

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零一八年業績摘要

- 合同銷售金額增加46.2%至人民幣1,520億元
- 已確認收入上升33.1%至人民幣42,368,000,000元
- 核心淨利潤增長35.6%至人民幣5,536,000,000元
- 毛利率(經調整*)及核心淨利潤率分別為34.7%及13.1%；核心平均股本回報率為23.8%
- 建議末期股息每股人民幣19.68分(相當於23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6.09分(相當於7港分)，股息總額為每股人民幣25.77分(相當於30港分)
- 於二零一八年十二月三十一日，淨負債對股本比率達67.2%，手頭現金達人民幣446億元
- 於二零一八年十二月三十一日，加權平均債務成本為5.8%

* 撇除若干項目因財務綜合入賬為本集團附屬公司而導致的會計影響

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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年	二零一七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	2	42,367,647	31,824,288
銷售及服務成本		(31,754,818)	(23,202,799)
毛利		10,612,829	8,621,489
其他收入、收益及虧損	3	2,065,884	795,935
投資物業公平值變動		106,385	657,791
營銷及市場推廣開支		(1,153,089)	(609,505)
行政開支		(2,121,731)	(1,267,838)
應佔合營企業業績		725,068	1,405,864
應佔聯營公司業績		1,450,388	699,766
融資成本	4	(368,741)	(262,340)
除稅前利潤		11,316,993	10,041,162
所得稅開支	5	(4,198,668)	(3,892,645)
年內利潤	6	7,118,325	6,148,517
其他全面收入：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入的			
股本工具投資公平值收益		312,665	—
不會被重分類至損益的項目相關的所得稅費用		(186)	—
		312,479	—
年內全面收入總額		7,430,804	6,148,517
以下各方應佔年內利潤：			
本公司股東權益		5,408,991	4,828,105
永久資本工具擁有人		215,078	—
非控股權益		1,494,256	1,320,412
		7,118,325	6,148,517

	二零一八年	二零一七年
附註	人民幣千元	人民幣千元

以下各方應佔年內全面收入總額：

本公司股東權益	5,721,470	4,828,105
永久資本工具擁有人	215,078	-
非控股權益	1,494,256	1,320,412
	7,430,804	6,148,517

每股盈利(人民幣元)：

基本	8	0.70	0.68
攤薄	8	0.68	0.66

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 附註 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	16,147,400	14,402,350
物業、廠房及設備	134,143	84,981
預付租賃款項	-	32,742
於聯營公司的權益	5,779,492	2,823,602
於合營企業的權益	8,511,247	5,802,549
房地產項目投資	582,722	622,143
可供出售投資	-	623,630
按公平值計入損益的金融資產	564,553	-
按公平值計入其他全面收入的股本工具	919,274	-
遞延稅項資產	1,021,876	502,637
就收購股權已付的按金	50,000	641,496
長期保證金	-	150,000
	33,710,707	25,686,130
流動資產		
持作出售物業	10,238,165	9,128,504
擬作出售的開發中物業	84,137,912	34,603,171
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	16,740,132	10,807,957
應收非控股權益款項	13,416,613	10,337,802
應收合營企業及聯營公司的款項	27,798,425	17,451,791
持作出售物業土地使用權按金	7,950,061	12,409,188
可收回稅項	1,746,262	1,024,871
按公平值計入損益的金融資產	705,386	521,250
受限制銀行存款	1,290,000	-
銀行結餘及現金	43,327,561	29,786,870
	207,350,517	126,071,404
流動負債		
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	25,888,004	13,602,467
已收物業銷售按金	44,238,431	25,548,720
應付非控股權益款項	16,571,325	12,842,576
應付合營企業及聯營公司的款項	15,519,116	10,741,602
應付稅項	7,655,950	4,295,642
銀行及其他借款—於一年內到期	8,842,371	6,727,108
公司債券—於一年內到期	3,646,140	5,093,233
衍生金融工具	74,949	333,193
可換股債券的債務部分	907,724	-
	123,344,010	79,184,541
流動資產淨值	84,006,507	46,886,863
總資產減流動負債	117,717,214	72,572,993

