

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.**

**旭輝控股(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零一六年業績摘要**

- 合同銷售金額增加75.5%至人民幣530.0億元
- 已確認收入上升21.9%至人民幣22,224,000,000元
- 核心淨利潤增長27.8%至人民幣2,824,000,000元
- 毛利率及核心淨利潤率分別為25.4%及12.7%；核心平均股本回報率為20.3%
- 建議末期股息每股人民幣11.50分(相當於13港分)(以現金支付，隨附以股代息選擇)，連同已付中期股息人民幣3.42分(相當於4港分)，股息總額為每股人民幣14.92分(相當於17港分)
- 於二零一六年十二月三十一日，淨負債對股本比率穩健達50.4%，手頭現金充裕達人民幣207億元
- 於二零一六年十二月三十一日，加權平均債務成本下降至5.5%

## 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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	2	22,224,447	18,230,788
銷售及服務成本		<u>(16,578,838)</u>	<u>(14,087,196)</u>
毛利		5,645,609	4,143,592
其他收入、收益及虧損	3	161,834	541,660
投資物業公平值變動		(100,143)	128,100
營銷及市場推廣開支		(524,456)	(370,910)
行政開支		(878,878)	(607,355)
應佔合營企業業績		1,007,416	205,533
應佔聯營公司業績		55,324	(32,908)
融資成本	4	<u>(529,651)</u>	<u>(202,885)</u>
除稅前利潤		4,836,765	3,804,827
所得稅開支	5	<u>(1,672,390)</u>	<u>(1,334,039)</u>
年內利潤及全面收入總額	6	<u>3,164,375</u>	<u>2,470,788</u>
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<u>2,807,549</u>	<u>2,095,464</u>
永久資本工具擁有人		-	38,030
其他非控股權益		<u>356,826</u>	<u>337,294</u>
		<u>356,826</u>	<u>375,324</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>3,164,375</u>	<u>2,470,788</u>
每股盈利(人民幣)：			
基本	8	<u>0.42</u>	<u>0.32</u>
攤薄	8	<u>0.42</u>	<u>0.32</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,773,100	5,842,300
物業、廠房及設備		75,783	48,604
預付租賃款項		32,742	32,742
於聯營公司的權益		1,334,453	588,620
於合營企業的權益		7,504,466	7,109,797
於房地產項目的投資		529,225	–
可供出售投資		740,976	54,023
衍生金融工具		314,768	–
遞延稅項資產		319,795	286,753
就收購股權已付的按金		622,213	–
長期保證金		300,000	–
		<b>17,547,521</b>	<b>13,962,839</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		6,829,221	6,917,170
擬作出售的開發中物業		21,254,355	20,167,382
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	9,625,149	5,711,469
應收非控股權益款項		2,387,678	831,339
應收合營企業及聯營公司的款項		4,620,932	2,593,242
持作出售物業土地使用權按金		4,373,075	1,818,236
可收回稅項		812,197	544,851
按公平值計入損益的金融資產		352,829	–
已質押銀行存款		348,855	31,500
銀行結餘及現金		20,328,397	14,873,736
		<b>70,932,688</b>	<b>53,488,925</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	10	7,854,327	7,319,089
已收物業銷售按金		15,391,289	10,396,275
應付非控股權益款項		965,649	995,208
應付合營企業及聯營公司的款項		14,419,441	6,895,062
應付稅項		1,838,829	1,334,245
銀行及其他借款(於一年內到期)		2,367,536	2,793,500
公司債券(於一年內到期)		2,088,970	–
		<b>44,926,041</b>	<b>29,733,379</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>26,006,647</b>	<b>23,755,546</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>43,554,168</b>	<b>37,718,385</b>

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	542,797	537,157
儲備	<u>14,437,365</u>	<u>12,289,940</u>
本公司股東權益應佔股本權益	<u>14,980,162</u>	<u>12,827,097</u>
非控股權益	<u>2,302,851</u>	<u>2,456,065</u>
<b>股本權益總額</b>	<u>17,283,013</u>	<u>15,283,162</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款(於一年後到期)	11,199,111	8,864,403
優先票據	5,683,011	8,275,958
公司債券(於一年後到期)	8,052,498	4,021,032
遞延稅項負債	<u>1,336,535</u>	<u>1,273,830</u>
	<u>26,271,155</u>	<u>22,435,223</u>
	<u>43,554,168</u>	<u>37,718,385</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

### 1. 應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本(「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11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
國際財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年期間國際財務報告準則的 年度改善
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況

於本年度應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則及國際會計準則並無對本集團於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。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際會計準則以及其修訂本。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入及相關修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第4號(修訂本)	適用國際財務報告準則第9號金融工具及 國際財務報告準則第4號保險合約
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
國際財務報告準則(修訂本)	二零一四年至二零一六年期間國際財務報告 準則的年度改善 <sup>45</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或其後開始的年度期間生效。

## 國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債以及金融資產的一般對沖會計處理及減值分類及計量的新要求。

其中有關本集團國際財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 所有屬國際會計準則第9號範疇內的已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流量的業務模式中持有的債務投資，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般按其後按會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流僅為償還本金及尚未償還本金利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則按其後報告期結算日的公平值計量及其公平值變動於損益中確認。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇以於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣)公平值其後的變動，而僅有股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第39號「金融工具」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計處理規定保留現時國際會計準則第39號可使用的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，合資格對沖會計的交易類型獲賦予更大靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類型及合資格使用對沖會計的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，有效性測試已徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖有效性亦毋須再進行追溯評估。同時，引入強化披露有關實體風險管理活動的規定。本集團於本年度尚未訂立任何對沖交易。

根據本集團於二零一六年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，日後應用國際財務報告準則第9號或會對本集團金融資產分類及計量構成重大影響。本集團的可供出售投資(包括現時該等以成本減減值列示的投資)將按公平值計量入賬損益或指定為按公平值計入其他綜合損益。此外，預期信貸虧損模式或會導致就有關本集團按攤銷成本計量金融資產尚未產生的信貸虧損提早計提撥備。

## 國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

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的收入應為描述向客戶轉移承諾貨品或服務時的收入金額，有關金額為反映該實體預期就交換該等貨品及服務而有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶的合約
- 第二步：識別合約內的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約內的履約責任
- 第五步：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。

於二零一六年，國際會計準則理事會就國際財務報告準則第15號有關識別履約責任、主體對代理代價以及發牌申請指引的發佈澄清。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對因收入確認時間或會受影響及須作出更多收入相關披露而對已呈報金額構成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對影響作出的合理估計並不切合實際。此外，日後應用國際財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表更多的披露。

## 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第16號生效時將取代國際會計準則第17號租賃及其相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以顧客能否控制識別資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除並由承租人須就所有租賃將予確認使用權資產及相對應負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量並隨後按成本計量(根據若干例外情況)減累計折舊及減值虧損，就任何租賃負債重新計量而調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款項調整，以及(其中包括)租賃修訂的影響。就現金流分類而言，本集團目前將提前預付租賃款項呈列為有關自用租賃土地且該等分類為投資物業的投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至呈列為融資現金流量的主要及利息的部分。

根據國際會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及一項融資租賃相關負債及就本集團為承租人的租賃土地確認已償還租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產分類潛在變動，視乎本集團是否分開呈列有權使用的資產或按將呈列相應相關資產(倘擁有)的相同項目內呈列。

與承租人會計處理相比，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣3,669,000元。初步評估顯示此等安排符合國際財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將確認一項使用權資產及有關所有該等租賃相對應的負債，除非其於應用國際財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。然而，於本公司董事進行詳細審閱前，對財務影響作出合理估計屬不切實際。

除上述影響外，本公司董事預期應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 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。本集團所有此類業務均於中國展開。
- 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。目前，本集團的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理、項目管理及其他物業相關服務：此分部主要指物業管理及項目管理所產生的收入。目前，本集團此類業務均於中國展開。

主要經營決策者定期審閱房地產開發、物業投資、物業管理、項目管理及其他物業相關服務的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，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、 項目管理 及其他 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>20,713,067</u>	<u>62,226</u>	<u>1,449,154</u>	<u>22,224,447</u>
可呈報分部利潤	<u>4,508,807</u>	<u>47,550</u>	<u>564,796</u>	<u>5,121,153</u>
	房地產開發	房地產投資	物業管理、 項目管理 及其他 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>17,046,700</u>	<u>40,973</u>	<u>1,143,115</u>	<u>18,230,788</u>
可呈報分部利潤	<u>3,295,706</u>	<u>26,755</u>	<u>450,221</u>	<u>3,772,682</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

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

	<u>二零一六年</u>	<u>二零一五年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>22,224,447</u>	<u>18,230,788</u>
利潤		
可呈報分部利潤	5,121,153	3,772,682
其他收入，收益及虧損	161,834	541,660
投資物業公平值變動	(100,433)	128,100
融資成本	(529,651)	(202,885)
應佔合營企業業績	1,007,416	205,533
應佔聯營公司業績	55,324	(32,908)
物業、廠房及設備折舊	(15,950)	(18,280)
呆賬(撥備)撥回	2,598	(2,573)
未分配總部及企業開支	<u>(865,526)</u>	<u>(586,502)</u>
除稅前綜合利潤	<u>4,836,765</u>	<u>3,804,827</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動乃於中國展開，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

	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資的股息收入	-	3,628
利息收入	232,184	97,372
重新計量的收益	38,283	166,498
業務合併的收益	33,867	76,770
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)淨額	219	(216)
出售預付租賃款項收益	-	60,097
出售附屬公司的(虧損)收益	(4,242)	219,296
視作出售附屬公司的虧損	(211)	-
政府補貼	26,575	38,679
沒收買家支付的按金	10,090	109,860
提早贖回優先票據的虧損	(182,263)	(20,725)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	33,356	-
衍生金融工具公平值變動	314,768	-
匯兌虧損淨額	(378,284)	(302,127)
雜項收入	37,492	92,528
	<u>161,834</u>	<u>541,660</u>

### 4. 融資成本

	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	(1,092,802)	(994,751)
優先票據的利息開支	(705,919)	(737,856)
公司債券的利息開支	(351,498)	(41,419)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	1,620,568	1,571,141
	<u>(529,651)</u>	<u>(202,885)</u>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化借款成本根據各銀行及其他借款、優先票據及公司債券的合約利率釐定。

## 5. 所得稅開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中國企業所得稅	<u>(1,038,337)</u>	<u>(950,358)</u>
土地增值稅	(602,245)	(317,872)
過往年度撥備不足	<u>(27,666)</u>	<u>-</u>
	<b>(1,668,248)</b>	<b>(1,268,230)</b>
遞延稅項	<u>(4,142)</u>	<u>(65,809)</u>
	<b><u>(1,672,390)</u></b>	<b><u>(1,334,039)</u></b>

