<b>1.0</b>	2.7	

附註：

1. 「合同銷售」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」不包括公平值變化、與授出購股權相關的支出、結算具衍生工具性質的信託及其他貸款的利息支出及淨匯兌虧損，並扣除遞延稅項。
3. 「銀行結餘及現金」包括受限制現金及已質押銀行存款。
4. 「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。
5. 「核心淨利潤率」乃根據股東權益應佔核心淨利潤除以已確認收入總額計算。
6. 「平均資產周轉率」乃根據各財政年度的合同銷售金額除以平均總資產減投資物業計算。
7. 「平均股本回報率」乃根據各財政年度股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值收益)除以平均股東權益應佔股本權益計算。
8. 「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按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。
9. 「加權平均債務成本」乃期末時各項銀行及其他借款、與優先票據的利息成本之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

於二零一四年，本集團實現合同銷售金額約人民幣212億元，較二零一三年增長38.4%。本集團合同銷售金額增長主要由於本集團的可售資源相應增加及奏效的去化策略所致。於二零一四年，本集團合同銷售建築面積約為1,733,200平方米，較去年增加21.4%。本集團二零一四年的合同銷售平均售價約人民幣12,235元/平方米，較二零一三年的人民幣10,725元/平方米增加14.1%。

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64.5%、24.6%及10.9%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約94.1%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的5.9%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約85.0%，而來自辦公樓項目的佔餘下的15.0%。

全年本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款約為年度合同銷售的80%。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司已訂約但未確認銷售約人民幣16,000,000,000元，為本集團未來已確認收入增長提供穩固基礎。

表一：二零一四年合同銷售詳情

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)
<b>長三角</b>						
上海恒基旭輝中心	住宅	50.0	907,287	4.3	24,837	36,530
上海恒基旭輝中心	辦公樓/商業	50.0	161,041	0.8	4,551	35,386
上海旭輝·亞瑟郡	住宅	50.0	893,860	4.2	29,497	30,303
上海旭輝·旭輝城	住宅	100.0	796,621	3.8	60,941	13,072
上海新城旭輝府	住宅	50.0	723,366	3.4	72,749	9,943
上海旭輝·U天地	辦公樓/商業	100.0	670,863	3.2	43,925	15,273
上海旭輝·江灣墅	住宅	75.5	626,042	3.0	14,574	42,956
上海旭輝·錦庭	住宅	100.0	625,053	2.9	41,829	14,943
上海旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	100.0	434,407	2.0	24,206	17,946
上海綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	50.0	346,902	1.6	13,900	24,957
上海旭輝·朗悅庭	住宅	100.0	190,830	0.9	19,283	9,896
上海旭輝·百合宮館	住宅	100.0	144,022	0.7	6,184	23,288
上海旭輝·海上國際	辦公樓/商業	53.0	143,332	0.7	3,657	39,199
上海旭輝·華庭	住宅	100.0	94,930	0.4	3,445	27,552
上海旭輝·圓石灘	住宅	100.0	92,775	0.4	7,250	12,796
上海旭輝·識廬	住宅	100.0	34,270	0.2	712	48,151
(上海虹橋先鋒村項目)						
上海旭輝·瀾悅灣	住宅	100.0	13,551	0.1	1,071	12,653
蘇州旭輝·美瀾城	住宅	100.0	950,916	4.5	107,700	8,829
蘇州旭輝·御府	住宅	49.0	597,428	2.8	49,212	12,140
蘇州旭輝·華庭	住宅	100.0	356,078	1.7	41,608	8,558
蘇州旭輝·悅庭	住宅	100.0	266,645	1.3	31,349	8,506
蘇州旭輝·百合宮館	住宅	100.0	257,634	1.2	29,390	8,766
蘇州旭輝·蘋果樂園	住宅	51.0	79,178	0.4	10,631	7,448
蘇州旭輝·上河郡	住宅	100.0	62,086	0.3	4,375	14,192
蘇州旭輝·朗香郡	住宅	100.0	6,665	0.0	583	11,435
杭州綠地旭輝城	住宅	50.0	2,080,609	9.8	93,314	22,297
杭州恒基旭輝府	住宅	49.0	301,345	1.4	36,123	8,342
合肥旭輝·御府	住宅	100.0	983,229	4.6	110,841	8,871
合肥旭輝·中央宮園	住宅	100.0	19,999	0.1	2,470	8,096
鎮江旭輝·東壹區	住宅	100.0	205,433	1.0	35,334	5,814
鎮江旭輝·時代城	住宅	100.0	90,161	0.4	13,094	6,886
鎮江旭輝·時代城	辦公樓/商業	100.0	73,887	0.3	7,005	10,548
嘉興旭輝·朗香郡	住宅	100.0	225,735	1.1	33,755	6,687
嘉興旭輝·御府	住宅	100.0	129,962	0.6	17,241	7,538
嘉興旭輝廣場	住宅	100.0	10,331	*	820	12,605