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	626,271	611,951
儲備	<u>24,977,825</u>	<u>20,291,647</u>
本公司股東權益應佔股本權益	25,604,096	20,903,598
永久資本工具	3,883,572	3,847,932
非控股權益	<u>19,958,503</u>	<u>9,518,610</u>
權益總額	<u>49,446,171</u>	<u>34,270,140</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—於一年後到期	41,061,189	26,385,907
優先票據	15,293,614	4,498,124
公司債券—於一年後到期	8,113,997	4,534,737
遞延稅項負債	<u>3,802,243</u>	<u>2,884,085</u>
	<u>68,271,043</u>	<u>38,302,853</u>
	<u>117,717,214</u>	<u>72,572,993</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八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(「國際財務報告準則」)

於本年度強制生效的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理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂本
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
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
國際財務報告準則第4號(修訂本)	應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
國際會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年期間國際財務報告 準則年度改善的一部分
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

1.1 國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」

本集團已於本年度首次採納國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期二零一八年一月一日確認。首次應用日期的任何差額於期初保留利潤(或權益的其他部分，視適用情況而定)確認，且並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料按照國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料或無法比較。

本集團根據國際財務報告準則第15號確認下列主要來源的收入：

- 銷售物業；及
- 項目管理服務。

經計及首次應用國際財務報告準則第15號所產生的會計政策變動，本公司董事認為首次應用國際財務報告準則第15號並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

1.2 國際財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號「金融工具」及其他國際財務報告準則的相關修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量；2)金融資產及財務擔保合約的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計處理引入新規定。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用相關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值差額於期初保留利潤及權益的其他部分確認，且並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製的比較資料可資比較。

首次應用國際財務報告準則第9號的影響概要

下表列示首次應用日期二零一八年一月一日國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號項下的金融資產分類及計量。

	可供 出售投資	按公平值 計入其他 全面收入的 股本工具	按公平值 計入其他 全面收入 儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的 期末結餘—國際會計準則第39號	623,630	—	—
首次應用國際財務報告準則 第9號的影響：			
重新分類			
由可供出售投資	(623,630)	623,630	—
重新計量			
由成本扣除減值至公平值	—	95,445	95,445
於二零一八年一月一日的期初 結餘—國際財務報告準則第9號	—	719,075	95,445

1.3 國際會計準則第40號修訂本「轉讓投資物業」

修訂本澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業的定義，並須有證據支持其用途出現改變。修訂本進一步澄清，除國際會計準則第40號所列情況外，其他情況可作為用途已改變的憑證，而在建物業亦有可能出現用途改變的情況，即用途改變不限於已竣工物業。

於初始應用日期，本集團按照於該日存在的條件評估若干物業的分類。概無對於二零一八年一月一日的分類造成影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項 ¹
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 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)	材料的定義 ⁵
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	二零一五至二零一七年期間國際財務報告準則年度改善 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始的年度期間生效

² 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效

2. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司執行董事)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：

- 物業銷售：此分部指開發及銷售辦公室及商業物業以及住宅物業。本集團此方面的業務絕大部分於中國及香港開展。
- 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。
- 項目管理及其他物業相關服務：此分部主要指項目管理所產生的收入。本集團在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物業銷售、物業投資、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主要位於中國及香港，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(物業銷售)。