## 6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	5,775	5,225
計入銷售及服務成本的已售物業成本	15,059,167	12,265,516
物業、廠房及設備折舊	15,950	18,280
(撥回)呆賬撥備	(2,598)	2,573
土地及樓宇的經營租賃租金	44,840	34,423
員工成本		
董事薪酬	11,526	10,396
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	527,289	451,286
退休福利成本	57,848	41,992
以股本權益結算並以股份付款	<u>46,882</u>	<u>49,058</u>
其他員工成本總額	<b>632,019</b>	<b>542,336</b>
減：開發中物業的資本化金額	<u>(199,986)</u>	<u>(197,985)</u>
	<b><u>432,033</u></b>	<b><u>344,351</u></b>
投資物業租金收入	(62,226)	(40,973)
減：相關開支	<u>13,078</u>	<u>14,218</u>
	<b><u>(49,148)</u></b>	<b><u>(26,755)</u></b>

## 7. 股息

二零一六年	二零一五年
人民幣千元	人民幣千元

建議末期股息—每股普通股人民幣11.5分  
(二零一五年：人民幣9.35分)

<u>775,681</u>	<u>624,270</u>
----------------	----------------

董事會建議，派發二零一六年度末期股息為每股人民幣11.50分(相當於13港分)(二零一五年：人民幣9.35分(相當於11港分)) (「建議末期股息」)。本年度的建議末期股息連同就本年度首六個月的已派發中期股息每股人民幣3.42分(相等於4港分)，合共股息為每股人民幣14.92分(相當於17港分)。建議末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

二零一六年	二零一五年
人民幣千元	人民幣千元

### 盈利

計算每股基本及攤薄盈利的盈利  
(本公司擁有人應佔年內利潤)

<u>2,807,549</u>	<u>2,095,464</u>
------------------	------------------

二零一六年	二零一五年
-------	-------

### 股份數目

就計算每股基本盈利的普通股加權平均數  
對購股權的潛在普通股攤薄效應

<u>6,700,561,859</u>	6,447,679,001
<u>22,352,975</u>	193,094

就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

<u>6,722,914,834</u>	<u>6,447,872,095</u>
----------------------	----------------------

## 9. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	1,315,103	2,048,163
其他應收款項(扣除撥備)	7,077,230	3,230,515
預付稅項	360,420	274,595
按金及預付款項	872,396	158,196
	<u>9,625,149</u>	<u>5,711,469</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)：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於60日內	815,941	1,495,225
61至180日	66,126	75,177
181至365日	202,118	321,883
1年以上	230,918	155,878
	<u>1,315,103</u>	<u>2,048,163</u>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初結餘	(8,461)	(5,888)
撥備撥回(增加)	2,598	(2,573)
年末結餘	<u>(5,863)</u>	<u>(8,461)</u>

## 10. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	<u>二零一六年</u>	<u>二零一五年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	<b>3,737,989</b>	3,905,090
其他應付款項及應計開支	<b>4,116,338</b>	3,413,999
	<b><u>7,854,327</u></b>	<b><u>7,319,089</u></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：

	<u>二零一六年</u>	<u>二零一五年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	<b>1,326,681</b>	2,047,752
61至180日	<b>631,624</b>	473,606
181至365日	<b>1,077,546</b>	757,571
1年以上	<b>702,138</b>	626,161
	<b><u>3,737,989</u></b>	<b><u>3,905,090</u></b>

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧與二零一七年之展望。

### 末期股息

董事會建議就二零一六年派發末期股息每股人民幣11.50分(以現金支付，可選擇以股代息) (「建議末期股息」)。本公司已就本年度首六個月派發中期股息每股人民幣3.42分(或每股4港分) (「中期股息」)。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元派付，以及將按宣派股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈人民幣兌港元的平均中間匯率(「中國人民銀行匯率」)由人民幣兌換為港元。根據現行中國人民銀行匯率，建議末期股息相當於每股13港分。

連同中期股息，及根據本公司於本年度業績公告日期已發行股份總數計算，回顧年度的股息總額約為人民幣1,005,100,000元，較二零一五年約人民幣784,800,000元按年增長28.1%。

### 業績

二零一六年，本集團持續增長，並在銷售額及利潤方面再創新高。於二零一六年，本集團錄得合同銷售金額人民幣530.0億元，較二零一五年的人民幣302.1億元按年增加75.5%。於二零一六年，歸屬本集團的合同銷售金額為人民幣291.9億元，較二零一五年的人民幣200.8億元按年增長45.4%。

於二零一六年，已確認收入為人民幣22,224,400,000元，較二零一五年的人民幣18,230,800,000元按年增加21.9%。於二零一六年，本集團的股東權益應佔淨利潤增長至人民幣2,807,500,000元，較二零一五年的人民幣2,095,500,000元上升34.0%。於二零一六年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一五年的人民幣2,209,800,000元增加27.8%至約人民幣2,824,000,000元。

本集團於二零一六年的毛利率及核心淨利潤率分別為25.4%及12.7%，較二零一五年的22.7%及12.1%有所改善。本集團於二零一六年實現的核心平均股本回報率為20.3%。



## 二零一六年回顧

### 市場回顧

二零一六年是中國房地產行業歷史上政策變化最多、成交量最高、地價房價屢創新高的一年。

### 政策急轉向

於二零一六年的前三季度，大多數中國城市的房地產政策導向仍是去庫存、支持自住型購買需求，僅上海、深圳、蘇州、南京、合肥等少數熱點城市出現房地產政策收緊，但對市場的影響輕微。

進入第四季度，政策急轉直下。自九月底起，20多個城市密集推出調控措施並加大推行力度，包括：限制購房資格、收緊二套房貸款、限制土地與銷售價格、嚴格限制開發商融資等。

### 成交量價創新高

於二零一六年，全國房地產成交面積及成交金額再次雙雙創下新高。國家統計局公佈數據顯示，二零一六年商品房銷售面積約15.7億平方米，按年上升22.5%，商品房銷售金額為人民幣11.8萬億元，按年上升34.8%；商品房銷售均價為每平方米人民幣7,476元，按年上升10.9%。與十年前的行業規模相比，成交面積達約2.5倍，成交金額則達約6倍。

### 房價快速攀升誘發政策調控

於二零一六年初，部分熱點城市房價率先領漲。隨後，房價升溫現象進一步蔓延至其他城市，並在第二、三季度進一步加快，並最終引致九月底開始的新一輪政府調控。受政策調控限制，第四季度以來熱點城市的房價增速明顯放緩，惟調控相對溫和、房價落後的二綫城市，房價依然趨升。

就全年房價漲幅而言，漲幅最大(平均超過20%)的城市主要為10多個一綫城市(北京、上海、深圳和廣州)與熱點二綫城市(蘇州、合肥、南京、廈門、杭州、天津、武漢、鄭州等)；大部分其他域市的漲幅並不過度顯著。

## 「地王」現象

二零一六年中國全國土地成交面積依舊同比回落，但與之相對，土地成交金額卻上升。

由於三四綫城市在「去庫存」方針下土地供給持續收縮，而一二綫城市高價土地成交佔比則大幅上升。於二零一六年首三個季度，一二綫城市土地市場火爆，地王頻生，全國單價、總價地王，數量創新高。

二零一六年熱點城市土地的價格漲幅已經遠遠超過了房價漲幅，地價比房價貴成為了熱點城市的普遍現象。而地價的上漲又再一次促使房價攀升，形成了地價房價之間的聯動。九月底起各城市密集發布調控政策後，大多數城市的供地進入「冷靜期」，部分熱點城市也開始限地價等土地調控措施，但至年底依然未改變土地拍賣頻出地王的格局。

## 行業遭遇巨大整合

於二零一六年，中國房地產行業整固加速，市場領導者的市佔率急劇飆升。按克而瑞信息集團的統計，Top 20開發商的市佔率在二零一六年已擴大至25%。

由於銷售業績突出及首三個季度資金相對寬鬆，大型房企在城市進入、土地招拍掛市場與收併購方面表現比以往更加積極。另一方面，大型開發商多元化作跨業態發展，及進入海外市場作國際化拓展亦成為趨勢。

## 銷售表現

本集團於二零一六年的合同銷售取得大幅增長，主要受惠於表現強勁的一綫及二綫城市擁有大量和合適的可銷售資源。年內，本集團的合同銷售金額及合同銷售建築面積分別達人民幣530.0億元及2,916,306平方米，按年分別銳增75.5%及41.8%。於二零一六年，本集團的合同銷售平均售價由二零一五年約人民幣14,692元／平方米增長23.7%至約人民幣18,175元／平方米。於二零一六年，本集團超過98%的合同銷售均來自一綫及二綫城市。本集團於二零一六年錄得超過95%的合同銷售現金回款率。

本集團二零一六年的合同銷售來自14個城市超過80個項目。年內，本集團推出19個新項目預售，包括：

- 蘇州 旭輝鉑悅犀湖
- 蘇州 北辰旭輝壹號院
- 南京 北辰旭輝鉑悅金陵
- 南京 旭輝鉑悅秦淮
- 杭州 濱江旭輝萬家之星
- 杭州 旭輝時代城
- 合肥 北辰旭輝鉑悅廬州府
- 合肥 旭輝朗香書院
- 合肥 旭輝陶沖湖別院
- 北京 旭輝26街區
- 北京 旭輝天恒7號院
- 北京 萬科天地
- 北京 旭輝壹合相
- 天津 旭輝6號院
- 瀋陽 旭輝錦堂
- 瀋陽 旭輝峰尚
- 武漢 鈺龍旭輝半島
- 長沙 恒基凱旋門
- 重慶 東原旭輝江山樾

本集團亦繼續於往年預售的其他項目錄得合同銷售。

根據克而瑞信息集團發佈的「二零一六年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零一六年按合同銷售金額計算全國位居第18位。

### 利潤率

於二零一六年，本集團的毛利率增加至25.4%，相比二零一五年的24.1%（因若干項目股本權益增加而產生的會計影響作出調整），受益於已交付的產品取得更好的利潤、具防守性的土地成本、融資成本降低及透過改善質量及品牌而實現的產品溢價。

於二零一六年，本集團的核心淨利潤率為12.7%，而二零一五年同期則為12.1%。

### 土地收購

二零一六年，表現強勁的一綫及強二綫城市土地市場已出現過熱跡象，本集團於年內就土地收購方面普遍持謹慎態度。本集團於二零一六年的土地收購開支所佔合同銷售比例較二零一五年明顯減少，堅持本集團在「市場不理性時保持謹慎」的買地投資理念。於二零一六年，我們成功進入寧波、佛山、濟南及三亞市場，進一步夯實及深入本集團於該區域的佈局。

於二零一六年，本集團收購36個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣131億元。就年內收購的土地而言，本集團避開出現過熱現象之城市，側重於具利潤潛力的落後二綫城市，如武漢、杭州、寧波、天津、佛山及長沙。除政府公開拍賣及招標的傳統土地渠道之外，本集團亦更著重向開發商或土地持有人收購現有土地項目。

我們自兩年前年開始就收購土地實施管理層項目跟投機制。該項目跟投機制，要求項目所在城市公司的主要管理團隊和本集團總部的主要管理團隊(除本公司的董事及其聯繫人士外)跟隨本公司一起投資於新開發項目的少數「影子權益」，而其他員工(除本公司的董事及其聯繫人士外)亦可自願參與跟投。年內，跟投機制運行效果良好，於我們的土地投資達致良好投資回報，及確立我們的主要管理團隊與股東之間風險共擔、利益共享的關係。

