

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)

**截至二零一五年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

二零一五年中期業績摘要

截至二零一五年六月三十日止六個月，

- 合同銷售金額上升至人民幣10,520,000,000元，較去年同期增長3.1%；
- 已確認收入為人民幣4,860,000,000元，按年減少3.2%；
- 本公司股東權益應佔年內利潤為人民幣802,000,000元，較去年同期增長7.1%；
- 核心淨利潤為人民幣623,000,000元，按年減少3.6%；
- 每股盈利為人民幣13.0仙，而每股核心盈利則為人民幣10.1仙。董事會宣派中期股息每股3港仙。

於二零一五年六月三十日，

- 手頭現金達人民幣10,100,000,000元；
- 淨負債與股本比率為72.5%；
- 加權平均債務成本下降至7.9%。

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」)截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	4,860,250	5,021,460
銷售及服務成本		<u>(3,813,336)</u>	<u>(3,698,290)</u>
毛利		1,046,914	1,323,170
其他收入、損益	4	306,143	168,795
投資物業公平值變動		327,672	210,884
信託及其他貸款相關衍生工具的 公平值變動		-	(4,000)
營銷及市場推廣開支		(113,610)	(132,406)
行政開支		(214,953)	(228,009)
應佔合營企業業績		55,537	(19,136)
應佔聯營公司業績		(2,564)	-
財務融資成本	5	<u>(96,515)</u>	<u>(110,756)</u>
除稅前溢利		1,308,624	1,208,542
所得稅開支	6	<u>(397,004)</u>	<u>(444,152)</u>
期內利潤及全面收入總額	7	<u>911,620</u>	<u>764,390</u>
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<u>802,334</u>	<u>748,641</u>
永久性資本工具擁有人		38,030	-
其他非控股權益		<u>71,256</u>	<u>15,749</u>
		<u>109,286</u>	<u>15,749</u>
期內利潤及全面收入總額		<u>911,620</u>	<u>764,390</u>
每股盈利(人民幣仙)：			
基本	9	<u>13.0</u>	<u>12.4</u>
攤薄	9	<u>13.0</u>	<u>12.4</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年六月三十日

	附註	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		5,605,738	5,206,200
物業、廠房及設備		44,002	48,078
預付租賃款項		57,645	57,645
聯營公司權益		417,806	15,300
合營企業權益		7,814,182	7,891,784
可供出售投資		54,023	54,023
遞延稅項資產		245,458	213,551
		<u>14,238,854</u>	<u>13,486,581</u>
流動資產			
持作出售物業		5,291,366	5,419,473
持作出售的發展中物業		13,776,993	9,803,747
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	5,128,086	3,975,308
應收非控股權益款項		130,994	104,704
應收合營企業及聯營公司款項		2,115,566	1,041,654
持作出售物業土地 使用權按金		546,636	2,256,720
可收回稅項		399,216	326,798
已質押銀行存款		30,000	30,000
銀行結餘及現金		10,114,238	7,093,654
		<u>37,533,095</u>	<u>30,052,058</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	11	4,822,290	5,183,049
已收物業銷售按金		6,895,191	5,015,996
應付非控股權益款項		235,781	477,307
應付合營企業及聯營公司款項		5,881,266	4,926,725
應付稅項		876,179	1,472,710
銀行及其他借款－於一年內到期		2,966,627	3,035,362
		<u>21,677,334</u>	<u>20,111,149</u>
流動資產淨值		<u>15,855,761</u>	<u>9,940,909</u>
總資產減流動負債		<u>30,094,615</u>	<u>23,427,490</u>

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	546,179	487,896
儲備	11,227,137	9,717,153
	<hr/>	<hr/>
本公司股東權益應佔股本權益	11,773,316	10,205,049
	<hr/>	<hr/>
永久資本工具	-	585,710
其他非控股權益	851,498	792,159
	<hr/>	<hr/>
	851,498	1,377,869
	<hr/>	<hr/>
股本權益總額	12,624,814	11,582,918
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行及其他借款—於一年後到期	8,300,915	6,468,435
優先票據	8,035,812	4,356,950
遞延稅項負債	1,133,074	1,019,187
	<hr/>	<hr/>
	17,469,801	11,844,572
	<hr/>	<hr/>
	30,094,615	23,427,490
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

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

2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，截至二零一五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈而與編製本集團簡明綜合財務報表相關的新訂或經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。

國際會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款
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
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

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

3. 分部資料

以下為本集團可呈報及經營分部的收入及業績的分析。

(a) 分部收入及利潤

	房地產開發	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
截至二零一五年六月三十日 止六個月				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>4,536,289</u>	<u>20,228</u>	<u>303,733</u>	<u>4,860,250</u>
可呈報分部利潤	<u>788,538</u>	<u>14,703</u>	<u>130,063</u>	<u>933,304</u>

	物業管理及 物業相關 房地產開發	房地產投資	服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至二零一四年六月三十日
止六個月

來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>4,788,728</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) 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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>4,860,250</u>	<u>5,021,460</u>
利潤		
可呈報分部利潤	933,304	1,190,764
其他收入、收益及虧損	306,143	168,795
投資物業公平值變動	327,672	210,884
信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動	-	(4,000)
融資成本	(96,515)	(110,756)
應佔合營企業業績	55,537	(19,136)
應佔聯營公司業績	(2,564)	-
物業、廠房及設備折舊	(6,919)	(6,948)
呆賬(撥備)撥回	(509)	1,793
未分配總部及企業開支	<u>(207,525)</u>	<u>(222,854)</u>
除稅前綜合利潤	<u>1,308,624</u>	<u>1,208,542</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
可供出售投資的股息收入	3,528	1,958
利息收入	44,065	57,616
重新計量的收益	88,135	–
業務合併的收益	76,770	–
出售物業、廠房及設備的收益	144	43
政府補貼	29,016	34,161
沒收買家支付的按金	4,944	595
出售附屬公司的收益	69,288	–
出售合營企業的收益	–	80,243
匯兌虧損淨額	(12,834)	(18,013)
雜項收入	3,087	12,192
	306,143	168,795

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行及其他借款與應付 非控股權益款項的利息	(360,784)	(401,529)
毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(20,215)	(24,488)
優先票據的利息開支	(322,748)	(246,484)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的 資本化金額	607,232	561,745
	(96,515)	(110,756)