(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。

	物業銷售	房地產投資	項目管理及 其他物業 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
截至二零一八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>39,014,007</u>	<u>236,978</u>	<u>3,116,662</u>	<u>42,367,647</u>
可呈報分部利潤	<u>8,120,242</u>	<u>153,956</u>	<u>1,185,542</u>	<u>9,459,740</u>
	物業銷售	房地產投資	項目管理及 其他物業 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
截至二零一七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>30,295,062</u>	<u>94,428</u>	<u>1,434,798</u>	<u>31,824,288</u>
可呈報分部利潤	<u>7,221,874</u>	<u>57,488</u>	<u>732,622</u>	<u>8,011,984</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、撥回信貸虧損撥備、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>二零一八年</u>	<u>二零一七年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>42,367,647</u>	<u>31,824,288</u>
利潤		
可呈報分部利潤	9,459,740	8,011,984
其他收入、收益及虧損	2,065,884	795,935
投資物業公平值變動	106,385	657,791
融資成本	(368,741)	(262,340)
應佔合營企業業績	725,068	1,405,864
應佔聯營公司業績	1,450,388	699,766
物業、廠房及設備折舊	(30,700)	(17,394)
撥回信貸虧損撥備	118	746
未分配總部及企業開支	(2,091,149)	<u>(1,251,190)</u>
除稅前綜合利潤	<u>11,316,993</u>	<u>10,041,162</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國及香港展開，故並無呈列地區資料。本集團所有來自流動及非流動資產的收入位於中國。

(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

	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	493,498	372,244
重新計量收益	903,376	574,305
業務合併收益	-	200,030
出售物業、廠房及設備的收益淨額	607	8,285
出售附屬公司的收益淨額	434,924	34,675
出售一間聯營公司的收益	25,671	-
視作出售附屬公司的收益	-	1,206
政府補貼	20,949	31,483
沒收買家支付的按金	34,956	14,839
提早贖回優先票據虧損	-	(118,464)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	72,196	(94,726)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	15,780	11,284
衍生金融工具公平值變動	14,948	(538,733)
房地產項目投資公平值變動	247,618	144,699
房地產項目投資的股息收入	215,365	-
可換股債券衍生部分公平值變動	99,182	-
匯兌(虧損)收益淨額	(575,387)	108,413
雜項收入	62,201	46,395
	<u>2,065,884</u>	<u>795,935</u>

4. 融資成本

	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	(2,809,857)	(1,487,465)
優先票據的利息開支	(853,797)	(356,203)
公司債券的利息開支	(614,757)	(467,105)
可換股債券的利息開支	(110,152)	-
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	4,019,822	2,048,433
	<u>(368,741)</u>	<u>(262,340)</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的銀行及其他借款、優先票據、公司債券及可換股債券的合約利率釐定。

5. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(3,436,417)	(2,198,836)
過往年度超額撥備(撥備不足)	52,872	(54,413)
土地增值稅	(3,676,467)	(2,123,944)
	<u>(7,060,012)</u>	<u>(4,377,193)</u>
遲延稅項	2,861,344	484,548
	<u>(4,198,668)</u>	<u>(3,892,645)</u>

6. 年內利潤

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內利潤經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師酬金	7,937	7,000
計入銷售及服務成本的已售物業成本	29,632,352	22,395,651
物業、廠房及設備折舊	30,700	17,394
信貸虧損撥備撥回	(118)	(746)
土地及樓宇的經營租賃租金	81,089	85,026
董事薪酬	41,579	40,088
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	2,070,899	969,313
退休福利供款	98,002	60,011
以股本權益結算並以股份付款	67,524	33,916
其他員工成本總額	2,236,425	1,063,240
減：擬作出售的開發中物業的資本化金額	(439,472)	(189,927)
	<u>1,796,953</u>	<u>873,313</u>
投資物業租金收入	(236,978)	(94,428)
減：相關開支	83,022	36,940
	<u>(153,956)</u>	<u>(57,488)</u>

7. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣19.68分 (二零一七年：人民幣14.54分)	<u>1,524,157</u>	<u>1,105,840</u>