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

## 債務優化

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

### 境內融資

- 於二零一六年，本公司的中國境內全資附屬公司旭輝集團有限公司(「旭輝中國」)按下列批次向合資格投資者發行人民幣60億元的境內非公開公司債券(「境內私募債券」)：
  - 於二零一六年一月，旭輝中國發行首批境內私募債券，發行規模為人民幣20億元，票面利率為4.99%，年期為兩年，隨附首年末發行人調整票面利率選擇權及持有人回售選擇權。
  - 於二零一六年九月，旭輝中國進一步發行第二批境內私募債券，其中包括：*(i)*發行規模為人民幣35億元，票面利率為4.30%，年期為五年，隨附發行後第三年末發行人調整票面利率選擇權及投資者要求購回債券選擇權；及*(ii)*發行規模為人民幣500,000,000元，票面利率為每年5.50%，年期為五年。

境內私募債券所得款項主要用作再融資境內債務及一般營運資金。

- 於二零一六年三月，本公司簽訂600,000,000美元的無抵押三年期美元／港元銀團貸款(「二零一六年三月銀團貸款」)，以倫敦銀行同業拆息率／香港銀行同業拆息率加4%年利率計息。二零一六年三月銀團貸款所得款項主要用作提早悉數贖回於二零一八年到期票息率為12.25%的美元債券(「二零一八年到期美元債券」)及一般營運資金。
- 於二零一六年四月，本公司完成提早悉數贖回本金額為500,000,000美元票息率12.25%的二零一八年到期美元債券。
- 於二零一六年十二月，本公司簽訂下列新境外融資：
  - 本金額為285,000,000美元票息率5.50%的二零二二年一月到期的五年期美元債券(「二零二二年到期美元債券」)。
  - 無抵押四年期美元／港元銀團貸款(「二零一六年十二月銀團貸款」)，以倫敦銀行同業拆息率／香港銀行同業拆息率加3.70%年利率計息。於本次全年業績公告日期所確認的本金額(根據初次協議及補充協議項下所確認的金額)約為303,000,000美元。

二零二二年到期美元債券及二零一六年十二月銀團貸款的所得款項主要用作提早悉數贖回於二零一九年到期票息率8.875%的美元債券(「二零一九年到期美元債券」)及一般營運資金。

- 於二零一七年二月，本公司完成提早悉數贖回本金額為400,000,000美元票息率8.875%的二零一九年到期美元債券。

### 信貸評級

- 於二零一六年，本集團進一步提升其境內及境外信貸評級。年內，旭輝中國取得境內信貸評級機構中誠信證券評估有限公司及東方金誠國際信用評估有限公司的「AA+」境內信貸評級。
- 於二零一六年，惠譽調升本公司發行人的信貸評級前景至「BB-」(前景「正定」)，而標準普爾則維持本公司的發行人維持穩定，為「BB-」(前景「穩定」)。於二零一七年三月，穆迪亦調升本公司發行人的信貸評級前景至「Ba3」(前景「正面」)。

### 外幣對沖

- 自二零一六年初，本集團開始利用對沖工具減低以非人民幣計值債務的人民幣貶值風險。於二零一六年十二月三十一日，本集團已訂立美元對境外人民幣的封頂遠期合約，以對沖及減低1,098,000,000美元以非人民幣計值債務的外匯風險。於二零一六年十二月三十一日後，本集團進一步訂立金額為450,000,000美元的額外封頂遠期合約。

## 財務狀況

於二零一六年，本集團維持穩健的財務狀況。於二零一六年十二月三十一日，本集團：

- 淨負債對股本比率為50.4% (於二零一五十二月三十一日：59.2%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)金額為人民幣8,713,900,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣9,049,700,000元)；
- 手頭現金維持高水平，達人民幣20,677,300,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣14,905,200,000元)；
- 總債務為人民幣29,391,100,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣23,954,900,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的債務為人民幣3,574,000,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣2,744,200,000元)；
- 加權平均債務成本降低至5.5% (於二零一五年十二月三十一日：7.2%)；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為15.2% (於二零一五年十二月三十一日：11.7%)；
- 無抵押債務佔整體債務比例為75.9% (於二零一五年十二月三十一日：60.5%)；及
- 以美元／港元計值(以非人民幣計值)的負債佔整體債務比例為44.0% (於二零一五年十二月三十一日：43.8%)，而以「未對沖」美元／港元計值(以非人民幣計值)的負債佔整體債務比例減至20.9% (於二零一五年十二月三十一日：43.8%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣5,935,900,000元(而手頭現金約為人民幣20,677,300,000元)。本集團維持穩健的債務狀況及資產負債表外的承擔。

## 產品力及品牌建設

於二零一六年，我們進一步改善產品結構更着重利潤率潛力較高的改善型住宅產品。年內，全裝修住宅房佔我們的總體住宅合同銷售增加至逾65%。

於過往兩年，旭輝揉合精心打造的精裝修標準、環保節能的產品技術及優雅的品牌形象，開發及推售其高端住宅「鉅悅系」品牌。於二零一六年十二月三十一日，我們於上海、蘇州、合肥、南京推出七個「鉅悅系」品牌項目，市場反應熱烈。

## 客戶滿意度及員工敬業度

客戶及僱員乃未來成功之關鍵。本集團致力提升其產品質量及客戶服務，以滿足消費者需要及日益提升的要求。本集團亦致力於培訓及留聘優質員工以滿足其擴展業務所需。

根據本集團聘請的第三方國際諮詢公司每年進行的客戶滿意度及員工敬業度調查，於二零一六年我們整體客戶滿意度及員工敬業度方面創出新高，再次超越過往年度，顯示我們持續改進品牌及僱員認受性的成果。

## 「房地產+」戰略

於二零一六年，本集團開始實施其「房地產+」業務計劃。「房地產+」是指本集團對與主營房地產業務相關新業務的投資。

於二零一六年下半年，本集團(i)完成出售其物業管理業務(「物業管理業務」)70%股權，惟保留於該等業務30%權益，令該業務不再於本集團合併入賬；及(ii)亦投資30%權益於向房地產行業提供設計、製造及供應預製建築部件及組件的工業化建設服務以及相關服務(「EPC業務」)。物業管理業務及EPC業務為本集團「房地產+」戰略的核心部分。

「房地產+」業務為中國房地產相關服務行業的一部分，具有巨大增長潛力，特點是行業合併趨勢明顯、市場機遇龐大及利用行業改革創新而受惠。「房地產+」業務透過向本集團提供服務，與本集團核心物業發展／投資業務產生重大協同作用。此外，本集團亦可擴展其業務覆蓋至非旭輝客戶的第三方，令「房地產+」業務迅速增長。因此，本集團會就此類業務維持少數戰略權益，確保此業務採用獨立的管理結構及發展戰略。我們相信，此等戰略投資具有龐大回報潛力，同時可有效增強我們核心業務的競爭力。

## 二零一七年展望

### 房地產行業形勢

整體來說，我們預期二零一七年的中國房地產市場相比二零一六年會出現放緩。

## 政策與資金面從緊

中國房地產的短期波動與政府政策是緊密相關的。

目前房地產政策的基調是在熱點一二綫城市竭力控制房價；在其他房地產行情較弱勢的城市，特別是三四綫城市，政策還是以去庫存。預計二零一七年熱點城市政策再度放鬆的可能性不大。

流動性方面，國內最寬鬆的貨幣政策期已經過去，隨著美國加息導致的人民幣貶值與資本外流的壓力，預計資金面會趨向收緊。

## 市場整體調整

在政策調控下，整體房地產需求會受到影響。我們預計二零一七年的整體房地產成交量將有所調整。

在過去兩年的行業整體成交放量和寬鬆房貸政策下，首置剛需已充分釋放或透支。隨著房價大幅攀升和貨幣政策從緊，預計二零一七年的剛需較去年減弱。至於改善性需求則較取決可對非戶籍外地買家的買房資格與二套房的房貸政策。經歷二零一六年第四季起新一輪的政策調控，一綫城市與熱點二綫城市已經提高這類非戶籍與二套房的房貸門檻，預計二零一七年改善性需求也會受壓。三四綫城市依然面臨著很高的庫存量，繼續有去庫存政策支持，但去庫存壓力仍然很大。

不過，一二綫城市的房地產市場基本面並無變化。

一綫城市由於持續人口導入和經濟發展水平高，資源聚集優勢明顯，加上庫存低、土地供應少，房地產強勁需求會長期存在，所以預計二零一七年成交量受調控影響會萎縮，但房價與地價只會在高位盤整，不太可能大跌。

二綫城市整體成交面積不會大幅收縮，但在政策收緊期市場情緒走弱，一旦遇上地方政府恢復土地供應力度，房價與地價很大機會出現回調。這類城市，特別是熱點二綫城市和鄰近一綫城市受惠其需求外溢的三綫城市，依靠產業和人口導入的優勢，加上受惠於與相鄰大型城市融合的「都會化」趨勢，在二零一七年的市場調整期是最值得關注的城市板塊。



## 本集團的發展戰略

本集團追求「持續、穩健、有質量」的增長，目標是要在業績和規模持續快速增長的同時，提升盈利能力、控制負債的增長。旭輝既重視規模增長，更看重盈利能力，強調應堅持快速發展中求穩健。我們堅持在規模增長的同時，維持強勁的盈利能力，為股東創造價值。我們關注財務業績的同時，重視產品和服務的提升。

長期來看，城市化是影響地產行業發展的最重要因素。中國城鎮化還有很長的發展期，遠遠未達飽和。目前的中國一綫和大型二綫城市，又正經歷「區域都市化」的趨勢，為房地行業帶來巨大的發展機會。

我們堅定看好主營業務中國房地產的前景。我們關注聚焦中國一綫和大型二綫城市，做大做強主業，積極佈局核心都市圈的城市，成為具全國中高端品牌影響力的開發商。另一方面，我們利用強大的主營業務的盈利及規模優勢，投資於我們戰略持股的「房地產+」業務，務求以創新的營運模式，在市場廣闊、增長潛力龐大，與房地產息息相關的行業取得可觀的回報。

本集團就二零一七年全年已設定初步合同銷售目標為人民幣650億元，較二零一六年的合同銷售金額增長約23%。我們預計上半年在市況調整的初期，大部分二綫城市延續去年的強勢，市況預期會較下半年好。因此，我們今年制定營運的節奏是上半年加速銷售去化，全力趕開工供貨，上半年以高去化率積極推盤銷售，將可售資源在可觀利潤下套現，減輕下半年可能增加的市場壓力。出於對市場的預判、本年的可銷售資源及因應市況調整作保守的假設，本集團對完成二零一七年的銷售目標充滿信心。