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)	
<b>環渤海</b>							
北京	旭輝·御錦	住宅	80.0	1,245,061	5.9	51,965	23,960
北京	旭輝·E天地	辦公樓/商業	100.0	1,108,233	5.2	43,073	25,729
北京	旭輝·空港中心	辦公樓/商業	100.0	51,751	0.2	1,875	27,594
北京	旭輝·奧都	辦公樓/商業	100.0	2,998	*	171	17,500
天津	旭輝·御府	住宅	47.6	1,700,419	8.0	144,674	11,753
天津	旭輝·瀾郡	住宅	100.0	407,068	1.9	56,651	7,186
天津	旭輝·朗悅灣	住宅	25.0	56,837	0.3	12,077	4,706
瀋陽	旭輝·御府	住宅	100.0	130,558	0.6	15,967	8,177
廊坊	旭輝·十九城邦	住宅	100.0	518,305	2.4	71,311	7,268
<b>中西部</b>							
重慶	旭輝城	住宅	100.0	569,823	2.7	78,702	7,240
重慶	旭輝·紫都	辦公樓/商業	100.0	247,364	1.2	31,852	7,766
重慶	旭輝·朗悅郡	住宅	100.0	114,415	0.5	21,142	5,412
重慶	旭輝·朗香郡	住宅	100.0	85,419	0.4	13,836	6,174
長沙	旭輝·御府	住宅	100.0	468,350	2.2	61,852	7,572
長沙	旭輝·國際廣場	住宅	50.0	309,090	1.5	34,348	8,999
長沙	旭輝·香樟公館	住宅	80.0	187,374	0.9	25,474	7,355
長沙	旭輝·華庭	住宅	100.0	4,883	*	914	5,345
武漢	旭輝·御府	住宅	50.0	292,938	1.4	37,432	7,826
<b>停車位及其他</b>				108,455	0.5	32,379	3,350
<b>合計</b>				<u>21,205,814</u>	<u>100.0</u>	<u>1,733,152</u>	12,235

\* 少於0.1%

### 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	6,903,281	32.6	377,312	18,296
蘇州	2,607,527	12.3	282,785	9,221
北京	2,409,252	11.4	97,393	24,738
杭州	2,405,294	11.3	130,787	18,391
天津	2,164,324	10.2	213,402	10,142
重慶	1,037,450	4.9	152,869	6,787
合肥	1,021,169	4.8	120,894	8,447
長沙	977,729	4.6	125,718	7,777
廊坊	518,305	2.4	71,311	7,268
鎮江	371,959	1.8	55,467	6,706
嘉興	366,028	1.7	51,815	7,064
武漢	292,938	1.4	37,432	7,826
瀋陽	130,558	0.6	15,967	8,177
合計	<u>21,205,814</u>	<u>100.0</u>	<u>1,733,152</u>	12,235

### 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	13,675,258	64.5	1,019,061	13,419
環渤海	5,222,439	24.6	398,072	13,119
中西部	<u>2,308,117</u>	<u>10.9</u>	<u>316,019</u>	7,304
合計	<u>21,205,814</u>	<u>100.0</u>	<u>1,733,152</u>	12,235

## 按一線、二線及三線城市劃分

	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)
一線城市	9,312,533	43.9	474,705	19,618
二線城市	10,636,989	50.2	1,079,854	9,850
三線城市	1,256,292	5.9	178,593	7,034
合計	<u>21,205,814</u>	<u>100.0</u>	<u>1,733,152</u>	12,235