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化借款成本乃源自特定借款，並分別根據各銀行及其他借款以及優先票據的合約利率釐定。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(181,751)	(189,055)
過往期間超額撥備	—	211
	<u>(181,751)</u>	<u>(188,844)</u>
土地增值稅	<u>(196,014)</u>	<u>(238,397)</u>
	(377,765)	(427,241)
遞延稅項		
即期	<u>(19,239)</u>	<u>(16,911)</u>
	<u>(397,004)</u>	<u>(444,152)</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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (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	3,715,369	3,573,999
物業、廠房及設備折舊	6,919	6,948
呆賬撥備(撥回)	509	(1,793)
土地及樓宇的經營租賃租金	<u>13,719</u>	<u>10,416</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於期內確認為分派股息：		
就截至二零一四年十二月三十一日止		
財政年度派付末期股息每股0.11港元(「港元」)		
(二零一四年：就截至二零一三年十二月三十一日		
止財政年度派付每股0.07港元)	<u>662,924</u>	<u>421,861</u>

於期內宣派為分派股息：		
現金	<u>203,000</u>	<u>-</u>

董事會宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股0.03港元(二零一四年六月三十日：無)。

於二零一五年五月二十八日，股東獲派發末期股息每股0.11港元(包括供股東選擇以獲配發新股份代替現金的形式收取末期股息的以股代息選擇)，作為截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的末期股息。以股代息選擇已獲股東接納如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
股息		
現金	362,203	421,861
以股代息選擇	<u>300,721</u>	<u>-</u>
	<u>662,924</u>	<u>421,861</u>

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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (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	802,334	748,641

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千股 (未經審核)	二零一四年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利而言普通股加權平均數	6,169,083	6,026,579
購股權所涉及的攤薄潛在普通股的影響		
就計算每股攤薄盈利而言普通股加權平均數	185	-
	6,169,268	6,026,579

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

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

以下為於報告期末按協議日期編製的貿易應收款項賬齡分析(經扣除撥備)：

	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	於60日內	748,133
61至180日	737,430	407,496
181至365日	422,502	100,776
365日以上	181,388	196,894
	2,089,453	2,381,005

11. 應付賬款及應計開支

以下為於報告期末按發票日期編製的貿易應付款項賬齡分析：

	於 二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	959,151	940,624
61至180日	265,837	320,690
181至365日	464,429	698,297
1至2年	227,480	437,291
2至3年	42,051	39,859
3年以上	1,985	11,474
	<u>1,960,933</u>	<u>2,448,235</u>

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之業務回顧與二零一五年下半年之展望。

中期股息

董事會宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股3港仙，為約203,000,000港元(折合約人民幣160,200,000元)。

中期業績

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售額人民幣10,520,000,000元，較二零一四年同期的人民幣10,200,000,000元同比增加3.1%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，已確認收入為人民幣4,860,300,000元，較二零一四年同期的人民幣5,021,000,000元同比減少3.2%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔淨利潤增加至人民幣802,300,000元，較二零一四年同期的人民幣748,600,000元上升7.1%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心淨利潤微降至約人民幣622,600,000元，較二零一四年同期的人民幣646,300,000元小幅減少3.6%。

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月報表的毛利率及核心淨利潤率分別為21.5%及12.8%。撇除增持若干項目之股權的會計影響，本集團在期內經調整的毛利率(就重新計量於期內所交付之相關物業的成本為公平值的會計影響作出調整)及核心淨利潤率分別為24.9%及12.8%，而二零一四年同期則為26.4%及12.9%。

二零一五年上半年回顧

市場回顧

於二零一四年第四季及二零一五年上半年，中國政府向市場清晰地釋放信號與採取及時的措施以穩定住房消費及刺激客戶自用所帶動的房地產產品的需求。該等措施包括於大部分城市(除一線城市外)放鬆限購令、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，更重要的是，進行多次減息及降低銀行準備金。因此，於二零一五年上半年，房地產市場已走出去年的下行調整，整體成交量及所錄得價格呈現穩定及復甦跡象。根據中國國家統計局，於

二零一五年上半年，商品房的成交量為503百萬平方米，同比上升3.9%，而商品房住宅的銷售為人民幣3.43萬億元，同比上升10.0%。

於二零一五年上半年，中國不同城市呈現不同程度的復甦。整體而言，一線及部分二線城市的成交量復甦，房價回升。一線城市的庫存水平最低，預期反彈將較為強勁。二線城市的庫存量各有不同，但總體高於一線城市。部分二線城市庫存水平較高，去庫存和整體房地產市場恢復還需要更多的時間。三線城市的總體庫存水平最高，市場復甦仍難確定。

銷售表現

受惠於二零一五年上半年中國房地產市況好轉，本集團在合同銷售額方面保持增長。於二零一五年上半年，本集團的合同銷售額及合同銷售建築面積分別達人民幣10,520,000,000元及840,300平方米，分別同比增長3.1%及3.0%。本集團合同銷售平均售價於二零一五年上半年約為人民幣12,519元／平方米，而二零一四年同期則為人民幣12,504元／平方米。二零一五年上半年本集團約95%以上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約90%的合同銷售現金回款率。

本集團二零一五年上半年的合同銷售額來自13個城市50個項目。期內，本集團推出五個新項目預售，包括：

- 上海旭輝•純真中心；
- 蘇州旭輝•香格里拉；
- 蘇州旭輝•璽悅；
- 合肥旭輝•湖山源著；及
- 北京當代旭輝墅。

本集團亦繼續在往年已預售的其他項目錄得合同銷售額。本集團預期於二零一五年下半年推出至少14個全新項目預售，大幅增加可銷售資源。

根據易居克而瑞信息集團、中國房地產測評中心及CRIC研究中心聯合發布的「二零一五年上半年中國房地產企業銷售排行榜TOP100」，旭輝於二零一五年上半年的合同銷售額在全國排行第二十七。

利潤率

於二零一五年上半年，撇除增持若干項目之股權的會計影響，本集團經調整后的毛利率(就重新計量於期內所交付之相關物業的成本為公平值的會計影響作出調整)及核心淨利潤率保持穩定。

土地收購

當中國房地產市場於二零一四年第四季出現回穩跡象，本集團果斷開始積極地擴充土地儲備，把握二零一五年理想的買地時機，優先於一線及優選的二線城市收購土地。

在二零一五年上半年，本集團共收購12個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共人民幣57億元。就期內收購的土地而言，本集團側重於兩個一線城市：上海及北京，其次在優選表現良好的二線城市。

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。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較好的利潤潛力。