在二零一七年，我們密切關注熱點二綫城市的樓價與地價走勢。這類城市樓價漲幅過高，受政策調控及市況較弱影響，供地大幅增加的熱點二綫城市地價可能會領跌，屆時土地投資機會開始到來。另外，我們亦看好一綫城市收租物業特別是寫字樓項目。我們去年堅持強銷售、控買地，保留強大的資金實力，避免以激進的價格購買盈利能力偏低的「地王」。預期投資今年機會較去年優勝，一旦土地市場出現調整，我們會加大土地收購的力度，為未來調控政策出現放鬆或轉向而迎來的下一次行業高峰期做好儲備。

雖然預計今年行業出現階段性的調整，但未來一段長時期中國房地產市場處在高位平台、行業整固。我們預計在未來五年內，Top 20開發商的市佔率會翻倍。這正是旭輝規模增長戰略機遇期。預期在未來十年，中國房地產仍是一個強政策干預的行業，市場還是短周期波動為特徵。每一輪短周期的波動都為我們帶來新的拓展機會，往績證明把握行業的波動之機會而達致增長正是旭輝的強項。

## 致謝

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

旭輝控股(集團)有限公司

主席

林中

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	附註	二零一六年	二零一五年	按年增長
<b>合同銷售</b>				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	<b>53,002</b>	30,209	75.5%
合同銷售建築面積(平方米)		<b>2,916,306</b>	2,056,200	41.8%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		<b>18,175</b>	14,692	23.7%
<b>主要財務資料(人民幣百萬元)</b>				
已確認收入		<b>22,224</b>	18,231	21.9%
毛利		<b>5,646</b>	4,144	36.2%
年內利潤(包括公平值收益)				
— 包括非控股權益		<b>3,164</b>	2,471	28.0%
— 股東權益應佔		<b>2,808</b>	2,095	34.0%
核心淨利潤	2			
— 包括非控股權益		<b>3,161</b>	2,574	22.8%
— 股東權益應佔		<b>2,824</b>	2,210	27.8%
<b>主要資產負債表數據(人民幣百萬元)</b>				
總資產		<b>88,480</b>	67,452	31.2%
銀行結餘及現金	3	<b>20,677</b>	14,905	38.7%
債務總額	4	<b>29,391</b>	23,955	22.7%
股本權益總額		<b>17,283</b>	15,283	13.1%
股東權益應佔股本權益		<b>14,980</b>	12,827	16.8%
<b>主要財務比率</b>				
毛利率		<b>25.4%</b>	22.7%	
核心淨利潤率	5	<b>12.7%</b>	12.1%	
每股基本盈利, 人民幣仙		42	32	
每股基本核心盈利, 人民幣仙		42	34	
平均股本回報率	6	<b>20.3%</b>	19.2%	
淨負債對股本比率, 年末	7	<b>50.4%</b>	59.2%	
加權平均債務成本, 年末	8	<b>5.5%</b>	7.2%	
<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>17.5</b>	12.5	
— 應佔		<b>10.5</b>	8.5	
新購土地收購面積(建築面積, 平方米), 年內				
— 合計		<b>6.5</b>	4.4	
— 應佔		<b>3.5</b>	2.0	

附註：

1. 「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。
2. 「核心淨利潤」不包括公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、分佔合營企業及聯營公司公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。
3. 「銀行結餘及現金」包括已質押銀行存款。
4. 「債務總額」包括銀行及其他借款，境內債券及境外優先票據。
5. 「核心淨利潤率」乃根據股東權益應佔核心淨利潤除以已確認收入總額計算。
6. 「平均股本回報率」乃根據各財政年度核心純利除以平均股東權益應佔股本權益計算。
7. 「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括已質押銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。
8. 「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

於二零一六年，本集團實現合同銷售金額約人民幣530.0億元，較二零一五年的人民幣302.1億元按年增長75.5%。於二零一六年，歸屬本集團權益的合同銷售金額約人民幣291.9億元，較二零一五年的人民幣200.8億元按年增長45.4%。本集團的合同銷售金額大幅增長主要是受惠於本集團在最近兩年執行的正確發展戰略，在市場表現強勁的一綫及二綫城市佈置大量新增的優質可銷售資源。

於二零一六年，本集團合同銷售建築面積約為2,916,306平方米，較二零一五年的建築面積約2,056,200平方米增加41.8%。本集團二零一六年的合同銷售平均售價約為人民幣18,175元/平方米，較二零一五年的人民幣14,692元/平方米增加23.7%。

長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額為本集團二零一六年合同銷售總額分別貢獻約67.7%、24.6%及7.7%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零一六年合同銷售總額約98.2%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的1.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零一六年合同銷售總額約84.3%，而來自辦公樓項目的合同銷售金額佔餘下的15.7%。

期內，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款超過二零一六年合同銷售金額的95%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣350億元，為本集團未來已確認收入增長提供穩固基礎。

表一：二零一六年合同銷售詳情

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	首創旭輝城	住宅	40.0	2,572,486	4.9	114,593	22,449
上海	安貝爾花園	住宅	35.0	1,730,430	3.3	77,592	22,302
上海	上坤旭輝墅	住宅	50.0	1,261,492	2.4	36,484	34,577
上海	鉞悅濱江	住宅	50.0	1,221,062	2.3	9,696	125,935
上海	旭輝新城旭輝府	住宅	50.0	870,715	1.6	67,057	12,985
上海	恒基旭輝中心	辦公樓/商業	50.0	764,358	1.4	20,431	37,412
上海	旭輝鉞悅西郊	住宅	67.5	680,053	1.3	10,365	65,611
上海	旭輝朗悅庭	住宅	100.0	277,575	0.5	23,335	11,895
上海	旭輝海上國際	辦公樓/商業	53.0	189,438	0.4	4,443	42,637
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	45.0	196,569	0.4	4,853	40,505
上海	旭輝圓石灘	住宅	100.0	62,364	0.1	4,351	14,333
上海	旭輝U天地	辦公樓/商業	100.0	66,771	0.1	2,551	26,174
上海	旭輝江灣墅	住宅	100.0	51,363	0.1	839	61,219
上海	綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	50.0	19,956	*	332	60,108
上海	旭輝城	住宅	100.0	7,280	*	324	22,469
上海	旭輝亞瑟郡	住宅	100.0	4,628	*	96	48,208
上海	旭輝華庭	住宅	100.0	23,796	*	1,237	19,237
上海	旭輝錦庭	住宅	100.0	20,232	*	986	20,519
蘇州	恒基旭輝城	住宅	50.0	2,786,174	5.3	176,838	15,756
蘇州	旭輝鉞悅府	住宅	12.5	2,419,257	4.6	66,136	36,580
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	50.0	1,259,428	2.4	67,812	18,572
蘇州	旭輝香格里	住宅	100.0	861,857	1.6	50,501	17,066
蘇州	水漾花城	住宅	30.0	652,308	1.2	32,659	19,973
蘇州	旭輝美瀾城	住宅	100.0	409,706	0.8	23,803	17,212
蘇州	旭輝鉞悅犀湖	住宅	40.0	226,781	0.4	6,319	35,889
蘇州	旭輝蘋果樂園	住宅	50.0	45,944	0.1	6,096	7,537
蘇州	旭輝璽悅	住宅	100.0	52,284	0.1	5,119	10,214
蘇州	旭輝悅庭	住宅	100.0	51,612	0.1	5,456	9,460
杭州	綠地旭輝城	住宅	50.0	1,997,202	3.8	60,194	33,179
杭州	順發旭輝國悅府	住宅	30.0	949,161	1.8	32,116	29,554
杭州	恒基旭輝府	住宅	100.0	926,198	1.7	92,329	10,031
杭州	龍湖旭輝	住宅	35.0	762,320	1.4	43,256	17,623
春江	悅茗						
杭州	旭輝時代城	住宅	100.0	283,048	0.5	23,018	12,297
杭州	濱江旭輝	住宅	35.0	100,949	0.2	5,106	19,771
萬家之星							
南京	旭輝鉞悅秦淮	住宅	100.0	2,050,502	3.9	60,223	34,048
南京	北辰旭輝	住宅	49.0	1,369,637	2.6	20,568	66,591
鉞悅金陵							
南京	旭輝銀城	住宅	51.0	397,580	0.8	13,444	29,573
白馬瀾山							
南京	旭輝九著	住宅	100.0	178,623	0.3	8,873	20,131
合肥	北辰旭輝	住宅	50.0	2,001,522	3.8	95,714	20,911
鉞悅廬州府							
合肥	旭輝陶冲湖別院	住宅	50.0	1,897,214	3.6	151,300	12,539

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)	
合肥	旭輝 湖山源著	住宅	100.0	1,795,135	3.4	106,620	16,837
合肥	旭輝 朗香書院	住宅	22.5	1,458,103	2.8	151,078	9,651
鎮江	旭輝 東壹區	住宅	100.0	309,917	0.6	59,446	5,213
鎮江	旭輝 時代城	住宅	100.0	33,867	*	4,654	7,277
嘉興	旭輝 朗香郡	住宅	100.0	160,375	0.3	13,889	11,547
嘉興	旭輝 御府	住宅	100.0	84,125	0.2	10,529	7,990
<b>環渤海</b>							
北京	旭輝 26街區	辦公樓/商業	10.0	3,887,971	7.3	125,804	30,905
北京	萬科 天地	辦公樓/商業	26.5	1,831,540	3.5	44,157	41,478
北京	龍熙 旭輝6號院	住宅	20.0	1,219,950	2.3	37,599	32,446
北京	龍熙 旭輝6號院	辦公樓/商業	20.0	104,168	0.2	4,960	21,002
北京	旭輝 天恒7號院	商業/住宅	49.0	904,750	1.7	24,302	37,229
北京	當代 旭輝墅	住宅	50.0	341,751	0.6	17,101	19,984
北京	旭輝 E天地	辦公樓/商業	100.0	219,558	0.4	11,208	19,589
北京	旭輝 御錦	住宅	80.0	70,946	0.1	2,585	27,445
北京	旭輝 壹合相	住宅	59.5	2,929	*	167	17,539
天津	旭輝 燕南園	住宅	100.0	1,045,634	2.0	60,231	17,360
天津	旭輝 御府	住宅	100.0	917,321	1.7	50,991	17,990
天津	旭輝 瀾郡	住宅	100.0	457,667	0.9	54,945	8,330
天津	旭輝 6號院	住宅	70.0	439,145	0.8	20,475	21,448
天津	旭輝 朗悅灣	住宅	25.0	13,956	*	2,754	5,068
瀋陽	旭輝 御府	住宅	100.0	539,411	1.0	77,448	6,965
瀋陽	旭輝 錦堂	住宅	100.0	373,773	0.7	27,452	13,616
瀋陽	旭輝 峰尚	住宅	100.0	89,375	0.2	6,659	13,422
廊坊	旭輝 十九城邦	住宅	100.0	406,539	0.8	48,335	8,411
<b>中西部</b>							
武漢	旭輝 御府	住宅	100.0	1,534,559	2.9	132,854	11,551
武漢	鈺龍 旭輝半島	住宅	55.0	347,303	0.7	20,828	16,675
重慶	旭輝 城	住宅	100.0	396,029	0.7	57,643	6,870
重慶	旭輝 城	辦公樓/商業	100.0	34,235	0.1	2,251	15,209
重慶	東原 旭輝江山樾	住宅	30.0	65,548	0.1	5,163	12,696
重慶	旭輝 朗悅郡	住宅	100.0	8,759	*	1,982	4,419
長沙	旭輝 香樟公館	住宅	80.0	621,674	1.2	80,774	7,696
長沙	恒基 凱旋門	住宅	30.0	434,887	0.8	66,156	6,574
長沙	旭輝 國際廣場	住宅	100.0	273,007	0.5	12,387	22,040
長沙	旭輝 國際廣場	辦公樓/商業	100.0	195,341	0.4	24,620	7,934
長沙	旭輝 御府	住宅	100.0	119,381	0.2	17,952	6,650
<b>停車位及其他</b>				563,962	1.1	103,862	5,430
<b>合計</b>				<u>53,002,466</u>	<u>100.0</u>	<u>2,916,306</u>	<u>18,175</u>