### 附註：

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

### 銷售物業已確認收入

於二零一四年，銷售物業已確認收入約為人民幣15,653,700,000元，按年增長35.2%，佔已確認收入總額96.8%。於二零一四年，本集團交付建築面積約1,416,900平方米的物業，按年增長14.4%。於二零一四年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣11,047元/平方米，較二零一三年的平均售價人民幣9,346元/平方米增加18.2%。

本集團的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於已交付建築面積及平均售價增加所致。

表二：二零一四年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 旭輝城	住宅	2,074,122	-	13.3	-	166,725	-	12,440	-
上海 旭輝·錦庭	住宅	1,129,601	-	7.2	-	75,334	-	14,995	-
上海 旭輝·江灣墅	住宅	718,225	-	4.6	-	17,519	-	40,997	-
上海 旭輝·U天地	辦公樓/商業	670,863	-	4.3	-	43,925	-	15,273	-
上海 旭輝·百合宮館	住宅	475,914	311,220	3.1	2.7	29,404	19,210	16,185	16,201
上海 旭輝·朗悅庭	住宅	309,755	-	2.0	-	32,228	-	9,611	-
上海 旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	234,527	1,319,767	1.5	11.4	13,616	73,845	17,224	17,872
上海 旭輝·華庭	住宅	79,705	715,901	0.5	6.2	2,804	40,945	28,425	17,484
上海 旭輝·圓石灘	住宅	66,929	148,411	0.4	1.3	5,375	7,638	12,452	19,431
上海 旭輝·瀾悅灣	住宅	15,247	1,160,782	0.1	10.0	1,201	114,723	12,695	10,118
上海 旭輝·玫瑰灣	住宅	-	400,071	-	3.5	-	25,473	-	15,706
上海 旭輝·虹橋國際	辦公樓/商業	-	269,741	-	2.3	-	9,404	-	28,684
上海 旭輝·世紀廣場	辦公樓/商業	-	198,300	-	1.7	-	6,983	-	28,398
上海 旭輝·朗香郡	住宅	-	4,676	-	*	-	144	-	32,472
蘇州 旭輝·華庭	住宅	1,913,699	-	12.2	-	227,380	-	8,416	-
蘇州 旭輝·百合宮館	住宅	723,638	-	4.6	-	86,185	-	8,396	-
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	62,086	1,418,269	0.4	12.2	3,778	157,715	16,434	8,993
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅	6,670	380,435	*	3.3	583	48,353	11,441	7,868
蘇州 旭輝·芭堤蘭灣	住宅	-	5,450	-	*	-	322	-	16,925
合肥 旭輝·御府	住宅	788,406	794,792	5.1	6.9	92,973	109,040	8,480	7,289
合肥 旭輝·中央宮園	住宅	22,003	132,078	0.1	1.1	4,677	17,856	4,705	7,397
鎮江 旭輝·時代城	住宅	138,437	753,432	0.9	6.5	18,364	76,564	7,538	9,841
嘉興 旭輝廣場	住宅	12,400	94,641	0.1	0.8	1,016	9,603	12,205	9,855
北京 旭輝·御錦	住宅	1,785,712	-	11.4	-	73,604	-	24,261	-
北京 旭輝·空港中心	辦公樓/商業	1,506,720	-	9.6	-	105,874	-	14,231	-
北京 旭輝·奧都	辦公樓/商業	2,998	3,866	*	*	171	203	17,532	19,044
北京 旭輝·御府	住宅	-	464,914	-	4.0	-	21,714	-	21,411
北京 旭輝·紫郡	住宅	-	24,539	-	0.2	-	1,152	-	21,301
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	678,847	125,104	4.3	1.1	86,125	12,024	7,882	10,405
天津 旭輝·瀾郡	住宅	777,503	-	5.1	-	102,902	-	7,556	-
重慶 旭輝·紫都	辦公樓/商業	411,894	-	2.6	-	50,700	-	8,124	-
重慶 旭輝·朗悅郡	住宅	115,422	758,334	0.7	6.5	21,269	122,563	5,427	6,187
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	84,226	1,039,257	0.5	9.0	13,607	181,003	6,190	5,742
長沙 旭輝·御府	住宅	779,848	837,179	5.1	7.2	111,257	121,123	7,009	6,912
長沙 旭輝·華庭	住宅	4,883	53,234	*	0.5	914	11,310	5,342	4,707
長沙 旭輝·藏郡	住宅	-	436	-	*	-	33	-	13,212
停車位及其他		63,404	164,328	0.4	1.4	27,429	49,957	2,312	3,289
合計		15,653,684	11,579,157	100.0	100.0	1,416,939	1,238,900	11,047	9,346