債務優化

於二零一五年上半年，本集團繼續降低融資成本，並在債務優化方面取得進一步進展。

股份配售

- 於二零一五年五月，本公司完成先舊後新配售600,000,000股每股2.20港元股份。所得款項淨額約1,300,000,000港元(折合約170,000,000美元)，計劃用於本集團一般營運資金。透過此股份配售，本公司進一步強化其股本基礎，改善其股份流動性及擴大其股東基礎。

境外債券

- 於二零一五年一月，本公司額外發行於二零一九年到期票息為8.875%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%。

- 於二零一五年六月，本公司成功發行於二零二零年到期票息為7.75%的美元債券，本金額為400,000,000美元。此次新發行的發行價為99.491%，實際年度利息成本約為7.875%。此次發行的實際利率為由信貸評級為BB-之中國民營房地產公司發行之五年債券中最低。自二零一五年初起，很多立足於中國的房地產公司於籌集資金方面面對困難，其亦標誌着旭輝於資金市場的突破。

境內債務優化

- 本集團的境內全資附屬公司現正向監管機構申請批准發行境內公司債券。若成功發行，其將減低境內的利息成本，並可擴大本集團的境內融資渠道。我們預計發行境內債券的事宜將於二零一五年下半年取得進展，於取得批准後，將公佈有關詳情。
- 於二零一五年上半年，本集團藉着境內流動性的改善及利用其境內的財務資源，悉數贖回人民幣585,700,000元之境內永久資本工具。

財務狀況

由於本集團的房地產銷售針對一線及二線城市之終端用戶為主、現金回款率理想，以及於二零一五年上半年持續的債務優化及合理土地收購開支，本集團保持穩健的財務狀況。於二零一五年六月三十日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為72.5% (二零一四年十二月三十一日：58.2%)；
- 手頭現金維持高水平，達人民幣10,144,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,124,000,000元)；
- 加權平均債務成本降低至7.9% (二零一四年十二月三十一日：8.3%)；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為15% (二零一四年十二月三十一日：22%)；
- 無抵押境外債務佔整體債務比例為52% (二零一四年十二月三十一日：38%)；及
- 境內非銀行借款佔整體債務比例為3% (二零一四年十二月三十一日：6%)，概無承受境內永久資本工具(二零一四年十二月三十一日：人民幣585,700,000元)的風險。

於二零一五年六月三十日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣3,033,000,000元，而手頭現金則約為人民幣10,144,000,000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。

二零一五年下半年展望

面對國內生產總值增幅放緩，預期在二零一五年下半年中央政府會繼續執行寬鬆的貨幣政策及措施，以刺激國內經濟發展。市場普遍預期利率及／或銀行存款準備金率於二零一五年下半年會進一步下調。

放寬限購令、一孩政策及對改善型買家按揭貸款以及寬鬆貨幣等措施的疊加效應將進一步釋放終端用家的購房需求。鑒於政府新一輪的支持措施以及相關房地產及信貸政策放寬，我們預計，改善型買家的產品將成為行業未來發展階段的主要增長動力，並提供較好的利潤潛力。展望二零一五年下半年，房地產主要成交量及價格的復甦勢頭因國內A股股票市場近期的調整而出現逆轉的可能性不大。截至二零一五年七月三十一日止七個月，本集團所制訂的二零一五年全年合同銷售目標人民幣25,000,000,000元已完成約47%。除非出現任何不可預見的情況，本集團有信心將達成本年全年的合同銷售目標。

自去年底起，我們已準確預測中國一線及二線城市的物業及土地市場復甦情況。我們早已果斷地在本輪房地產行業復甦的前期把握最佳儲備土地的機遇，並以具吸引力的地價收購合理數量的土地，為未來兩年提供新增的可銷售貨源。自去年第四季起至二零一五年上半年進行的所有土地收購集中於一線及優質的二線城市、地點優越、以終端用戶為主導的產品(著重於改善型產品)，此類產品擁有高資產週轉能力及良好利潤潛力。現時，若干一線及二線城市的土地市場的復甦，已經超出房價的恢復水平。因此，於二零一五年下半年，我們在土地收購方面會趨向更具選擇性，特別對收購土地成本的要求。

一如以往，我們會透過與其他開發商合作分散投入、維持平衡的運營現金流、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。

管理層討論及分析

表現摘要

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一五年	二零一四年	同期增長
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	10,500	10,200	3.1%
合同銷售建築面積(平方米)		840,300	815,700	3.0%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		12,519	12,504	0.1%
主要財務資料				
已確認收入(人民幣百萬元)		4,860	5,021	-3.2%
期內利潤(包括公平值收益) (人民幣百萬元)				
—包括非控股權益		912	764	19.4%
—股東權益應佔		802	749	7.1%
核心淨利潤(人民幣百萬元)	2			
—包括非控股權益		695	641	8.4%
—股東權益應佔		623	646	-3.6%
主要財務比率				
毛利率(經調整)	3	24.9%	26.4%	
毛利率(報表的)	3	21.5%	26.4%	
核心淨利潤率	4	12.8%	12.9%	
每股基本盈利, 人民幣仙		13.0	12.4	
每股基本核心盈利, 人民幣仙		10.1	10.7	
主要資產負債表數據				
總資產(人民幣百萬元)		51,772	43,539	
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	5	10,144	7,124	
債務總額(人民幣百萬元)	6	19,303	13,861	
股本權益總額(人民幣百萬元)		12,625	11,583	
股東權益應佔股本權益(人民幣百萬元)		11,773	10,205	
淨負債與股本比率	7	72.5%	58.2%	
加權平均債務成本	8	7.9%	8.3%	
土地儲備(建築面積, 百萬平方米)				
—合計		11.9	9.6	
—應佔		8.1	7.4	

於
二零一四年
十二月
三十一日

於
二零一五年
六月三十日

附註：

1. 合同銷售含合營企業銷售。
2. 核心淨利潤不包括公平值變化、與授出購股權相關的非現金開支及淨匯兌虧損，並扣除遞延稅項。
3. 本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月報表的毛利率為21.5%。撇除增持若干項目之股權的會計影響，本集團在期內經調整的毛利率(就重新計量於期內所交付之相關物業的成本為公平值的會計影響作出調整)為24.9%。
4. 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。
5. 銀行結餘及現金包括受限制現金及已質押銀行存款。
6. 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。
7. 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。
8. 加權平均債務成本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

截至二零一五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10,520,000,000元，較去年同期增長3.1%。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所致。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團合同銷售建築面積約為840,300平方米，較去年同期增加3.0%。期內，本集團合同銷售平均售價約為人民幣12,519元/平方米，對應去年同期人民幣12,504元/平方米。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59.2%、30.1%及10.7%。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95.3%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的4.7%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約87.9%，而來自辦公樓項目的佔餘下的12.1%。