\* 少於0.1%

按項目劃分

	合同 銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
住宅	44,673,003	84.3	2,620,414	17,048
辦公樓/商業	8,329,463	15.7	295,892	28,150
合計	<u>53,002,466</u>	<u>100.0</u>	<u>2,916,306</u>	18,175

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	10,200,391	19.2	400,486	25,470
蘇州	8,790,911	16.6	444,309	19,786
北京	8,749,884	16.5	322,005	27,173
合肥	7,188,427	13.6	514,696	13,966
杭州	5,121,799	9.7	260,068	19,694
南京	3,996,342	7.5	103,108	38,759
天津	2,870,171	5.4	189,091	15,179
武漢	1,881,862	3.6	153,682	12,245
長沙	1,682,739	3.2	209,615	8,028
瀋陽	1,007,714	1.9	111,559	9,033
重慶	510,439	1.0	69,034	7,394
廊坊	406,539	0.8	48,335	8,411
鎮江	354,787	0.7	66,293	5,352
嘉興	240,461	0.5	24,025	10,009
	<u>53,002,466</u>	<u>100.0</u>	<u>2,916,306</u>	



## 按地區劃分

	合同 銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
長三角	35,893,118	67.7%	1,812,985	19,798
環渤海	13,034,308	24.6%	670,990	19,425
中西部	4,075,040	7.7%	432,331	9,426
	<u>53,002,466</u>	<u>100%</u>	<u>2,916,306</u>	18,175

## 按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同 銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
一綫城市	18,950,275	35.8%	722,491	26,229
二綫城市	33,050,404	62.4%	2,055,162	16,082
三綫城市	1,001,787	1.8%	138,653	7,225
	<u>53,002,466</u>	<u>100%</u>	<u>2,916,306</u>	18,175

## 銷售物業已確認收入

於二零一六年，銷售物業已確認收入約為人民幣20,713,100,000元，按年增長21.5%，佔已確認收入總額93.2%。本集團於二零一六年交付建築面積約1,938,300平方米的物業，按年增長46.4%。於二零一六年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣10,686元/平方米，較二零一五年的人民幣12,873元/平方米減少17.0%。已確認平均售價下跌主要由於已確認收入來自一綫城市佔比減少。本集團二零一六年的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於已確認平均售價及已交付建築面積增加。

表二：二零一六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)	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
上海旭輝純真中心	辦公樓/商業	1,390,906	-	6.7	-	56,755	-	24,507	-
上海恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/ 商業	1,111,272	2,336,054	5.4	13.7	31,479	64,082	35,302	36,454
上海旭輝·鎔悅西郊	住宅	730,381	232,282	3.5	1.4	16,689	6,788	43,764	34,220
上海旭輝·圓石灘	住宅	581,534	16,634	2.8	0.1	36,174	1,267	16,076	13,129
上海旭輝·海上國際	辦公樓/商業	325,825	420,494	1.6	2.5	8,071	10,915	40,370	38,524
上海旭輝·朗悅庭	住宅	255,981	106,425	1.2	0.6	22,743	10,371	11,255	10,262
上海旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	213,478	-	1.0	-	12,242	-	17,438	-
上海旭輝·U天地	辦公樓/商業	83,047	12,323	0.4	0.1	3,527	709	23,546	17,381
上海旭輝·江灣墅	住宅	62,724	423,850	0.3	2.5	1,095	7,764	57,282	54,592
上海旭輝·錦庭	住宅	32,635	-	0.2	-	2,115	-	15,430	-
上海旭輝·華庭	住宅	25,810	29,054	0.1	0.2	1,493	1,358	17,287	21,395
上海旭輝城	住宅	2,897	65,456	*	0.4	136	2,709	21,301	24,162
上海旭輝·亞瑟郡	住宅	-	1,002,206	-	5.9	-	32,782	-	30,572
上海旭輝·識廬	住宅	-	164,053	-	1.0	-	3,597	-	45,608
上海旭輝·百合宮館	住宅	-	147,858	-	0.9	-	6,455	-	22,906
蘇州旭輝·美瀾城	住宅	1,328,756	1,023,108	6.4	6.0	122,430	109,373	10,853	9,354
蘇州旭輝香格里	住宅	707,651	-	3.4	0.0	57,175	-	12,377	-
蘇州旭輝璽悅	住宅	454,010	-	2.2	0.0	49,410	-	9,189	-
蘇州旭輝·悅庭	住宅	47,896	599,291	0.2	3.5	4,809	68,254	9,960	8,780
蘇州旭輝·百合宮館	住宅	9,472	25,195	*	0.1	912	1,598	10,386	15,767
蘇州旭輝·御府	住宅	3,651	1,249,645	*	7.3	263	97,290	13,882	12,845
蘇州旭輝·華庭	住宅	754	5,468	*	*	91	703	8,286	7,778
蘇州旭輝·上河郡	住宅	-	3,059	-	*	-	359	-	8,521
合肥旭輝湖山源著	住宅	1,838,835	-	8.9	-	137,131	-	13,409	-
合肥旭輝·御府	住宅	-	1,549,300	-	9.1	-	186,005	-	8,329
鎮江旭輝·時代城	住宅	48,291	91,178	0.2	0.5	7,716	13,008	6,259	7,009
嘉興旭輝·朗香郡	住宅	205,784	414,217	1.0	2.4	26,662	60,791	7,718	6,814
嘉興旭輝·御府	住宅	85,510	267,371	0.4	1.6	38,379	36,018	2,228	7,423
南京旭輝銀城白馬瀾山	住宅	787,013	-	3.8	-	47,229	-	16,664	-
杭州恒基旭輝府	住宅	814,248	796,754	3.9	4.7	87,043	100,932	9,355	7,894
北京旭輝·E天地	辦公樓/商業	509,298	1,424,629	2.5	8.4	24,194	62,324	21,051	22,858
北京旭輝·御錦	住宅	140,521	1,195,060	0.7	7.0	5,593	48,501	25,124	24,640
北京旭輝·御府	住宅	-	80,000	-	0.5	-	3,570	-	22,409
廊坊旭輝·十九城邦	住宅	1,098,071	123,125	5.3	0.7	157,933	19,631	6,953	6,272
天津旭輝·御府	住宅	1,952,865	1,243,746	9.4	7.3	161,133	93,774	12,120	13,263
天津旭輝·瀾郡	住宅	912,699	249,645	4.4	1.5	125,019	31,996	7,300	7,802
瀋陽旭輝·御府	住宅	467,700	159,450	2.3	0.9	68,730	12,733	6,805	12,523
瀋陽旭輝錦堂	住宅	117,959	-	0.6	-	7,657	-	15,405	-
重慶旭輝城	住宅、辦公樓/ 商業	830,674	-	4.0	-	101,232	-	8,206	-
重慶旭輝·朗香郡	住宅	3,519	16,180	*	0.1	859	1,290	-	12,543
重慶旭輝·紫都	辦公樓/商業	-	4,696	-	*	-	743	-	6,320
長沙旭輝·國際廣場	辦公樓/商業	944,961	437,325	4.6	2.6	108,108	39,480	8,741	11,077
長沙旭輝香樟公館	住宅	823,886	-	4.0	-	117,148	-	7,033	-
長沙旭輝·御府	住宅	115,399	241,639	0.6	1.4	17,993	37,581	6,414	6,430
武漢旭輝·御府	住宅	1,279,849	700,121	6.2	4.1	136,673	88,850	9,364	7,880
停車位及其他		367,305	189,809	1.8	1.0	134,257	60,613	2,736	3,131
合計		20,713,067	17,046,700	100	100	1,938,298	1,324,214	10,686	12,873

\* 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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
住宅	16,220,942	15,184,558	78.3	89.1	1,687,154	1,249,523	9,614	12,152
辦公樓/商業	4,492,125	1,862,142	21.7	10.9	251,144	74,691	17,887	24,931
合計	<u>20,713,067</u>	<u>17,046,700</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,938,298</u>	<u>1,324,214</u>	<u>10,686</u>	<u>12,873</u>

### 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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
上海	4,905,994	4,990,753	23.7	29.3	209,818	155,072	23,382	32,183
天津	2,873,061	1,495,757	13.9	8.8	287,278	126,888	10,001	11,788
蘇州	2,616,629	2,932,912	12.6	17.2	280,836	291,169	9,317	10,073
長沙	1,954,038	711,367	9.4	4.2	262,971	86,264	7,431	8,246
合肥	1,858,309	1,574,451	9.0	9.2	149,357	193,492	12,442	8,137
武漢	1,279,849	700,121	6.2	4.1	136,673	88,850	9,364	7,880
廊坊	1,119,553	128,510	5.4	0.8	162,457	20,423	6,891	6,292
重慶	844,973	26,497	4.1	0.2	108,058	9,197	7,820	2,881
杭州	831,440	803,806	4.0	4.7	94,093	103,962	8,836	7,732
南京	787,013	-	3.8	-	47,229	-	16,664	-
北京	703,786	2,743,658	3.4	16.1	42,306	124,215	16,636	22,088
瀋陽	585,659	159,450	2.8	0.9	76,387	12,733	7,667	12,523
嘉興	302,914	684,739	1.5	4.0	72,853	98,409	4,158	6,958
鎮江	49,849	94,679	0.2	0.5	7,982	13,540	6,245	6,993
合計	<u>20,713,067</u>	<u>17,046,700</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,938,298</u>	<u>1,324,214</u>	<u>10,686</u>	<u>12,873</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)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
長三角	11,352,148	11,081,340	54.8	65.0	862,168	855,644	13,167	12,951
環渤海	5,282,059	4,527,375	25.5	26.6	568,428	284,259	9,292	15,927
中西部	4,078,860	1,437,985	19.7	8.4	507,702	184,311	8,034	7,802
合計	<u>20,713,067</u>	<u>17,046,700</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,938,298</u>	<u>1,324,214</u>	<u>10,686</u>	<u>12,873</u>