\* 少於0.1%



## 按城市劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一四年	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	5,778,522	4,538,442	36.9	39.2	389,492	300,900	14,836	15,083
北京	3,295,804	552,031	21.0	4.7	179,769	37,000	18,334	14,920
蘇州	2,709,977	1,817,477	17.3	15.7	319,806	208,500	8,474	8,717
合肥	810,409	936,681	5.2	8.1	97,650	129,900	8,299	7,211
長沙	809,438	900,130	5.2	7.8	124,970	136,400	6,477	6,599
天津	777,503	-	5.0	-	102,902	-	7,556	-
廊坊	678,847	125,104	4.3	1.1	86,125	12,000	7,882	10,425
重慶	640,104	1,845,899	4.1	16.0	95,645	323,100	6,693	5,713
鎮江	140,680	768,752	0.9	6.6	19,564	81,500	7,191	9,433
嘉興	12,400	94,641	0.1	0.8	1,016	9,600	12,205	9,858
合計	<u>15,653,684</u>	<u>11,579,157</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,416,939</u>	<u>1,238,900</u>	<u>11,047</u>	<u>9,346</u>

## 按地區劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一四年	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	9,451,988	8,155,993	60.4	70.4	827,528	730,400	11,422	11,166
環渤海	4,752,154	677,135	30.4	5.8	368,796	49,000	12,886	13,819
中西部	1,449,542	2,746,029	9.2	23.8	220,615	459,500	6,571	5,976
合計	<u>15,653,684</u>	<u>11,579,157</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,416,939</u>	<u>1,238,900</u>	<u>11,047</u>	<u>9,346</u>

## 按一線、二線及三線城市劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(% )		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一四年	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>9,074,326</b>	5,090,473	<b>58.0</b>	43.9	<b>569,261</b>	337,900	<b>15,941</b>	15,065
二線城市	<b>5,747,431</b>	5,500,187	<b>36.7</b>	47.6	<b>740,973</b>	797,900	<b>7,757</b>	6,893
三線城市	<b>831,927</b>	988,497	<b>5.3</b>	8.5	<b>106,705</b>	103,100	<b>7,797</b>	9,588
合計	<b>15,653,684</b>	<b>11,579,157</b>	<b>100.0</b>	100.0	<b>1,416,939</b>	<b>1,238,900</b>	<b>11,047</b>	9,346

附註：

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

## 已完成待售物業

於二零一四年度，本集團新竣工項目的總建築面積約為1,600,000平方米(二零一三年：1,500,000平方米)。於二零一四年十二月三十一日，本集團有27項已完成物業項目，合共未出售或未交付總建築面積約為1,700,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零一四年十二月三十一日，本集團有42項開發中或持作未來開發的物業項目，合計及應佔總建築面積分別約為7,900,000平方米及5,700,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於二零一四年的租金收入約為人民幣41,700,000元，按年減少12.7%。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。

表三：二零一四年之租金收入明細

	二零一四年		二零一三年		租金收入 增長率
	租金收入	佔租金 收入 百分比	租金收入	佔租金 收入 百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
投資物業					
嘉興旭輝廣場	38,161	91.5	45,258	94.8	-15.7
其他投資物業	2,614	6.3	807	1.7	223.9
其他非投資物業	913	2.2	1,667	3.5	-45.2
合計	<b>41,688</b>	<b>100.0</b>	<b>47,732</b>	<b>100.0</b>	<b>-12.7</b>

### 投資物業

於二零一四年十二月三十一日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為180,700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開始出租，而其餘仍開發中。

### 財務回顧

#### 收入

於二零一四年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣16,179,300,000元，按年增加35.9%。本集團於二零一四年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年增加35.2%至約人民幣15,653,700,000元；(ii)租金收入較去年減少12.7%；及(iii)物業管理及其他物業相關服務收入較去年增加71.5%，原因是受惠於年內竣工額外新物業項目加入本集團物業管理組合。