表一：截至二零一五年六月三十日止六個月合同銷售詳情

按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	本集團 應佔權益	合同 銷售金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
		(%)	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
長三角						
上海	恒基旭輝中心	50.0	718,043	6.8	20,446	35,120
上海	恒基旭輝中心	50.0	62,650	0.6	1,517	41,290
上海	旭輝·江灣墅	75.5	377,203	3.6	6,798	55,487
上海	旭輝新城旭輝府	50.0	286,506	2.7	27,136	10,558
上海	旭輝·純真中心	45.0	246,426	2.3	15,271	16,136
(上海松江區九亭鎮項目)						
上海	旭輝·百合宮館	100.0	155,090	1.5	6,043	25,664
上海	旭輝·海上國際	53.0	154,256	1.5	3,901	39,541
上海	旭輝·識廬	100.0	143,461	1.4	3,243	44,242
上海	旭輝·亞瑟郡	100.0	123,175	1.2	3,819	32,253
上海	旭輝旭輝城	100.0	10,349	0.1	417	24,848
上海	旭輝·U天地	100.0	6,295	0.1	318	19,778
上海	旭輝·錦庭	100.0	1,228	*	50	24,386
上海	旭輝·朗悅庭	100.0	72,447	0.7	7,024	10,314
上海	綠地旭輝E天地	50.0	51,010	0.5	2,438	20,923
上海	旭輝·華庭	100.0	10,840	0.1	585	18,543
蘇州	旭輝·美瀾城	100.0	355,553	3.4	38,332	9,276
蘇州	旭輝·香格里	100.0	250,721	2.4	20,671	12,129
(蘇州吳中區塔園路項目)						
蘇州	旭輝·御府	100.0	213,576	2.0	15,976	13,369
蘇州	旭輝·蘋果樂園	50.0	142,442	1.4	19,613	7,263
蘇州	旭輝·悅庭	100.0	114,766	1.1	12,895	8,900
蘇州	旭輝·璽悅	100.0	111,114	1.1	12,827	8,662
(蘇州高新區滄墅關悅庭南項目)						
蘇州	旭輝百合宮館	100.0	21,621	0.2	1,307	16,542
蘇州	旭輝·上河郡	100.0	15,171	0.1	1,716	8,841
蘇州	旭輝·華庭	100.0	2,645	*	345	7,667
蘇州	旭輝·朗香郡	100.0	2,490	*	327	7,615
杭州	綠地旭輝城	50.0	893,764	8.5	35,698	25,037
杭州	恒基旭輝府	49.0	274,509	2.6	36,730	7,474
合肥	旭輝·湖山源著	50.0	774,376	7.4	59,004	13,124
合肥	旭輝·御府	100.0	140,075	1.3	11,509	12,171
鎮江	旭輝·東壹區	100.0	149,132	1.4	26,174	5,698
鎮江	旭輝·時代城	100.0	43,508	0.4	6,653	6,540
鎮江	旭輝·時代城	100.0	22,206	0.2	2,688	8,260
嘉興	旭輝·朗香郡	100.0	126,835	1.2	18,198	6,970
嘉興	旭輝·御府	100.0	96,519	0.9	13,285	7,266

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)
<i>環渤海</i>							
北京	當代旭輝墅	住宅	50.0	1,212,897	11.5	80,629	15,043
北京	旭輝·御錦	住宅	80.0	671,546	6.4	27,128	24,755
北京	旭輝·御府	住宅	100.0	80,000	0.8	3,570	22,409
北京	旭輝·E天地	辦公樓/商業	100.0	68,474	0.7	2,773	24,696
天津	旭輝·御府	住宅	49.5	587,118	5.6	45,519	12,898
天津	旭輝·瀾郡	住宅	100.0	271,373	2.6	40,512	6,699
天津	旭輝·朗悅灣	住宅	25.0	93,756	0.9	19,780	4,740
瀋陽	旭輝·御府	住宅	100.0	125,044	1.2	17,040	7,338
廊坊	旭輝·十九城邦	住宅	100.0	51,517	0.5	7,523	6,848
<i>中西部</i>							
重慶	旭輝城	住宅	100.0	90,866	0.9	13,521	6,720
重慶	旭輝·朗悅郡	住宅	100.0	27,495	0.3	4,311	6,378
重慶	旭輝·紫都	辦公樓/商業	100.0	4,231	0.1	660	6,409
重慶	旭輝·朗香郡	住宅	100.0	3,518	*	638	5,515
長沙	旭輝·國際廣場	住宅	50.0	460,027	4.4	53,338	8,625
長沙	旭輝·御府	住宅	100.0	109,518	1.0	17,606	6,220
長沙	旭輝·香樟公館	住宅	80.0	101,801	1.0	14,900	6,832
武漢	旭輝·御府	住宅	50.0	311,732	3.0	37,823	8,242
停車位及其他				78,717	0.7	20,057	3,925
合計				<u>10,519,633</u>	<u>100.0</u>	<u>840,282</u>	<u>12,519</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	9,244,716	87.9	790,568	11,694
辦公樓/商業	<u>1,274,917</u>	<u>12.1</u>	<u>49,714</u>	<u>25,645</u>
合計	<u>10,519,633</u>	<u>100.0</u>	<u>840,282</u>	<u>12,519</u>

按城市劃分

	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)
上海	2,447,476	23.3	103,931	23,549
北京	2,036,368	19.4	115,083	17,695
蘇州	1,240,396	11.8	126,834	9,780
杭州	1,180,413	11.2	75,728	15,587
天津	954,061	9.1	106,710	8,941
合肥	917,154	8.7	71,382	12,849
長沙	675,124	6.4	87,139	7,748
武漢	311,732	2.9	37,823	8,242
鎮江	217,628	2.1	36,215	6,009
嘉興	225,810	2.1	32,383	6,973
重慶	134,745	1.3	21,091	6,389
瀋陽	125,044	1.2	17,040	7,338
廊坊	53,683	0.5	8,923	6,016
	<u>10,519,633</u>	<u>100.0</u>	<u>840,282</u>	<u>12,519</u>

按地區劃分

	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)
長三角	6,228,877	59.2	446,474	13,951
環渤海	3,169,156	30.1	247,755	12,791
中西部	<u>1,121,600</u>	<u>10.7</u>	<u>146,053</u>	<u>7,679</u>
合計	<u>10,519,633</u>	<u>100.0</u>	<u>840,282</u>	<u>12,519</u>