董事會建議，派發二零一八年度末期股息為每股人民幣19.68分(相當於23港分)(二零一七年：人民幣14.54分(相當於18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6.09分(相當於7港分)，合共股息為每股人民幣25.77分(相當於30港分)。建議末期股息可由股東行使以股代息選擇權，以現金支付或以本公司新繳足代息股份代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式支付。

截至二零一八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，方可作實。

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	5,408,991	4,828,105
對可換股債券潛在普通股攤薄效應	<u>84,120</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利的盈利	<u>5,493,111</u>	<u>4,828,105</u>
	<u>二零一八年</u>	<u>二零一七年</u>
股份數目		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	7,699,329,708	7,081,999,684
潛在普通股攤薄效應：		
—購股權	132,516,045	196,994,925
—可換股債券	<u>252,741,830</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,084,587,583</u>	<u>7,278,994,609</u>

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份後得出。

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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	647,233	638,490
減：信貸虧損撥備	<u>(1,768)</u>	<u>(1,877)</u>
	<u>645,465</u>	<u>636,613</u>
其他應收款項	13,015,378	8,084,141
減：信貸虧損撥備	<u>(3,230)</u>	<u>(3,240)</u>
	<u>13,012,148</u>	<u>8,080,901</u>
預付稅項	1,431,679	327,477
按金及預付款項	<u>1,650,840</u>	<u>1,762,966</u>
	<u>16,740,132</u>	<u>10,807,957</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)：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於60日內	333,073	309,973
61至180日	27,296	102,557
181至365日	175,857	98,432
1年以上	<u>109,239</u>	<u>125,651</u>
	<u>645,465</u>	<u>636,613</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。

10. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	<u>二零一八年</u>	<u>二零一七年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	10,306,115	4,739,387
其他應付款項及應計開支	13,456,174	7,294,946
其他應付稅項	2,125,715	1,568,134
	<u>25,888,004</u>	<u>13,602,467</u>

有關建設的應付賬款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應付賬款賬齡分析：

	<u>二零一八年</u>	<u>二零一七年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	4,541,519	2,154,099
61至180日	1,573,464	470,202
181至365日	2,128,060	764,575
1年以上	2,063,072	1,350,511
	<u>10,306,115</u>	<u>4,739,387</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二零一八年十二月三十一日止年度的業務回顧與對二零一九年的展望。

末期股息

董事會建議就二零一八年派發末期股息每股人民幣19.68分(以現金支付，可選擇以股代息)(「建議末期股息」)。建議末期股息以人民幣宣派，並建議以相當於每股23港分的港元派付，乃按截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績公告(「二零一八年全年業績公告」)日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。本公司已就二零一八年首六個月派發中期股息每股人民幣6.09分(或每股7港分)(「中期股息」)。

連同中期股息，及根據本公司於二零一八年全年業績公告日期的已發行股份總數計算，回顧年度的股息總額約為人民幣2,004,100,000元，較二零一七年人民幣1,430,300,000元按年增長40.1%。

業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售金額人民幣1,520億元，較二零一七年的人民幣1,040億元按年增長46.2%。二零一八年錄得的合同銷售較本集團的全年合同銷售目標人民幣1,400億元超出8.6%。

於二零一八年，已確認收入為人民幣42,367,600,000元，較二零一七年的人民幣31,824,300,000元按年增長33.1%。於二零一八年，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一七年的人民幣4,828,100,000元增加12.0%至人民幣5,409,000,000元。於二零一八年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一七年的人民幣4,082,400,000元增加35.6%至約人民幣5,535,600,000元。

於二零一八年，本集團的毛利率為34.7%(經調整以撇除因若干項目財務併表成為本集團附屬公司的會計處理影響)，而二零一七年則為29.7%。本集團於二零一八年的核心淨利潤率為13.1%，而二零一七年則為12.8%。本集團於二零一八年實現的核心平均股本回報率為23.8%，而二零一七年則為22.8%。