表四：二零一四年已確認收入明細

	二零一四年		二零一三年		按年變動
	已確認收入	佔已確認收入總額的百分比	已確認收入	佔已確認收入總額的百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業銷售	15,653,684	96.8	11,579,157	97.2	35.2
租金收入	41,688	0.3	47,732	0.4	-12.7
物業管理及其他物業 相關服務收入	483,962	2.9	282,273	2.4	71.5
總計	16,179,334	100.0	11,909,162	100.0	35.9

### 銷售成本

本集團於二零一四年的銷售成本約為人民幣11,992,500,000元，較去年增加35.7%。增加主要由於已交付總建築面積較去年有所增加，致使物業銷售成本上升。

### 毛利及毛利率

本集團於二零一四年的毛利約為人民幣4,186,800,000元，按年增加36.4%。本集團的毛利率在二零一四年保持在25.9%，相對二零一三年的25.8%大致持平。

雖然受到實體市場售價調整的影響，本集團的毛利率在二零一四年保持穩定，主要受益於(i)透過債務優化而降低的資本化利息成本；(ii)辦公樓項目銷售佔已確認收入比重上升，一般而言，本集團商辦項目的毛利率較剛需住宅項目者高；及(iii)個別住宅項目的結算售價上升。

### 公平值變動

#### 投資物業公平值變動

於二零一四年，本集團錄得投資物業公平值收益約人民幣241,200,000元，而二零一三年的相關收益則約為人民幣753,500,000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。

#### 信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動

於二零一四年，本集團錄得信託及其他貸款相關衍生工具公平值收益約人民幣4,000,000元，而二零一三年的相關收益則約為人民幣3,000,000元。該筆公平值收益反映有關本集團於年內若干信託及其他貸款附帶的金融衍生工具公平值變動。

## 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一三年的人民幣308,700,000元增加3.5%至二零一四年的約人民幣319,400,000元，該增長與本集團於二零一四年推出更多新物業項目作預售同步所致。年內，本集團致力執行有效的營銷策劃，成功控制其營銷費用在合適水平。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由二零一三年的人民幣513,600,000元增加3.1%至二零一四年的約人民幣529,400,000元，主要由於本集團業務擴充所產生的員工成本及其他行政開支增加。年內，本集團推行嚴控成本及改善人均效率措施，使其行政開支受控制在合理的水平。

## 融資成本

本集團所支銷的融資成本增加人民幣197,700,000元或104.9%，由二零一三年的人民幣188,500,000元增至二零一四年的約人民幣386,200,000元。所支銷的融資成本總額增加主要是關於結算具衍生工具性質的信託及其他貸款而引起的約人民幣167,600,000元之利息支出而引致。撇除該項與信託貸款有關的衍生工具相關會計項目，融資成本總額扣除於開發中物業資本化的部分實際上只是增加約人民幣30,100,000元。本集團於二零一四年十二月三十一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8.3%，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，主要受益於本集團實行有效的債務優化措施。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一三年的人民幣933,700,000元增加41.9%至二零一四年的約人民幣1,325,200,000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。由於二零一四年有關投資物業的公平值收益減少，致使該收益佔本集團除稅前利潤的比例下降，該收益並毋須作出土地增值稅撥備，故本集團實際所得稅率由二零一三年的31.4%增加至二零一四年的39.9%。

於二零一四年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣472,900,000元，於二零一三年則為人民幣320,700,000元。於二零一四年，本集團作出實際土地增值稅付款人民幣314,500,000元，於二零一三年則為人民幣309,700,000元。截至二零一四年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備為人民幣461,600,000元。

## 年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一三年的人民幣2,974,900,000元增加11.8%至二零一四年的約人民幣3,324,800,000元。本集團年內利潤及全面收入總額由二零一三年的人民幣2,041,100,000元減少2.0%至二零一四年的約人民幣1,999,600,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一三年的人民幣1,894,200,000元減少1.8%至二零一四年的約人民幣1,861,100,000元。

本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一三年的人民幣1,518,800,000元增加27.7%至二零一四年的約人民幣1,938,600,000元。二零一四年及二零一三年的相應核心淨利潤率分別為12.0%及12.8%。

本集團於二零一四年實現平均股本回報率20.6%，二零一三年則為20.0%。

## 土地儲備

於二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為9,600,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為7,400,000平方米。於二零一四年十二月三十一日，按應佔建築面積及應佔成本計算，本集團整體土地儲備平均收購成本約為每平方米人民幣4,400元。