## 按一綫、二綫及三綫城市劃分

	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
一綫城市	<b>5,609,780</b>	7,734,411	<b>27.1</b>	45.4	<b>252,124</b>	279,287	<b>22,250</b>	27,693
二綫城市	<b>13,630,971</b>	8,404,361	<b>65.8</b>	49.3	<b>1,442,882</b>	912,555	<b>9,447</b>	9,210
三綫城市	<b>1,472,316</b>	907,928	<b>7.1</b>	5.3	<b>243,292</b>	132,372	<b>6,052</b>	6,859
合計	<b>20,713,067</b>	17,046,700	<b>100</b>	100	<b>1,938,298</b>	1,324,214	<b>10,686</b>	12,873

## 已完成待售物業

於二零一六年，本集團新近完成項目的總建築面積約為3,300,000平方米(二零一五年：3,600,000平方米)，當中包括附屬公司的2,000,000平方米(二零一五年：3,100,000平方米)及合營企業或聯營公司的1,300,000平方米(二零一五年：500,000平方米)。於二零一六年十二月三十一日，本集團有58項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為4,500,000平方米及3,800,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團有62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13,000,000平方米及6,700,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於二零一六年的租金收入約為人民幣62,200,000元，按年上升51.9%。升幅乃主要由於上海旭輝海上國際於年內起租所致。

## 投資物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為147,400平方米。本集團該等投資物業組合當中，6項總建築面積約為136,400平方米的投資物業已開始出租。

## 財務回顧

### 收入

於二零一六年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣22,224,400,000元，按年增加21.9%。本集團於二零一六年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較二零一五年增加21.5%至約人民幣20,713,100,000元；(ii)租金收入較二零一五年增加51.9%；(iii)物業管理收入較二零一五年減少19.5%，此乃由於本集團於二零一六年九月出售其於物業管理業務的70%權益，故物業管理業務自此不再於本集團綜合入賬；及(iv)項目管理及其他物業相關服務收入較二零一五年增加46.7%。

表三：二零一六年已確認收入明細

	二零一六年		二零一五年		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	20,713,067	93.2	17,046,700	93.5	21.5
租金收入	62,226	0.3	40,973	0.2	51.9
物業管理收入	276,496	1.2	343,638	1.9	(19.5)
項目管理及其他物業 相關服務收入	1,172,658	5.3	799,477	4.4	46.7
總計	<u>22,224,447</u>	<u>100.0</u>	<u>18,230,788</u>	<u>100.0</u>	<u>21.9</u>

## 銷售成本

本集團於二零一六年的銷售成本約為人民幣16,578,800,000元，較二零一五年增加17.7%。該增加主要由於已交付總建築面積較二零一五年增加導致物業銷售成本增加所致。

因應增持相應項目股權的會計處理要求，該等項目於二零一五年已交付物業的銷售成本按公平值重新計量。二零一五年的報表銷售成本包含人民幣243,300,000元有關已交付物業的公平值收益。二零一六年的報表銷售成本概無受到該會計影響。撇除該等公平值收益，二零一六年的銷售成本較二零一五年調整後的銷售成本增加19.8%。

## 毛利及毛利率

本集團於二零一六年的報表毛利約為人民幣5,645,600,000元，相對二零一五年的人民幣4,143,600,000元增加36.2%。於二零一五年，報表毛利因若干項目股權增加而受會計處理影響低報。二零一六年的報表毛利概無受到該會計影響。

撇除重新計量相關已交付物業的成本公平值的會計影響，二零一六年的毛利較二零一五年調整後的毛利人民幣4,386,900,000元增加28.7%。

二零一六年毛利率為25.4%，而二零一五年報表毛利率則為22.7%，或二零一五年的經調整毛利率(不包括因若干項目股權增加的會計影響)為24.1%。二零一六年毛利率較二零一五年有所改善，主要由於：(i)自二零一五年起，中國房地產市場強勢復甦帶動合同平均售價及已鎖定銷售價，為期內已交付產品帶來更高盈利能力；及(ii)一般擁有較高利潤率的改善型住宅產品已確認收益比例較高所致。

## 匯兌虧損淨額／對沖安排收益

於二零一六年，本集團因年內人民幣貶值影響而產生匯兌虧損淨額人民幣378,300,000元，而二零一五年則為人民幣302,100,000元。

自二零一六年初，本集團訂立匯率封頂遠期合約，以對沖其若干以非人民幣計值債務的外匯風險。因此，由於該等對沖安排所得相應會計收益，本集團於二零一六年錄得衍生金融工具的公平值收益人民幣314,800,000元(二零一五年：無)。

## 提早贖回優先票據的虧損

於二零一六年，本集團因提早贖回二零一八年到期美元債券而產生人民幣182,300,000元的虧損(二零一五年：人民幣20,700,000元)。

## 重新計量的收益及業務合併的收益

於二零一六年，本集團增持若干項目股權而致使該項目財務綜合入賬為附屬公司。因此，本集團於二零一六年就重新計量若干項目公司(先前於期內收購股權前確認為合營企業或聯營公司，其後已被確認為附屬公司)股權的公平值確認收益人民幣38,300,000元(二零一五年：人民幣166,500,000元)及於二零一六年就收購上述公司股權的業務合併獲得收益人民幣33,900,000元(二零一五年：人民幣76,800,000元)，為所收購資產淨值之公平值與代價的超出部分。

於二零一六年合併為本集團附屬公司的項目於二零一六年並無產生本集團已確認收益。因此，本集團於二零一六年自重新計量及業務合併獲得的收益並不影響本集團毛利，惟將於二零一六年之後在此等附屬公司產生本集團已確認收益時影響日後毛利。

## 投資物業公平值變動

於二零一六年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣100,400,000元，而二零一五年投資物業公平值收益則約為人民幣128,100,000元。

## 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一五年約人民幣370,900,000元增加41.4%至二零一六年約人民幣524,500,000元，此增長乃由於本集團於二零一六年推出大量新物業項目以供預售所致。期內，本集團已控制其營銷開支在合適水平。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由二零一五年約人民幣607,400,000元增加44.7%至二零一六年約人民幣878,900,000元。此增加主要由於本集團的業務擴充所致。年內，由於實施嚴格成本控制以及人均效率提高，本集團的行政開支維持於合理水平。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

於二零一六年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣1,062,700,000元，而於二零一五年則達利潤人民幣172,600,000元。於二零一六年的應佔合營企業及聯營公司業績其中，應佔的匯兌虧損為人民幣127,900,000元(二零一五年：人民幣175,600,000元)，而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣394,700,000元(二零一五年：人民幣348,700,000元)。

撇除匯兌虧損及公平值收益的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零一六年達利潤人民幣795,900,000元，而於二零一五年則為虧損人民幣500,000元。

## 融資成本

本集團於二零一六年的融資成本約為人民幣529,700,000元支銷，而於二零一五年則為人民幣202,900,000元。支銷融資成本的變動主要由於期內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由二零一五年的人民幣1,774,000,000元增加21.2%至二零一六年約人民幣2,150,200,000元。支銷及資本化融資成本總額增加乃由於本集團總債務水平增加，惟部分由債務的加權平均成本減少所抵銷。於二零一六年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣294億元，而於二零一五年十二月三十一日則為人民幣240億元。本集團於二零一六年十二月三十一日的債務加權平均成本為5.5%，而於二零一五年十二月三十一日則為7.2%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一五年約人民幣1,334,000,000元增加25.4%至二零一六年約人民幣1,672,400,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。本集團實際所得稅率由二零一五年的35.1%減少至二零一六年的34.6%。

於二零一六年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣602,200,000元，而於二零一五年則約為人民幣317,900,000元。於二零一六年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣632,600,000元，而於二零一五年則約為人民幣549,700,000元。截至二零一六年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣199,400,000元。

## 期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一五年約人民幣3,804,800,000元增加27.1%至二零一六年約人民幣4,836,800,000元。本集團期內利潤及全面收入總額由二零一五年約人民幣2,470,800,000元增加28.1%至二零一六年約人民幣3,164,400,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一五年約人民幣2,095,500,000元增加34.0%至二零一六年約人民幣2,807,500,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零一五年約人民幣2,209,800,000元增加27.8%至二零一六年約人民幣2,824,000,000元。於二零一六年，本集團核心淨利潤率為12.7%，而二零一五年則為12.1%。

## 土地儲備

於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為17,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為10,500,000平方米。