二零一八年回顧

市場回顧

於二零一八年，儘管中國房地產市場的整體成交量及價格持續飆升，惟房地產調控措施及流動性緊縮導致市況急轉直下。國家統計局的資料顯示，於二零一八年，商品房成交量為17.2億平方米，按年上升1.3%；商品房銷售金額為人民幣15.00萬億元，按年上升12.2%。

自二零一八年初以來，中央政府已多次重申「房子是用來住的，不是用來炒的」的房地產政策主調。更多地方政府對買房、按揭貸款、物業預售價及首次買房轉售實施更嚴格限制，特別在熱點城市的調控措施明顯升級。與房地產銷售相關的銀行流動資金持續收緊，影響按揭放款並增加利息成本。

於二零一八年，不同地區及各綫城市的房地產銷售分化加劇。一綫城市成交量持續下降但趨向回穩。二綫及強三綫城市整體成交量降溫，但各城市分化嚴重；其他三綫及低端城市於上半年成交量大放異彩，但於下半年急劇放緩，原因是房價上漲導致需求疲弱。整體而言，隨著開發商自二零一八年中以來採納更靈活定價策略以達致理想銷售去化，中國房地產市場於二零一八年出現顯著回調。

在這種市場氣氛下，二零一八年具備大量可銷售資源的全國大型房地產開發商將其項目多元化，並廣泛分佈於中國各綫城市及地區，在面對困難重重的政策環境時柔韌有餘，在較小型及地區同業中脫穎而出。正當中小型發展商受累於房地產調控措施力度加大及流動資金緊絀，大型發展商則因其於融資渠道及抗風險能力的競爭優勢而受到較少影響。市場整合及集中程度進一步加速，有利於大型開發商。

銷售表現

由於擁有大量且遍布於各地各城的可售資源，本集團於二零一八年的合同銷售金額及合同銷售建築面積（「建築面積」）分別達人民幣1,520億元及9,569,400平方米，按年分別增長46.2%及52.1%。由於業務多元化更着重於較低端城市，本集團於二零一八年的合同銷售平均售價（「平均售價」）約為人民幣15,900元／平方米，而二零一七年則約為人民幣16,530元／平方米。本集團於二零一八年錄得超過85%的合同銷售金額現金回款率。

本集團於二零一八年的合同銷售金額來自44個城市超過195個項目。二零一八年，本集團推出50個新項目預售，包括以下新推出的主要項目：

- 杭州旭輝朗香郡
- 杭州旭輝東原吳越府
- 杭州旭輝璞閱
- 杭州融信旭輝湘湖悅章
- 溫州旭輝甌江國際新城
- 溫州旭輝國瑞府
- 溫州旭輝甌海之光
- 溫州TOD國際新城
- 寧波旭輝寶龍三江觀邸
- 寧波旭輝錦山府
- 南昌旭輝凌雲府
- 合肥旭輝公園府
- 蘇州旭輝寬閱
- 無錫旭輝澄江府
- 常州旭輝鉑悅天寧
- 重慶旭輝御璟湖山
- 重慶旭輝千江凌雲
- 貴陽旭輝觀雲
- 北京旭輝中瑞府
- 北京旭輝城
- 北京旭輝祥雲賦
- 北京旭輝瑞悅府
- 濟南中麓府
- 濟南旭輝銀盛泰金城藍山
- 青島旭輝銀盛泰星悅城
- 青島旭輝銀盛泰正陽府
- 青島旭輝銀盛泰博觀星海
- 青島旭輝銀盛泰香江學府
- 青島旭輝銀盛泰博冠錦岸
- 上海莘莊中心
- 上海旭輝依雲灣
- 武漢旭輝江夏府
- 武漢旭輝江悅府
- 廣州旭輝保利花海灣
- 南京旭輝時代天樾
- 南京旭輝天臺天鏡
- 徐州旭輝雲瓏府
- 徐州旭輝江山御
- 長沙旭輝南宸府
- 長沙恒基旭輝湖山賦
- 西安旭輝公園大道
- 西安旭輝國悅府
- 南寧旭輝湖山樾