### 表五：本集團於二零一四年十二月三十一日的土地儲備明細

#### 按物業類型劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認/ 可銷售/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	41,684	100.0
上海	旭輝·華庭	住宅	8,596	100.0
上海	旭輝·瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海	旭輝·圓石灘	住宅	73,025	100.0
上海	旭輝·朗悅庭	住宅	36,772	100.0
上海	旭輝城	住宅	17,375	100.0
上海	旭輝·錦庭	住宅	7,866	100.0
上海	旭輝·江灣墅	住宅	16,581	75.5
上海	旭輝·U天地	辦公樓/商業	10,875	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認/ 可銷售/可出 租建築面積 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
蘇州	旭輝·上河郡	住宅	11,422	100.0
蘇州	旭輝·華庭	住宅	31,620	100.0
蘇州	旭輝·百合宮館	住宅	12,415	100.0
合肥	旭輝·中央宮園	住宅	1,323	100.0
合肥	旭輝·御府	住宅	220,127	100.0
鎮江	旭輝·時代城	住宅	37,840	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	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	68,896	80.0
廊坊	旭輝·十九城邦	住宅	221,175	100.0
天津	旭輝·瀾郡一期	住宅	2,398	100.0
<i>中西部</i>				
重慶	旭輝·朗香郡	住宅	61,194	100.0
重慶	旭輝·朗悅郡	住宅	1,131	100.0
重慶	旭輝·紫都	辦公樓/商業	101,199	100.0
長沙	旭輝·華庭	住宅	-	100.0
長沙	旭輝·御府	住宅	162,900	100.0
<i>其他</i>				
福州	旭輝·左海岸	住宅	3,700	100.0
停車位			477,324	
			<u>1,721,292</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		已預售	本集團 應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)			
開發中及持作未來開發的物業							
長三角							
上海	旭輝·亞瑟郡	住宅	2015	30,200	38,500	29,497	50.0
上海	旭輝·依雲灣	住宅	2016	189,800	24,500	-	100.0
上海	旭輝·海上國際	辦公樓/商業	2015	18,300	19,600	3,657	53.0
上海	旭輝·海上國際	投資物業	2015	-	45,400	-	53.0
上海	旭輝·識廬(上海虹橋先鋒村項目)	住宅	2015	3,200	5,400	712	100.0
上海	恒基旭輝中心(上海虹橋商務區項目)	住宅、辦公樓/ 商業	2016-2017	84,800	170,600	29,388	50.0
上海	綠地旭輝E天地(上海華漕項目)	辦公樓/商業	2015	14,800	30,100	13,900	50.0
上海	松江區九亭鎮項目	辦公樓/商業	2016	41,500	106,300	-	45.0
上海	新城旭輝府(上海金山新城項目)	住宅	2016	108,400	199,000	72,749	50.0
上海	浦東區洋涇社區項目	住宅	2017	87,200	40,000	-	49.0
上海	浦東區洋涇社區項目	辦公樓/商業	2017		186,700	-	49.0
上海	松江區車墩鎮項目	住宅	2017	103,900	103,900	-	35.0*
蘇州	旭輝·御府	住宅	2015	42,900	108,800	72,002	49.0
蘇州	旭輝·美瀾城	住宅	2015-2016	93,900	256,900	122,400	100.0
蘇州	旭輝·悅庭	住宅	2015	32,700	79,900	41,449	100.0
蘇州	旭輝·蘋果樂園	住宅	2015	42,400	88,000	10,631	51.0
蘇州	高新區澱墅關悅庭南項目	住宅	2016	21,600	47,600	-	100.0
蘇州	吳中區塔園路項目	住宅	2016	68,000	149,500	-	100.0
蘇州	工業園區項目	住宅	2017	68,000	108,700	-	100.0
杭州	綠地旭輝城	住宅	2016	58,800	235,100	93,314	50.0
杭州	綠地旭輝城	辦公樓/商業	2016		31,000	-	50.0
杭州	恒基旭輝府	住宅	2015	86,700	220,800	36,123	49.0