按一線、二線及三線城市劃分

	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)
一線城市	4,483,844	42.6	219,014	20,473
二線城市	5,538,668	52.7	543,747	10,186
三線城市	497,121	4.7	77,521	6,413
合計	10,519,633	100.0	840,282	12,519

附註：

1. 一線城市指上海及北京。
2. 二線城市指蘇州、杭州、合肥、天津、瀋陽、重慶、長沙及武漢。
3. 三線城市指嘉興、鎮江及廊坊。

銷售物業已確認收入

截至二零一五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4,536,300,000元，按年減少5.3%，佔已確認收入總額93.3%。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團交付物業約326,800平方米建築面積，按年減少34.7%。

表二：截至二零一五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 二零一五年	二零一四年	截至六月三十日 止六個月 二零一五年	二零一四年	截至六月三十日 止六個月 二零一五年	二零一四年	截至六月三十日 止六個月 二零一五年	二零一四年
上海旭輝·亞瑟郡	住宅	997,925	-	22.0	-	32,708	-	30,510	-
上海旭輝·江灣墅	住宅	408,472	-	9.0	-	7,483	-	54,587	-
上海旭輝·百合宮館	住宅	141,730	385,850	3.1	8.1	6,275	25,490	22,586	15,137
上海旭輝·朗悅庭	住宅	64,350	268,750	1.4	5.6	6,385	28,190	10,078	9,534
上海旭輝城	住宅	41,613	-	0.9	-	1,678	-	24,799	-
上海旭輝·華庭	住宅	10,322	77,075	0.2	1.6	414	2,640	24,932	29,195
上海旭輝·U天地	辦公樓/商業	4,295	-	0.1	-	218	-	19,702	-
上海旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	-	153,690	-	3.2	-	8,460	-	18,167
上海旭輝·瀾悅灣	住宅	-	12,610	-	0.3	-	990	-	12,737
上海旭輝·圓石灘	住宅	-	53,137	-	1.1	-	3,780	-	14,057
蘇州旭輝·御府	住宅	1,092,859	-	24.1	-	87,118	-	12,545	-
蘇州旭輝·百合宮館	住宅	22,161	-	0.5	-	1,405	-	15,773	-
蘇州旭輝·華庭	住宅	3,635	-	0.1	-	478	-	7,605	-
蘇州旭輝·上河郡	住宅	-	65,199	-	1.4	-	4,542	-	14,355
蘇州旭輝·朗香郡	住宅	-	6,670	-	0.1	-	583	-	11,441
合肥旭輝·中央宮園	住宅	-	19,746	-	0.4	-	2,467	-	8,004
合肥旭輝·御府	住宅	640,642	121,233	14.1	2.5	78,023	7,269	8,211	16,678
鎮江旭輝·時代城	住宅	46,630	66,053	1.0	1.4	6,681	8,856	6,979	7,459
嘉興旭輝廣場	住宅	-	9,655	-	0.2	-	740	-	13,047
北京旭輝·御錦	住宅	520,492	-	11.5	-	21,265	-	24,476	-
北京旭輝·御府	住宅	80,000	-	1.8	-	3,570	-	22,409	-
北京旭輝·空港中心	辦公樓/商業	-	1,506,720	-	31.5	-	105,870	-	14,232
廊坊旭輝·十九城邦	住宅	41,582	597,397	0.9	12.5	7,047	86,120	5,901	6,937
天津旭輝·瀾郡	住宅	234,358	735,577	5.2	15.4	29,321	96,870	7,993	7,593
重慶旭輝·朗香郡	住宅	1,943	69,002	0.1	1.4	286	8,842	6,794	7,804
重慶旭輝·紫都	辦公樓/商業	1,475	-	*	-	236	-	6,250	-
重慶旭輝·朗悅郡	住宅	1,038	79,254	*	1.7	229	13,591	4,533	5,831
長沙旭輝·御府	住宅	131,437	515,499	2.9	10.8	19,154	75,258	6,862	6,850
長沙旭輝·華庭	住宅	-	2,079	-	*	-	508	-	4,093
停車位及其他		49,329	43,532	1.1	0.8	16,857	19,379	2,926	2,246
合計		4,536,288	4,788,728	100.0	100.0	326,831	500,445	13,880	9,569

* 少於0.1%

按項目類型劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
住宅	4,530,518	3,128,128	99.9	65.3	326,377	386,020	13,881	8,104
辦公樓/商業	5,770	1,660,600	0.1	34.7	454	114,425	12,709	14,513
合計	<u>4,536,288</u>	<u>4,788,728</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>326,831</u>	<u>500,445</u>	<u>13,880</u>	<u>9,569</u>

按城市劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
上海	1,679,637	952,448	37.0	19.9	56,910	70,215	29,514	13,565
北京	603,942	1,506,720	13.3	31.5	25,919	105,870	23,301	14,232
蘇州	1,131,903	72,259	25.0	1.5	96,042	5,360	11,786	13,481
天津	234,358	735,577	5.2	15.4	29,321	96,870	7,993	7,593
合肥	652,138	143,216	14.4	3.0	80,864	11,510	8,065	12,443
重慶	9,650	165,097	0.2	3.4	2,377	28,560	4,060	5,781
長沙	133,898	538,669	2.9	11.2	20,970	85,420	6,385	6,306
廊坊	41,582	597,397	0.9	12.5	7,047	86,120	5,901	6,937
嘉興	-	9,655	-	0.2	-	740	-	13,047
鎮江	49,180	67,690	1.1	1.4	7,381	9,780	6,663	6,921
合計	<u>4,536,288</u>	<u>4,788,728</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>326,831</u>	<u>500,445</u>	<u>13,880</u>	<u>9,569</u>

按地區劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
長三角	3,512,858	1,245,268	77.4	26.0	241,197	97,605	14,564	12,758
環渤海	879,882	2,839,694	19.4	59.3	62,287	288,860	14,126	9,831
中西部	143,548	703,766	3.2	14.7	23,347	113,980	6,148	6,174
合計	<u>4,536,288</u>	<u>4,788,728</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>326,831</u>	<u>500,445</u>	<u>13,880</u>	<u>9,569</u>

按一線、二線及三線城市劃分

	估銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
一線城市	2,283,579	2,459,168	50.3	51.4	82,829	176,085	27,570	13,966
二線城市	2,161,947	1,654,818	47.7	34.6	229,574	227,720	9,417	7,267
三線城市	90,762	674,742	2.0	14.1	14,428	96,640	6,291	6,982
合計	4,536,288	4,788,728	100	100	326,831	500,445	13,880	9,569