本集團亦繼續錄得於往年已開始預售其他項目的合同銷售金額。

根據克而瑞信息集團發佈的「二零一八年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零一八年按合同銷售金額計算位居全國第15位。

利潤率

本集團的毛利率由二零一七年的29.7%改善至二零一八年的34.7%(經調整以撇除因若干項目財務併表成為本集團附屬公司的會計處理影響)。於二零一八年，本集團的核心淨利潤率為13.1%，而二零一七年則為12.8%。

本集團於二零一八年維持其利潤率，主要是由於已交付物業項目取得更好利潤、土地成本合理、融資成本低及透過改善質量及品牌而實現產品溢價。該利潤率亦反映政府在實施房地產銷售限價前大部分簽約合同已確認銷售的利潤率。

土地收購

於二零一八年初，合同銷售表現強勁，我們急需為日後銷售增長補充可銷售資源。於二零一八年上半年，我們必須積極收購合適及具成本效益的土地資源。由於政府房地產調控措施更為嚴格，加上融資環境收緊，大部分土地市場於二零一八年下半年回軟，導致相關成交土地價格出現顯著調整。自二零一八年中以來，我們轉趨審慎，避免以高成本收購土地。

於二零一八年，本集團收購於93個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣411億元。於二零一九年一月至二月，本集團進一步收購於11個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共為人民幣98億元。就自二零一八年初以來收購的土地而言，本集團嚴格遵循其價值投資原則，並利用多種收購渠道進行，包括政府招拍掛、私人收購及舊城改造。

年內，我們已於15個新城市取得戰略據點，擴大我們的區域覆蓋率，並多元化發展至各綫城市，從而加強我們區域及省域化的滲透率。具體而言，我們於二零一八年新進入的城市如下：

- 長三角：南昌、徐州、常州、南通、蕪湖及台州，擴大我們於該區內二、三綫城市據點；
- 環渤海地區：煙台、濰坊、濟寧及淄博，擴展我們於山東省的版圖；
- 華南地區：泉州及江門，進一步戰略佈局廣東省及福建省；
- 中西部：貴陽、銀川等，佈局貴州省和甘肅省。

融資及債務管理

於二零一八年，中國房地產開發商的集資市場遭嚴重收緊。境內融資渠道遭受更多限制，使房地產開發商轉向可大量發債的境外債務市場。隨著利息成本增加，境內外債券及貸款的市場氣氛嚴重低迷。

憑藉多個低成本的境內外融資渠道以及資本市場長久以來的認可，旭輝於融資能力及財務實力方面具備巨大競爭優勢。自二零一八年初以來，我們已果斷進行以下主要融資交易，足以滿足我們土儲擴充及再融資的需求：

境外融資

- 於二零一八年一月，本公司完成發行本金額300,000,000美元、票息率5.50%、於二零二三年一月到期的五年期美元債券(「二零二三年到期美元債券」)。
- 於二零一八年二月，本公司完成發行本金額2,790,000,000港元(約358,000,000美元)、於二零一九年二月到期的零息可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券於到期時的贖回價定為其本金額的101.5%(「贖回價」)。可換股債券可按經調整轉換價每股8.90港元(就截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息予以調整)轉換為本公司新股份。於二零一八年十月至十二月，本公司於到期時以低於贖回價購回本金額合共1,762,000,000港元的可換股債券。於到期前，本金額4,000,000港元的可換股債券按經調整轉換價每股8.90港元轉換為本公司新股份。於二零一九年二月到期時，餘下本金額合共1,024,000,000港元的可換股債券於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)撤銷上市，並由本公司以贖回價贖回。
- 於二零一八年三月，本公司訂立最終本金額約243,000,000美元、按倫敦銀行同業拆息/香港銀行同業拆息加3.32厘的年利率計息的3.5年期無抵押美元/港元銀團貸款(「二零一八年銀團貸款」)。於二零一八年下半年，本公司進一步訂立本金額合共1,200,000,000港元(約154,000,000美元)的無抵押兩年期/三年期港元雙邊貸款融資協議，按香港銀行同業拆息加介乎3厘至3.96厘的年利率計息。
- 於二零一八年四月，本公司完成發行本金額500,000,000美元、票息率6.875%、於二零二一年四月到期的三年期美元債券(「二零二一年到期美元債券」)，及進一步發行本金額300,000,000美元、票息率6.375%、於二零二零年四月到期的兩年期美元債券(「二零二零年四月到期美元債券」)。