項目	項目 主要規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積		已預售	本集團 應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)			
杭州	余杭區崇賢新城18號項目	住宅	2017	35,300	90,800	–	50.0
合肥	旭輝•湖山源著(高新區項目)	住宅	2016–2017	199,200	219,100	–	50.0*
嘉興	旭輝•御府	住宅	2015	24,400	77,000	17,241	100.0
嘉興	旭輝•朗香郡(秀洲新區項目)	住宅	2016	92,400	166,500	33,755	100.0
鎮江	旭輝•東壹區(丁卯新區項目)	住宅	2016	49,400	148,300	35,334	100.0
南京	江寧區項目	住宅	2017	17,300	52,000	–	100.0
南京	浦口新城項目	住宅	2016	81,700	114,400	–	49.0
<i>環渤海</i>							
北京	旭輝•E天地	辦公樓/商業	2015	30,800	86,600	78,473	100.0
北京	當代•旭輝墅(平谷區大興莊鎮項目)	住宅	2016–2017	73,400	132,200	–	50.0
北京	大興區黃村鎮項目	辦公樓/商業	2017	46,900	94,800	–	27.0
天津	旭輝•瀾郡二期	住宅	2015–2016	74,000	166,700	45,749	100.0
天津	旭輝•朗悅灣	住宅	2015–2016	65,500	163,000	19,877	25.0
天津	旭輝•御府	住宅	2015–2017	165,200	322,300	181,574	48.0
天津	濱海工業辦公項目一期	工業園辦公樓	2017	262,300	307,700	–	100.0
天津	濱海工業辦公項目二期	工業園辦公樓	2017	168,500	168,500	–	100.0
瀋陽	旭輝•御府(東陵區項目)	住宅	2015–2017	81,500	162,800	15,967	100.0
<i>中西部</i>							
重慶	旭輝•翡翠公館	辦公樓/商業	2017	24,200	58,500	–	100.0
重慶	旭輝城(巴南區項目)	住宅	2015–2017	192,400	448,200	78,702	100.0
重慶	旭輝城(巴南區項目)	辦公樓/商業	2015–2017		149,000	–	100.0
重慶	旭輝城(巴南區項目)	投資物業	2015–2017		44,300	–	100.0

項目	項目 主要規劃用途	估計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積 (不包括 停車位)		已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
				(平方米)	(平方米)		
長沙 旭輝·香樟公館	住宅	2016	41,500	148,800	25,474	80.0	
長沙 旭輝·國際廣場(華菱項目)	住宅	2016	95,400	131,200	34,348	50.0	
長沙 旭輝·國際廣場(華菱項目)	辦公樓/商業			136,800	-	50.0	
武漢 旭輝·御府(東湖高新區項目)	住宅	2015-2017	139,500	348,700	37,432	50.0	
其他							
停車位					1,639,600	2,080	
開發中及持作未來開發的物業合計					7,874,100	1,131,828	
總數(已竣工、開發中及持作未來開發)					9,595,392	1,131,828	

\* 合資正在進行中，本集團應佔權益反映合資後的權益

## 二零一四年的土地收購

於二零一四年期間，本集團收購合共10個新項目，全部乃通過政府的土地拍賣收購。自年內，本集團繼續透過合營企業、與房地產開發商及金融投資者共同開發新收購項目。

本集團於二零一四年收購土地的總規劃建築面積約為1,300,000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9,744,400,000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5,994,500,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一四年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣7,480元。

表六：本集團於二零一四年的土地收購

城市	項目	項目主要 規劃用途	本集團 股本權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	代價 (人民幣元)	應佔代價 (人民幣元)	平均土地 成本 (人民幣元/ 平方米)
二零一四年的土地收購								
鎮江	旭輝·東壹區(丁卯新區項目)	住宅	100.0	49,400	148,300	210,000,000	210,000,000	1,416
北京	當代旭輝墅(平谷區項目)	住宅	50.0	73,400	132,200	778,000,000	389,000,000	5,885
蘇州	高新區澗墅關悅庭南項目	住宅	100.0	21,600	47,600	138,000,000	138,000,000	2,899
合肥	旭輝·湖山源著(高新區項目)	住宅	50.0*	199,200	219,100	1,165,360,000	582,680,000	5,319
蘇州	吳中區塔園路項目	住宅	100.0	68,000	149,500	630,000,000	630,000,000	4,214
上海	浦東區洋涇社區項目	辦公樓/ 商業及住宅	49.0	87,200	226,700	4,175,000,000	2,045,750,000	18,416
蘇州	工業園區項目	住宅	100.0	68,000	108,700	1,190,000,000	1,190,000,000	10,948
南京	浦口新城項目	住宅	51.0	81,700	114,400	490,000,000	249,900,000	4,283
南京	江寧區項目	住宅	100.0	17,300	52,000	339,000,000	339,000,000	6,519
上海	松江區車墩鎮項目	住宅	35.0*	103,900	103,900	629,000,000	220,150,000	6,054