附註：

1. 一線城市指上海及北京。
2. 二線城市指蘇州、合肥、天津、重慶及長沙。
3. 三線城市指嘉興、鎮江及廊坊。

已完成待售物業

截至二零一五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700,000平方米。於二零一五年六月三十日，本集團有32項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積約為2,000,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零一五年六月三十日，本集團有44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10,200,000平方米及6,200,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣20,200,000元，按年增加9.1%。增加乃主要由於屬短期臨時租賃的其他非投資物業所致。

表三：截至二零一五年六月三十日止六個月之租金收入明細

	截至二零一五年 六月三十日止六個月		截至二零一四年 六月三十日止六個月		租金收入 增長率 (%)
	租金收入 (人民幣千元)	估租金收入 百分比 (%)	租金收入 (人民幣千元)	估租金收入 百分比 (%)	
投資物業					
嘉興旭輝廣場	16,173	78.3	17,564	94.7	-7.9
其他投資物業	1,870	10.0	805	4.3	132.3
其他非投資物業	2,185	11.7	175	1.0	不適用
合計	<u>20,228</u>	<u>100.0</u>	<u>18,544</u>	<u>100.0</u>	9.1

投資物業

於二零一五年六月三十日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為147,400平方米。本集團該等投資物業組合當中，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

截至二零一五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4,860,300,000元，按年減少3.2%。本集團於截至二零一五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減少5.3%至約人民幣4,536,300,000元，符合已交付建築面積增幅；(ii)租金收入較去年同期增加9.1%；及(iii)物業管理及其他物業相關服務收入較去年同期增加41.8%，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：截至二零一五年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零一五年 六月三十日止六個月		截至二零一四年 六月三十日止六個月		按年變動 (%)
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認收入 總額的百分比 (%)	
物業銷售	4,536,288	93.3	4,788,728	95.4	-5.3
租金收入	20,228	0.4	18,544	0.4	9.1
物業管理及其他物業 相關服務收入	303,734	6.3	214,188	4.2	41.8
總計	4,860,250	100.0	5,021,460	100.0	-3.2

銷售成本

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣3,813,300,000元，較去年同期增加3.1%。增加主要由於截至二零一五年六月三十日止期間的已交付物業佔比增加，而該佔比已按公平值重新計量，原因為透過業務合併收購物業項目帶來的影響所致。

毛利及毛利率

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣1,046,900,000元，按年減少20.9%。本集團的毛利率截至二零一五年六月三十日止六個月為21.5%，相對去年同期為26.4%。本集團毛利率較二零一四年減少主要由於

- (i) 於二零一四年市場的下行調整對其銷售價格造成的負面影響；
- (ii) 剛需住宅項目銷售佔已確認收入比率上升，一般而言，剛需住宅項目的毛利率較辦公樓項目者低；
- (iii) 已交付物業的佔比上升，而已交付物業已按公平值重新計量，原因為透過業務合併收購物業項目所致。撇除重新計量公平值的影響，本集團毛利率為24.9%。

業務合併收益及重新計量收益

截至二零一五年六月三十日止期間，本集團就重新計量公司股本權益的公平值確認收益人民幣88.1百萬元，該金額先前於未扣除收購即期餘下股本權益前確認為合營企業，其後確認為附屬公司及自收購上述公司的業務合併產生收益人民幣76.8百萬元，即所收購淨資產的公平值與代價之間的差額。

投資物業公平值變動

於截至二零一五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327,700,000元，而去年同期投資物業公平值收益約為人民幣210,900,000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。

信託貸款相關衍生工具公平值變動

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無錄得任何信託貸款相關衍生工具公平值變動，乃由於其已於二零一四年清償。去年同期信託貸款相關衍生工具確認公平值虧損約人民幣4,000,000元。該公平值虧損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132,400,000元減少14.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣113,600,000元，主要由於本集團於二零一五年推出新物業項目作預售，而其大部分來自我們的非附屬公司合營項目，而其銷售及市場推廣開支不會於本集團的損益表內綜合入賬。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期的約人民幣228,000,000元減少5.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣215,000,000元，主要由於二零一五年的員工成本及本集團於合營項目的業務擴充所產生其他行政開支減少，而其行政及其他開支不會於本集團的損益表內綜合入賬。

融資成本

本集團所支銷融資成本由去年同期的約人民幣110,800,000元減少12.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣96,500,000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672,500,000元增加4.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣703,700,000元。於二零一五年六月三十日，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7.9%，而二零一四年十二月三十一日則為8.3%。該平均利息成本的下降，主要由於(i)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，(ii)中國政府貨幣政策令利率降低。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期的約人民幣444,200,000元減少10.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣397,000,000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。本集團實際所得稅率由去年同期的36.8%減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的30.3%。

於截至二零一五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196,000,000元，於去年同期則約為人民幣238,400,000元。於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團作出實際土地增值稅支付約人民幣261,900,000元，於去年同期則約為人民幣183,600,000元。截至二零一五年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣395,800,000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1,208,500,000元增加8.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣1,308,600,000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764,400,000元增加19.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣911,600,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由去年同期的約人民幣748,600,000元增加7.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣802,300,000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646,300,000元減少3.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月期間的約人民幣622,600,000元。截至二零一五年六月三十日止六個月期間相應核心淨利潤率為12.8%，相比二零一四年同期為12.9%及二零一四年全年為12.0%。

土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為11,900,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為8,100,000平方米。

表五：本集團於二零一五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 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工物業			
長三角			
上海 旭輝·浦江國際	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

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 (不包括停車位)	本集團 應佔權益
		(平方米)	(%)
竣工物業			
長三角			
上海 旭輝·浦江國際	辦公樓	41,684	100.0
上海 旭輝·華庭	住宅	8,182	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	30,387	100.0
上海 旭輝城	住宅	15,697	100.0
上海 旭輝·錦庭	住宅	7,866	100.0
上海 旭輝·江灣墅	住宅	9,098	75.5
上海 旭輝·U天地	辦公樓	10,657	100.0
上海 旭輝·亞瑟郡	住宅	5,792	100.0
上海 綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	12,353	50.0
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	11,422	100.0
蘇州 旭輝·華庭	住宅	31,142	100.0
蘇州 旭輝·百合宮館	住宅	11,010	100.0
蘇州 旭輝·御府	住宅	21,682	100.0
合肥 旭輝·中央宮園	住宅	1,323	100.0
合肥 旭輝·御府	住宅	142,104	100.0
鎮江 旭輝·時代城	住宅及辦公樓	31,159	100.0
嘉興 旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
環渤海			
北京 旭輝·望馨商業中心	投資物業	4,900	100.0
北京 旭輝·奧都	辦公樓	5,629	100.0
北京 旭輝·空港中心	辦公樓	326	100.0
北京 旭輝·御錦	住宅	47,631	80.0