- 於二零一八年九月，本公司完成發行本金額人民幣1,000,000,000元、票息率7.75%、於二零二零年九月到期的兩年期人民幣債券(「二零二零年九月到期人民幣債券」)，及進一步發行額外本金額300,000,000美元、票息率5.5%、於二零二二年一月到期的境外債券(「二零二二年一月到期美元債券」)，發行收益率為8.625%。
- 於二零一八年十二月，旭輝完成定價本金額400,000,000美元、票息率7.625%、於二零二一年二月到期的兩年期美元債券(「二零二一年二月到期美元債券」)。該等債券於二零一九年一月發行及結算。

境內融資

- 於二零一八年三月，本公司的中國全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)按下列批次完成發行合共人民幣3,500,000,000元的非公開發行境內公司債券：
 - (i) 本金額為人民幣800,000,000元，票息率為每年6.50%，年期為四年(於發行第二年年末，發行人有權調整票息率，而投資者則可選擇要求發行人購回該批債券)；及
 - (ii) 本金額為人民幣2,700,000,000元，票息率為每年6.80%，年期為五年(於發行第三年年末，發行人有權調整票息率，而投資者則可選擇要求發行人購回該批債券)。
- 於二零一八年八月及九月，旭輝中國按下列批次完成發行合共人民幣3,375,000,000元的公開發行境內公司債券：
 - (i) 本金額為人民幣2,500,000,000元，票息率為每年5.46%，年期為三年(於發行後第二年年末，發行人有權調整票息率，而投資者則可選擇要求發行人購回該批債券)；及
 - (ii) 本金額為人民幣875,000,000元，票息率為每年6.39%，年期為四年(於發行後第三年年末，發行人有權調整票息率，而投資者則可選擇要求發行人購回該批債券)。

年內，上述集資活動所得款項部分已用於償還合共約754,000,000美元的境外債務及約人民幣5,000,000,000元的境內公司債券。

財務狀況

我們的國際及境內信貸評級機構持續認可旭輝於銷售執行、有紀律的土儲擴充及審慎財務管理方面付出的努力。年內，惠譽及穆迪分別維持本公司信貸評級為「BB」(前景「穩定」)及「Ba3」(前景「正面」)，而標準普爾調升本公司信貸評級至「BB-」(前景「正面」)。另一方面，境內信貸評級機構中國誠信信用評級、聯合評級及聯合資信各自將本公司及旭輝中國的境內信貸評級評為「AAA」。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為67.2% (於二零一七年十二月三十一日：50.9%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)為人民幣33,247,500,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣17,452,200,000元)；
- 手頭現金水平達人民幣44,617,600,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣29,786,900,000元)；
- 總債務為人民幣77,865,000,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣47,239,100,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣8,431,900,000元(於二零一七年十二月三十一日：人民幣2,631,900,000元)；及
- 加權平均債務成本(不包括可轉換債券)為5.8%(於二零一七年十二月三十一日：5.2%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地代價約為人民幣5,188,100,000元(相對手頭現金約為人民幣44,617,600,000元)。儘管債務總額因於二零一八年收購土地而有所增加，本集團仍維持穩健的債務狀況及對資產負債表外承擔的控制。