\* 合資正在進行中，本集團應佔權益反映合資後的權益

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零一四年十二月三十一日擁有銀行結餘及現金約人民幣7,093,700,000元(二零一三年：人民幣7,060,700,000元)、有抵押銀行存款約人民幣30,000,000元(二零一三年：人民幣100,000,000元)及受限制現金人民幣0元(二零一三年：人民幣21,800,000元)。

## 債務

於二零一四年十二月三十一日，本集團有未償還銀行借款總額約為人民幣13,860,700,000元(二零一三年：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9,503,800,000元(二零一三年：人民幣10,154,100,000元)以及賬面值為人民幣4,356,900,000元的優先票據(二零一三年：人民幣3,137,900,000元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團亦有信託及其他貸款相關衍生工具人民幣0元(二零一三年：人民幣82,000,000元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團有尚未動用的銀行融資人民幣2,854,500,000元(二零一三年：人民幣3,045,200,000元)。

## 借款成本

本集團於二零一四年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣1,435,600,000元，較二零一三年的人民幣1,098,300,000元增加30.7%。融資成本總額的增加主要是關於結算具衍生工具性質的信託及其他貸款而引起的約人民幣167,600,000元之利息支出而引致。撇除該項與信託貸款有關的衍生工具相關會計項目，融資成本總額於二零一四年實際上為人民幣1,227,400,000元，較二零一三年只是增加人民幣162,200,000元或15.2%。融資成本總額增加是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十二月三十一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8.3%，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，主要受益於本集團實行有效的債務優化措施。

## 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在以下兩者較早發生時解除：(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。於二零一四年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保人民幣2,761,500,000元(比較二零一三年十二月三十一日：人民幣977,700,000元)。

年內，本集團就開發杭州綠地旭輝城及上海恒基旭輝中心而建立的合營企業有利用到境外及境內銀行貸款。本公司對這類開發該等項目的合營企業的境外及境內銀行貸款項下的責任按其持股比例基準就提供按份的擔保。於二零一四年十二月三十一日，本集團對這類合營企業的銀行貸款提供的按份擔保合共約人民幣1,997,300,000元。

## 資本負債比率

本集團的淨負債對股本比率(債務總額減銀行結餘、現金及受限制現金除以股本權益總額)於二零一四年十二月三十一日為58.2%，二零一三年十二月三十一日則為67.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一四年十二月三十一日為31.8%，二零一三年十二月三十一日則為34.0%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一四年十二月三十一日為1.5倍，二零一三年十二月三十一日則為1.6倍。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團於中國包括香港擁有約4,200名全職僱員，其中約1,850名僱員從事房地產開發及房地產投資業務，2,350名從事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。

## 派發末期股息

董事會建議，派發二零一四年度末期股息為每股11港仙(二零一三年：7港仙)(「建議末期股息」)。待股東於二零一五年四月十七日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以現金方式或以部分或全部收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)代替以現金方式收取此末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零一五年股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一五年四月二十九日(星期三)或前後寄予股東。預期現金股息之支票或倘選擇代息股份則代息股份之股票將於二零一五年五月二十八日(星期四)或前後寄發予於二零一五年四月二十四日(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

### (a) 確定出席二零一五年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一五年四月十三日(星期一)至二零一五年四月十七日(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。為確定有權出席二零一五年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一五年四月十日(星期五)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。

### (b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一五年四月二十三日(星期四)至二零一五年四月二十四日(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。為符合資格收取建議末期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一五年四月二十二日(星期三)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

於回顧年內，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

於回顧年內，董事會認為本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四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之標準守則作為董事買賣本公司證券的操守準則(「標準守則」)。經向全體董事作出特定查詢後，各董事均確認彼等於回顧年度已遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事於競爭業務之權益

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

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)，成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已檢閱並信納核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零一四年的核數師，惟須待本公司股東於二零一五年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 董事會

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全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零一四年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零一五年三月十日

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。