表四：本集團於二零一六年十二月三十一日的土地儲備明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認/ 可銷售/可出租 建築面積尚未出售 (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	29,442	100.0
上海	旭輝華庭	住宅	5,745	100.0
上海	旭輝瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海	旭輝圓石灘	住宅	35,584	100.0
上海	旭輝朗悅庭	住宅	3,658	100.0
上海	旭輝城	住宅	14,530	100.0
上海	旭輝錦庭	住宅	5,751	100.0
上海	旭輝江灣墅	住宅	7,722	100.0
上海	旭輝U天地	辦公樓/商業	6,639	100.0
上海	旭輝亞瑟郡	住宅	5,718	100.0
上海	綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	12,044	50.0
上海	新城旭輝府	住宅	15,849	50.0
上海	安貝爾花園	住宅	7,294	35.0
上海	恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	75,039	50.0
上海	旭輝海上國際	辦公樓/商業	614	53.0
上海	旭輝海上國際	投資物業	45,400	53.0
上海	旭輝鉅悅西郊	住宅	37,223	67.5
上海	旭輝識廬	住宅	1,803	100.0
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	49,545	45.0
上海	首創旭輝城	住宅	108,876	40.0
上海	上坤旭輝墅	住宅	22,086	50.0
蘇州	旭輝上河郡	住宅	11,063	100.0
蘇州	旭輝華庭	住宅	30,826	100.0
蘇州	旭輝百合宮館	住宅	9,905	100.0
蘇州	旭輝御府	住宅	11,247	100.0
蘇州	旭輝美瀾城	住宅	25,097	100.0
蘇州	旭輝香格里	住宅	89,925	100.0
蘇州	旭輝悅庭	住宅	6,837	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認／ 可銷售／可出租 建築面積尚未出售 (不包括停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
蘇州	旭輝蘋果樂園	住宅	50,679	50.0
合肥	旭輝中央宮園	住宅	1,323	100.0
合肥	旭輝御府	住宅	34,122	100.0
合肥	旭輝湖山源著	住宅	69,369	67.0
鎮江	旭輝時代城	住宅及辦公樓	17,116	100.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	62,271	51.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
嘉興	旭輝御府	住宅	2,603	100.0
嘉興	旭輝朗香郡	住宅	79,047	100.0
杭州	恒基旭輝府	住宅	32,825	100.0
杭州	綠地旭輝城	住宅	28,744	50.0
杭州	綠地旭輝城	辦公樓／商業	29,924	50.0
<i>環渤海</i>				
北京	旭輝望馨商業中心	投資物業	4,900	100.0
北京	旭輝奧都	辦公樓／商業	5,629	100.0
北京	旭輝空港中心	辦公樓／商業	326	100.0
北京	旭輝御錦	住宅	14,802	80.0
北京	旭輝E天地	辦公樓／商業	82	100.0
北京	當代旭輝墅	住宅	29,294	50.0
廊坊	旭輝十九城邦	住宅	43,611	100.0
天津	旭輝瀾郡	住宅	12,083	100.0
天津	旭輝御府	住宅	67,393	100.0
天津	旭輝朗悅灣	住宅	111,310	25.0
瀋陽	旭輝御府	住宅	81,337	100.0
瀋陽	旭輝錦堂	住宅	62,443	100.0
<i>中西部</i>				
重慶	旭輝朗香郡	住宅	59,045	100.0
重慶	旭輝朗悅郡	住宅	902	100.0
重慶	旭輝紫都	辦公樓／商業	100,456	100.0
重慶	旭輝城	住宅	351,228	100.0
重慶	旭輝城	辦公樓／商業	144,740	100.0
重慶	旭輝城	投資物業	44,300	100.0
長沙	旭輝御府	住宅	107,326	100.0
長沙	旭輝國際廣場	住宅	2,186	100.0
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓／商業	118,226	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認/ 可銷售/可出租 建築面積尚未出售 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長沙 旭輝香樟公館	住宅	31,652	80.0
武漢 旭輝御府	住宅	123,177	100.0
其他		3,700	100.0
停車位		<u>1,795,588</u>	
總計		<u>4,482,221</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			本集團 應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)		(%)
<b>開發中及持作未來開發的物業</b>							
<i>長三角</i>							
上海	旭輝依雲灣	住宅	2017	189,800	24,500	–	100.0
上海	鉞悅濱江 (陸家嘴洋涇項目)	住宅	2016	87,200	30,000	31,477	50.0
上海	陸家嘴洋涇項目	辦公樓/商業	2017		196,700	–	50.0
上海	九亭中心 (松江區九亭鎮項目)	住宅及商業	2018-2019	83,400	227,100	–	34.0
上海	寶山區羅店鎮美羅家園 社區 01 單元項目	辦公樓/商業	2018	30,185	45,278	–	25.0
上海	閔行區莘莊鎮閔行新城項目	辦公樓/商業	2018	15,726	51,895	–	50.0
上海	普陀區長壽社區 D5-6 項目	辦公樓/商業	2018	11,648	45,427	–	50.0
蘇州	旭輝鉞悅府 (蘇州工業園區項目)	住宅	2017	68,000	108,000	103,174	12.5
蘇州	恒基旭輝城 (蘇州高新區華庭南項目)	住宅	2017-2019	171,300	394,100	248,016	50.0
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	2017-2018	178,700	180,500	67,812	50.0
蘇州	旭輝鉞悅犀湖 (工業園區月亮灣項目)	住宅	2018	131,000	209,700	6,319	40.0
蘇州	吳江區太湖新城項目	住宅	2019	96,278	173,300	–	50.0
蘇州	水漾花城 2 期	住宅及商業	2018	不適用	16,721	–	30.0
蘇州	水漾花城 3 期	住宅及商業	2018	不適用	98,397	–	30.0
蘇州	相城區 G3 項目	辦公樓/商業	2018	不適用	100,416	–	30.0
蘇州	吳中區西山項目	住宅	2019	161,766	32,353	–	100.0
宜興	譽瓏湖濱	住宅及商業	2018-2021	不適用	485,665	–	50.0
杭州	余杭區崇賢新城 18 號項目	住宅	2017	35,300	90,800	–	100.0
杭州	龍湖旭輝春江悅茗 (杭州蕭山區北興議村項目)	住宅	2017	39,200	109,800	113,313	35.0
杭州	順發旭輝國悅府 (杭州蕭山區中匯項目)	住宅	2017-2018	55,400	98,300	53,118	30.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	開發中及持作 未來開發的 總建築面積			本集團 應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)		(%)
杭州	旭輝時代城(余杭區崇賢新城 B-4 項目)	住宅及商業	2018	54,100	129,800	23,018	100.0
杭州	萬科旭輝海上明月(蕭山區寶龍項目)	住宅及商業	2018	57,600	143,900	-	33.0
杭州	蕭山區奧體 FG16-04 地塊	商業	2018	29,800	86,400	-	100.0
杭州	蕭山區蕭政儲出 2015-32 號地塊	住宅	2018	57,394	114,788	-	23.0
杭州	余杭區良渚新城 64 號地塊	住宅	2018	24,596	54,111	5,106	35.0
杭州	蕭山區湘湖蕭政儲出 2016-5 號地塊	住宅	2018	37,699	75,398	-	29.0
杭州	西湖區三墩北項目	住宅	2018	34,172	95,682	-	20.0
杭州	蕭山區大江東項目	住宅	2018	88,494	203,536	-	100.0
合肥	旭輝鉅悅廬州府(廬陽區項目)	住宅	2018-2019	141,700	239,000	95,714	50.0
合肥	旭輝朗香書院(新站區項目)	住宅	2019	99,972	235,934	151,078	22.5
合肥	旭輝陶沖湖別院(新站區項目)	住宅	2019	151,780	399,550	151,300	50.0
鎮江	旭輝東壹區	住宅	2017	49,400	146,400	143,580	100.0
寧波	鄞州區鐘公廟項目	住宅及商業	2018	38,256	72,686	-	100.0
南京	旭輝九著(南京江寧區項目)	住宅	2017	17,300	51,300	40,785	100.0
南京	江寧區南京南站西片區 34-35 號項目	住宅	2018	28,700	80,400	60,223	100.0
南京	北辰旭輝鉅悅金陵	住宅	2017-2018	25,300	70,700	20,568	49.0
<i>環渤海</i>							
北京	萬科天地	辦公樓及商業	2017	46,924	94,800	44,157	26.5
北京	旭輝 26 街區	辦公樓及商業	2017	88,700	206,700	125,804	10.0
北京	旭輝壹合相(大興區瀛海鎮薑場村項目)	辦公樓	2017	13,500	19,000	167	59.5
北京	旭輝天恒 7 號院(大興區龐各莊鎮 PGZ01-01、PGZ01-02 項目)	住宅及商業	2017-2018	158,300	266,200	24,302	49.0
北京	房山區拱辰街道 0007 號項目	商業及辦公樓	2019	10,384	25,960	-	100.0
天津	旭輝燕南園 (天津西青區精武鎮大南河北項目)	住宅	2017-2018	122,600	208,500	86,731	100.0

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			本集團 應佔權益
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
天津 旭輝 6 號院 (濱海新區 2015-3 號中新生態城地塊)	住宅	2018	96,089	99,900	20,475	70.0
天津 旭輝郎香書院 (海河教育園 14 號地塊)	住宅	2019	150,241	202,825	-	25.0
天津 濱海新區中新生態城旅遊區項目	住宅	2019	20,305	49,735	-	35.7
濟南 槐蔭區西客站片區暢和苑 B6 項目	住宅	2018	72,954	218,820	-	20.0
瀋陽 旭輝峰尚 (瀋河區廣昌路南項目)	住宅	2018	5,340	15,487	6,659	100.0
瀋陽 金地旭輝玖韻風華 (渾南區渾南 GN-GX-07-27 項目)	住宅	2018	33,108	66,217	-	50.0
瀋陽 鐵西區第一糧食倉庫項目	住宅	2020	84,832	186,630	27,452	100.0
瀋陽 大東區職業技術學院南-1 項目	商業及住宅	2019	55,560	133,344	-	100.0
瀋陽 大東區職業技術學院南-2 項目	商業及住宅	2019	61,451	135,192	-	100.0
瀋陽 大東區職業技術學院南項目	住宅	2019-2022	89,354	196,580	-	50.0
<i>中西部</i>						
重慶 東原旭輝江山樾	商業及住宅	2018-2019	325,600	635,700	5,163	30.0
重慶 南岸區彈子石項目	商業及住宅	2018-2019	150,519	443,781	-	33.3
長沙 恒基凱旋門	商業及住宅	2018-2019	不適用	230,222	66,156	30.0
長沙 開福區大地項目	住宅	2018-2019	518,697	830,356	-	50.0

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)			
武漢	鈺龍旭輝半島 (漢陽區漢橋村項目)	商業及住宅	2017-2019	129,900	289,000	20,828	55.0
武漢	漢陽區漢陽村項目 B 包	商業及住宅	2019-2021	103,822	481,010	–	55.0
<i>華南</i>							
廣州	荔灣區百花路 111 號百花香料廠地塊	住宅	2018	31,900	143,600	–	19.0
佛山	三水新城匯金項目	商業及住宅	2019-2020	114,319	285,796	–	100.0
佛山	三水新城華祥項目	商業及住宅	2019-2020	134,001	268,002	–	100.0
佛山	禪城區海五路北側，汾江西側項目	商業及住宅	2018	72,964	267,143	–	33.3
三亞	亞龍灣項目	辦公樓及商業	2018	46,930	18,772	–	50.0
停車位					<u>2,103,556</u>	<u>103,862</u>	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積					<u>13,041,365</u>	<u>1,846,267</u>	
總計 (已竣工、開發中及持作未來開發)					<u>17,523,586</u>	<u>1,846,267</u>	

## 二零一六年的土地收購

於二零一六年，本集團收購合共36個新項目的權益。年內，本集團繼續透過合營企業的策略聯合開發新收購項目。

本集團於二零一六年收購土地的總規劃建築面積約為6,500,000平方米，其中本集團股本權益佔3,500,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣24,113,700,000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13,066,900,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一六年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣3,700元。

表五：本集團於二零一六年的土地收購

城市	項目	主要 規劃用途	集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	集團 應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)
二零一六年的土地收購									
杭州	蕭山區蕭政儲出2015-32號項目	住宅	23.0	57,394	114,788	26,401	673,000,000	154,790,000	5,863
天津	旭輝6號院(濱海新區2015-3號中 新生態城項目)	住宅	70.0	96,089	99,900	69,930	256,568,000	179,600,000	2,568
杭州	余杭區良渚新城64號項目	住宅	35.0	24,596	54,111	18,939	270,880,000	94,808,000	5,006
瀋陽	旭輝峰尚(瀋河區廣昌路南項目)	住宅	100.0	5,340	15,487	15,487	62,680,000	62,680,000	4,047
天津	旭輝朗香書院(海河教育園14號項 目)	住宅	25.0	150,241	202,825	50,706	902,000,000	225,500,000	4,447
杭州	蕭山區湘湖蕭政儲出2016-5號項 目	住宅	29.0	37,699	75,398	21,865	681,000,000	197,490,000	9,032
合肥	旭輝朗香書院(新站區項目)	住宅	22.5	99,972	235,934	53,085	535,000,000	120,375,000	2,268
合肥	旭輝陶冲湖別院(新站區項目)	住宅	50.0	151,780	399,550	199,775	910,680,000	455,340,000	2,279
武漢	漢陽區漢橋村項目B包	住宅/商業	55.0	103,822	481,010	264,556	2,009,800,000	1,190,500,000	4,500
瀋陽	金地旭輝玖韻風華 (渾南區渾南GN-GX-07-27項目)	住宅	50.0	33,108	66,217	33,109	106,940,000	53,470,000	1,615
寧波	鄞州區鐘公廟項目	住宅/商業	100.0	38,256	72,686	72,686	769,020,000	769,020,000	10,580