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 (不包括停車位)	本集團 應佔權益
		(平方米)	(%)
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	214,128	100.0
天津 旭輝·瀾郡一期	住宅	2,398	100.0
天津 旭輝·瀾郡二期	住宅	137,379	100.0
天津 旭輝·御府	住宅	307,613	49.5
<i>中西部</i>			
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	60,908	100.0
重慶 旭輝·朗悅郡	住宅	902	100.0
重慶 旭輝·紫都	辦公樓	100,963	100.0
長沙 旭輝·華庭	住宅	—	100.0
長沙 旭輝·御府	住宅	143,746	100.0
<i>其他</i>			
福州 旭輝·左海岸	住宅	3,700	100.0
		1,577,805	
<i>其他</i> 停車位		460,467	
		<u>2,038,272</u>	

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工 日期	開發中及 持作 未來開發的 總建築面積 (不包括 停車位)		已預售	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
開發中及持作未來開發的物業						
<i>長三角</i>						
上海 旭輝·依雲灣	住宅	2016	189,800	24,500	–	100.0%
上海 旭輝·海上國際	辦公樓	2015	18,300	19,600	7,558	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	住宅	2015	3,200	5,400	3,955	100.0%
上海恒基旭輝中心 (上海虹橋商務區項目)	住宅及辦公樓	2016-2017	84,800	170,600	51,351	50.0%
上海 旭輝 純真中心 (上海松江區九亭鎮項目)	辦公樓	2016	41,500	106,300	15,271	45.0%
上海新城旭輝府	住宅	2016	108,400	199,000	99,885	50.0%
上海浦東區洋涇社區項目	住宅	2017-2018	87,200	30,000	–	49.0%
上海浦東區洋涇社區項目	辦公樓及商業	2017-2018		196,700	–	49.0%
上海松江區車墩鎮項目	住宅	2017	103,900	98,900	–	35.0%
上海松江區洞涇鎮項目	住宅	2017	61,200	61,800	–	50.0%
上海嘉定區工業園項目	住宅	2017-2018	128,100	246,200	–	40.0%
蘇州 旭輝·美瀾城	住宅	2015-2016	93,900	256,900	160,732	100.0%
蘇州 旭輝·悅庭	住宅	2015	32,700	79,900	54,344	100.0%
蘇州 旭輝·蘋果樂園	住宅	2015	42,400	88,000	30,244	50.0%
蘇州 旭輝 璽悅 (蘇州高新區澱墅關悅庭南項目)	住宅	2016	21,600	47,600	12,827	100.0%
蘇州 旭輝 香格里 (蘇州吳中區塔園路項目)	住宅	2016	68,000	147,100	20,671	100.0%
蘇州工業園區項目	住宅	2016	68,000	108,000	–	12.5%
蘇州高新區華庭南項目	住宅	2016-2017	171,300	394,100	–	50.0%
蘇州高新區華山路項目	住宅	2017-2018	178,700	180,500	–	50.0%
杭州綠地旭輝城	住宅	2016	58,800	235,100	129,012	50.0%
杭州綠地旭輝城	辦公樓	2016		31,000	–	50.0%
杭州恒基旭輝府	住宅	2015	86,700	220,800	72,853	49.0%
杭州余杭區崇賢新城18號項目	住宅	2017	35,300	90,800	–	50.0%
杭州蕭山區北興議村項目	住宅	2017-2018	39,200	109,800	–	35.0%
杭州蕭山區中匯項目	住宅	2017-2018	55,400	98,300	–	30.0%
合肥 旭輝 湖山源著	住宅	2016-2017	199,200	206,500	59,004	100.0%
嘉興 旭輝·御府	住宅	2015	24,400	77,000	30,526	100.0%
嘉興 旭輝·朗香郡	住宅	2016	92,400	166,500	51,953	100.0%
鎮江 旭輝·東壹區	住宅	2016	49,400	146,400	61,508	100.0%

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工 日期	開發中及 持作 未來開發的 總建築面積 (不包括 停車位)		已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
開發中及持作未來開發的物業						
<i>長三角</i>						
南京江寧區項目	住宅	2017	17,300	51,300	–	100.0%
南京浦口新城項目	住宅	2016	81,700	109,500	–	49.0%
<i>環渤海</i>						
北京旭輝•E天地	辦公樓	2015	30,800	86,600	81,246	100.0%
北京當代•旭輝墅	住宅	2016-2017	73,400	134,900	80,629	50.0%
北京大興區黃村鎮項目	辦公樓及商業	2017	46,924	94,800	–	26.5%
北京順義區南法信項目	辦公樓及商業	2017	88,700	206,700	–	10.0%
北京大興區瀛海鎮姜場村項目	辦公樓	2017-2018	13,500	19,000	–	59.5%*
北京大興區龐各莊鎮項目	住宅及商業	2016-2018	158,300	266,200	–	49.0%*
天津旭輝•朗悅灣	住宅	2015-2016	65,500	163,000	39,657	25.0%
天津濱海工業辦公項目一期	工業園辦公	2017	262,300	307,700	–	100.0%
天津濱海工業辦公項目二期	工業園辦公	2017-2018	168,500	168,500	–	100.0%
天津西青區精武鎮大南河北項目	住宅	2017-2018	122,600	208,500	–	100.0%
瀋陽旭輝•卸府	住宅	2015-2017	81,500	162,800	33,007	100.0%
<i>中西部</i>						
重慶旭輝城	住宅	2015-2017	192,400	448,200	92,223	100.0%
重慶旭輝城	商業	2015-2017		82,300	–	100.0%
重慶旭輝城	投資物業	2015-2017		11,000	–	100.0%
重慶北部新區大竹林地塊	住宅及商業	2017-2019	325,600	635,700	–	30.0%*
長沙旭輝•香樟公館	住宅	2016	41,500	148,800	40,374	80.0%
長沙旭輝•國際廣場	住宅	2016	95,400	131,200	87,686	50.0%
長沙旭輝•國際廣場	辦公樓	2016		136,800	–	50.0%
武漢旭輝•卸府	住宅	2015-2017	139,500	348,700	75,255	50.0%
<i>其他</i>						
停車位				2,253,500		
開發中及持作未來開發的 物業總數				10,164,400	1,391,771	
總計 (已竣工、開發中及持作未來開發)				11,885,692		