城市	項目	主要 規劃用途	集團 所佔權益	佔地面積	規劃 建築面積 (不含停車位)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位)	地價總額	集團 應佔地價	平均 土地成本 (不含停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
蘇州	吳江區太湖新城項目	住宅	50.0	96,278	173,300	86,650	1,227,540,000	613,770,000	7,083
上海	上海寶山區羅店鎮美羅家園 社區01單元項目	商業/辦公樓	25.0	30,185	45,278	11,320	181,000,000	45,250,000	3,998
上海	上海閔行區業莊鎮閔行新城項目	商業/辦公樓	50.0	15,726	51,895	25,948	590,000,000	295,000,000	11,369
上海	上海普陀區長壽社區D5-6項目	商業/辦公樓	50.0	11,648	45,427	22,714	1,005,000,000	502,500,000	22,123
佛山	佛山三水新城匯金項目	住宅/商業	100.0	114,319	285,796	285,796	528,720,000	528,720,000	1,850
佛山	佛山三水新城華祥項目	住宅/商業	100.0	134,001	268,002	268,002	415,400,000	415,400,000	1,550
瀋陽	鐵西區第一糧食倉庫項目	住宅	100.0	84,832	186,630	186,630	1,222,430,000	1,222,430,000	6,550
瀋陽	大東區職業技術學院南-1項目	住宅/商業	100.0	55,560	133,344	133,344	346,690,000	346,690,000	2,600
瀋陽	大東區職業技術學院南-2項目	住宅/商業	100.0	61,451	135,192	135,192	367,720,000	367,720,000	2,720
蘇州	水漾花城2期	住宅/商業	30.0	不適用	16,721	5,016	163,000,000	56,018,000	9,748
蘇州	水漾花城3期	住宅/商業	30.0	不適用	98,397	29,519	1,030,000,000	313,458,500	10,468
蘇州	相城區G3項目	商業	30.0	不適用	100,416	30,125	202,240,000	145,489,700	2,014
宜興	譽瓏湖濱	住宅/商業	50.0	不適用	485,665	242,833	843,600,000	452,959,600	1,737
長沙	恒基凱旋門	住宅/商業	30.0	不適用	230,222	69,067	175,670,000	69,425,900	763
佛山	禪城區海五路北側， 汾江西側項目	住宅/商業	33.3	72,964	267,143	88,157	2,268,250,000	755,327,200	8,491
蘇州	吳中區西山項目	住宅	100.0	161,766	32,353	32,353	420,592,100	420,592,100	13,000
北京	房山區拱辰街道0007號項目	商業	100.0	10,384	25,960	25,960	513,000,000	513,000,000	19,760
三亞	亞龍灣項目	商業	50.0	46,930	18,772	9,386	522,990,000	261,495,000	27,860
瀋陽	大東區職業技術學院南項目	住宅	50.0	89,354	196,580	98,290	437,000,000	218,500,000	2,223

城市	項目	主要 規劃用途	集團 所佔權益	佔地面積	規劃 建築面積 (不含停車位)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位)	地價總額	集團 應佔地價	平均 土地成本 (不含停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
天津	濱海新區中新生態城 旅遊區項目	住宅	35.7	20,305	49,735	17,755	262,050,000	93,551,900	5,269
重慶	南岸區彈子石項目	住宅/商業	33.3	150,519	443,781	147,779	1,170,000,000	389,610,000	2,636
杭州	西湖區三墩北項目	住宅	20.0	34,172	95,682	19,136	688,000,000	137,600,000	7,190
杭州	蕭山區大江東項目	住宅	100.0	88,494	203,536	203,536	885,090,000	885,090,000	4,349
長沙	開福區大地項目	住宅	50.0	518,697	830,356	415,178	702,411,200	360,205,600	868
濟南	槐蔭區西客站片區 暢和苑B6項目	住宅	20.0	72,954	218,820	43,764	767,777,900	153,555,600	3,509
二零一六年十二月三十一日後的土地收購(及截至業績公告日期前)									
北京	豐臺區莊維B10項目	商業	100.00	5,200	15,500	15,500	620,130,000	620,130,000	40,128
天津	靜海區團泊依山郡項目	住宅	40.00	55,800	139,400	55,800	628,000,000	251,200,000	4,505
天津	東麗區小王莊項目	住宅	25.00	72,400	144,700	36,200	760,000,000	190,000,000	5,252
香港	春坎角道44、46、48及50號， 海天徑1號	住宅	100.00	不適用	實用面積： 2,450平方米 (26,369平方呎)	實用面積： 2,450平方米 (26,369平方呎)	1,588,000,000 港元	1,588,000,000 港元	60,222港元/ 平方呎
長沙	天心區奧苑南項目	住宅/商業	100.00	30,100	90,200	90,200	502,880,000	502,880,000	5,573
無錫	惠山區錢橋街道洋溪人家北項目	住宅	100.00	90,500	271,600	271,600	1,068,000,000	1,068,000,000	3,932
無錫	惠山區錢橋街道上偉路北項目	住宅	100.00	47,400	142,200	142,200	591,000,000	591,000,000	4,156
北京	房山區房山街道2號項目	住宅	50.00	53,600	101,500	50,800	1,810,000,000	905,000,000	17,831
重慶	大渡口區項目	住宅	45.00	26,400	105,600	47,500	374,000,000	168,300,000	3,542
鄭州	二七區225號項目	住宅	20.00	69,400	173,600	34,700	988,880,000	197,776,000	5,696
合肥	高新區TF4項目	住宅	15.20	104,800	225,200	34,200	1,380,000,000	209,760,000	6,127

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣20,328,400,000元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣14,873,700,000元)及已質押銀行存款約人民幣348,900,000元(二零一五年：人民幣31,500,000元)。

### 債務

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣29,391,100,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣23,954,900,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣13,566,600,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣11,657,900,000元)、賬面值為人民幣10,141,500,000元的境內公司債券(二零一五年十二月三十一日：人民幣4,021,000,000元)及賬面值為人民幣5,683,000,000元的境外優先票據(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,276,000,000元)。

### 借款成本

本集團於二零一六年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,150,200,000元，較二零一五年的人民幣1,774,000,000元增加21.2%。增幅乃由於本集團總債務水平增加，惟部分被債務的加權平均成本減少所抵銷。

本集團於二零一六年十二月三十一日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及境外優先票據)為5.5%，而於二零一五年十二月三十一日為7.2%。期內加權平均債務成本下降，主要由於本集團實施有效的債務管理所致。

### 外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元及美元計值，而本集團大部分的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。

自二零一六年初，本集團採納一項對沖政策，以積極管理以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團可視乎情況及匯率走勢，考慮訂立對沖安排以減低人民幣貶值的影響。

本集團的政策是使用最合適及符合成本效益的對沖工具，以對沖以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團的對沖安排必須儘可能對應與須予對沖之以相關非人民幣計值債務的金額及到期日。

根據上述政策，本集團已訂立美元兌境外人民幣封頂遠期合約，以對沖部分以非人民幣計值債務的外匯風險。於到期日，根據有關匯率封頂遠期合約：

- 倘當前美元兌境外人民幣匯率(「到期匯率」)少於或等於預設封頂匯率(「封頂匯率」)，本集團須按預設的匯率(「行使匯率」)買入美元兌境外人民幣的合約金額；或
- 倘到期匯率大於封頂匯率，本集團將以封頂匯率計算收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額(「封頂金額」)。

本集團使用的封頂遠期合約的合約價值及到期日是對應須予對沖之以美元或港元計值每項債務的尚未償還金額及到期日。該等封頂遠期合約有助本集團鎖定美元兌人民幣匯率的相關預設行使匯率以償還以非人民幣計值的債務。然而，本集團應對人民幣貶值的保障受限於相關的封頂匯率。於二零一六年十二月三十一日，本集團已訂立封頂遠期合約，總合約價值為1,098,000,000美元，封頂匯率介乎6.9與7.3之間。於二零一六年十二月三十一日後，本集團已進一步訂立額外封頂遠期合約，總合約價值為450,000,000美元，封頂匯率為7.5。

除上述所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本集團並無承受任何其他重大外匯匯率波動的風險或任何其他對沖安排。本集團日後將會緊密監察外匯風險及可視情況及外幣走勢而考慮調整其外幣對沖政策。

## 財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零一六年十二月三十一日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供按揭擔保約為人民幣7,644,600,000元(比較二零一五年十二月三十一日：約為人民幣3,644,200,000元)。

年內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任按持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於二零一六年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業各自貸款的擔保約人民幣3,574,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣2,744,200,000元)。

## 負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零一六年十二月三十一日約為50.4%，二零一五年十二月三十一日則約為59.2%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一六年十二月三十一日約為33.2%，二零一五年十二月三十一日則約為35.5%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一六年十二月三十一日約為1.6倍，二零一五年十二月三十一日則約為1.8倍。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團房地產開發及房地產投資業務於中國(包括香港)約有2,600名全職僱員，其中約2,300名僱員從事房地產開發業務，約160名僱員從事商業地產租賃及管理業務。

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

## 派發末期股息

董事會建議就二零一六年派發末期股息每股人民幣11.50分(以現金支付，可選擇以股代息)(「建議末期股息」，定義見本全年業績公告「主席報告」一節)。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元派付，以及將按宣派股息日期前五個營業日中國人民銀行匯率宣佈之人民幣兌港元的平均中間匯率由人民幣兌換為港元。根據中國人民銀行現行匯率，建議末期股息相當於每股13港分。

待股東於二零一七年四月二十一日(星期五)舉行的股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以現金方式收取建議末期股息或以收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)方式收取部分或全部建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零一七年股東週年大會通過有關支付建議末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一七年五月五日(星期五)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二零一七年五月二十六日(星期五)或前後寄發予於二零一七年四月二十八日(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) 確定出席二零一七年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一七年四月十八日(星期二)至二零一七年四月二十一日(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。為確定有權出席二零一七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二零一七年四月十三日(星期四)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

### (b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一七年四月二十七日(星期四)至二零一七年四月二十八日(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二零一七年四月二十六日(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，辦理登記。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

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

年內，本公司的全資附屬公司購回本金總額為10,000,000美元的二零一八年到期美元債券，總代價(於應計利息前)為10,811,500美元，購回的二零一八年到期美元債券已完成註銷。本公司於二零一六年四月已悉數提早贖回所有未到期的二零一八年到期美元債券，其於聯交所的上市地位亦已註銷。

於二零一六年十二月三十一日後及直至本全年業績公告日期，本公司於二零一七年二月已悉數提早贖回所有未到期的二零一九年到期美元債券，其於聯交所的上市地位亦已註銷。

除上文所披露外，於回顧年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司的已上市證券。

## 企業管治

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

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼等於回顧年度已遵守標準守則所載的規定標準。

## 董事於競爭業務之權益

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

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會（「審核委員會」），成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生（即審核委員會主席）、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已檢閱並信納核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零一七年的核數師，惟須待本公司股東於二零一七年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 董事會組成

於本公告日期，董事會由六名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)及林峰先生(行政總裁)，以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。董事會負責整體管理及監督本公司的營運，以及制定整體業務策略。

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零一六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，二零一七年三月八日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。