* 合資正在進行中

按地區劃分

	佔總土地儲備 以平方米計 百分比
	(%)
長三角	52
環渤海	22
中西部	26
	<u>100</u>

按項目類型劃分

	佔總土地儲備 以平方米計 百分比
	(%)
住宅項目	80
銷售型商辦項目	19
投資物業及其他	1
	<u>100</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團購買合共12個新項目，全部乃通過政府的土地拍賣收購。期內，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。

本集團於二零一五年收購土地的總規劃建築面積約為2,500,000平方米，其中本集團股本權益佔800,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣14,159,100,000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5,742,200,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一五年上半年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,620元。

表六：本集團於二零一五年上半年的土地收購

城市	項目	主要規劃用途	集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	集團 應佔地價	平均
					(不含 停車位)	(不含 停車位)			土地成本 (不含 停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
二零一五年一至六月的土地收購									
天津	西青區精武鎮大南河北項目	住宅	100.0	122,600	208,500	208,500	672,100,000	672,100,000	3,224
上海	嘉定工業區項目	住宅	40.0	128,100	246,200	98,480	1,332,000,000	532,800,000	5,410
北京	大興區黃村鎮項目	辦公樓及商業	26.5	46,924	94,800	25,122	763,000,000	202,195,000	8,049
蘇州	高新區華庭南項目	住宅	50.0	171,300	394,100	197,050	1,400,000,000	700,000,000	3,552
上海	松江區洞涇鎮項目	住宅	50.0	61,200	61,800	30,900	780,000,000	390,000,000	12,621
杭州	蕭山區北興鎮村項目	住宅	35.0	39,200	109,800	38,430	823,886,000	288,360,100	7,504
杭州	蕭山區中匯項目	住宅	30.0	55,400	98,300	29,490	1,084,100,000	325,230,000	11,028
北京	順義區南法信項目	辦公樓及商業	10.0	88,700	206,700	20,670	1,380,000,000	138,000,000	6,676
蘇州	高新區華山路項目	住宅	50.0	178,700	180,500	90,250	960,000,000	480,000,000	5,319
北京	大興區瀛海鎮姜場村項目	住宅	59.5*	13,500	19,000	11,300	225,000,000	133,875,000	11,842
北京	大興區龐各莊鎮項目	商業及住宅	49.0*	158,300	266,200	130,440	2,410,000,000	1,180,900,000	9,053
重慶	北部新區大竹林地塊	商業及住宅	30.0*	325,600	635,700	190,710	2,329,000,000	698,700,000	3,664
二零一五年六月三十日後(及截至中期業績公告日期止)的土地收購									
上海	嘉定區穎奕安亭高爾夫別墅項目	住宅	38.3	264,000	60,700	23,200	897,660,000	343,355,000	14,784
蘇州	工業園區3號月亮灣地塊	住宅	40.0	131,000	209,700	83,880	3,100,000,000	1,240,000,000	14,783

* 合資正在進行中

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團擁有現金及銀行結餘(包括已質押銀行存款)約為人民幣10,114,200,000元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣7,093,700,000元)、已質押銀行存款約人民幣30,000,000元(二零一四年：人民幣30,000,000元)。

債務

本集團於二零一五年六月三十日擁有尚未償還借款總額約為人民幣19,303,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣13,860,700,000元)，包括銀行貸款、信託及其他貸款約人民幣11,267,600,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣9,503,800,000元)。本集團發行在外的優先票據於二零一五年六月三十日的賬面值約為人民幣8,035,800,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣4,356,900,000元)。

表七：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
境內銀行貸款		
一年內	2,334,703	2,301,650
一年以上，但不超過兩年	3,188,660	3,434,803
兩年以上，但不超過三年	2,276,250	1,450,860
四年以上，但不超過五年	434,500	–
五年以上	574,276	571,635
小計	8,808,389	7,758,948
境內信託及其他貸款		
一年內	399,186	500,000
一年以上，但不超過兩年	140,000	–
兩年以上，但不超過三年	–	310,000
小計	539,186	810,000
境外銀行貸款		
一年內	232,738	233,712
一年以上，但不超過兩年	974,363	701,137
兩年以上，但不超過三年	712,866	–
小計	1,919,967	734,849
境外優先票據		
兩年以上，但不超過三年	3,139,458	–
三年以上，但不超過四年	2,473,043	3,151,441
四年以上，但不超過五年	2,423,311	1,205,509
小計	8,035,812	4,356,950
總計	19,303,354	13,860,747

按貨幣種類劃分

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析		
—以人民幣計值	9,347,575	8,568,948
—以美元計值	9,112,797	4,804,851
—以港元計值	842,982	486,948
	<u>19,303,354</u>	<u>13,860,747</u>

按固定或浮動利率劃分

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	10,138,898	7,243,650
浮動利率	9,164,456	6,617,097
	<u>19,303,354</u>	<u>13,860,747</u>

借款成本

本集團於二零一五年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣703,700,000元，較二零一四年上半年的人民幣672,500,000元增加4.6%。增加主要由於二零一五年的債務平均結餘較高。

本集團於二零一五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7.9%，而於二零一四年十二月三十一日為8.3%。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。於二零一五年六月三十日，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2,840,500,000元(比較二零一四年十二月三十一日：約為人民幣2,761,500,000元)。

期內，本集團就發展杭州綠地旭輝城及上海恒基旭輝中心成立的合營公司已動用境外及境內銀行貸款。本公司對合營公司開發該等項目所產生的境外及境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於二零一五年六月三十日，本集團分佔的該項擔保約人民幣2,266,000,000元(比較二零一四年十二月三十一日：約為人民幣1,997,300,000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)於二零一五年六月三十日約為72.5%，二零一四年十二月三十一日則約為58.2%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一五年六月三十日約為37.2%，二零一四年十二月三十一日則約為31.8%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一五年六月三十日約為1.8倍，二零一四年十二月三十一日則約為1.5倍。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團於中國及香港擁有約4,200名全職僱員，其中1,750名僱員從事房地產開發業務，2,450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。

派發中期股息

董事會宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股3港仙(二零一四年六月三十日：無)，為約203,000,000港元(折合約人民幣160,200,000元)。中期股息將於二零一五年九月十四日(星期一)或前後派付予於二零一五年九月七日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年九月四日(星期五)至二零一五年九月七日(星期一)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取中期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一五年九月二日(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二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製並且作出充足披露。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零一五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，二零一五年八月十九日

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。