獎項及榮譽

於二零一八年，隨著我們的規模有所擴大及行業地位日益提升，我們榮獲多個享譽盛名的國內及國際行業榮譽，以表彰我們的顯著成就：

- 「2018年怡安中國最佳僱主」。連續兩年，旭輝獲全球領先人力資源諮詢公司怡安翰威特頒授此人力資源業內最全面及權威的榮譽。旭輝再次成為於二零一八年唯一獲獎的房地產開發商，以表彰其持續對人力資源發展所取得的成果。
- 「2017-2018年地產設計•中國大獎」及「2018年金盤獎」。於二零一八年，旭輝在中國地產行業具有高度影響力的該等建築設計大賽獲頒授68個獎項。旭輝為在該等兩項大賽中獲得大部分獎項的房地產開發商，以表彰我們對產品能力的重視。
- 「機構投資者雜誌—2018年亞洲最佳管理團隊」。旭輝年內於此全球金融雜誌的亞洲區(日本除外)公司管理團隊排名中，「地產」類別獲得「最佳首席財務官—整體第一、買方及賣方第一」、「最佳投資者關係專業人士—整體第

一、買方及賣方第一」及「最佳投資者關係項目－賣方第三」。該雜誌走訪世界各地金融機構的投資經理、及買方與賣方分析師，對其所覆蓋公司的管理團隊表現評分。旭輝的排名凸顯國際機構認可其於財務管理、企業管治及與全球資本市場有效溝通所付出的努力。

- 「獲納入MSCI中國指數」。旭輝於二零一八年二月獲納入MSCI全球標準指數的中國指數(「MSCI中國指數」)。MSCI中國指數目前包含可供國際投資者投資的大型及中型國際上市中國股票，並為全球股票基金追蹤中國股票市場表現及計量投資組合表現的常用基準指數。納入該指數體現市場認可旭輝的股票價值獲大幅重估及股份流通性有所改善。

「房地產+」業務

「房地產+」業務指與本集團核心房地產業務互補的聯營公司。該等企業包括：(i)永升生活服務(前稱為永升物業)，其提供物業管理服務；(ii)領昱公寓，其提供長租公寓服務；及(iii)毅匹璽建築，其提供工業化預製建築服務。

於二零一八年，本集團「房地產+」的業務取得重大進展。年內，

- 從事物業管理服務業務的控股公司永升生活服務集團有限公司，完成其首次公開發售，集資741,000,000港元，其股份於二零一八年十二月十七日起在香港聯交所主板上市。年內，受益於旭輝及第三方開發商的新開發項目，於二零一八年十二月三十一日，永升生活服務大幅擴大營運規模，已訂約管理面積達到約65,550,000平方米。
- 於二零一八年，領昱公寓進一步提升其規模，已訂約供其管理的公寓規模超過50,000間，成功定位為中國增長最快的長租公寓營運商之一。

作為中國房地產服務業的一環，清晰的行業整合趨勢、龐大的市場機遇，加上利用行業革新帶來的利益，「房地產+」業務享有極大的增長潛力，透過向本集團提供服務，與本集團的核心房地產開發／投資業務產生巨大的協同效益，而另一方面可通過將業務覆蓋擴展至旭輝以外的第三方客戶，達致迅速增長。

二零一九年展望

中國正步入經濟改革轉型的新階段。目前，國內經濟及消費狀態開始呈現放緩跡象。自二零一八年下半年以來，政府對房地產行業的去槓桿及調控措施持續發揮效用，且中國的整體房地產銷售需求量顯著疲軟。經濟回軟可能促使政府調整其針對房地產行業的調控及流動性措施。儘管我們認為，由政府的房地產控制措施的任何潛在放寬將逐步出台，惟我們會密切監察政策轉向及對房地產市場的影響，並利用較低成本增加土地資源。

二零一八年的房地產的嚴謹調控及緊絀的流動性環境，已促使二綫及優質三綫城市的地價出現大幅回調。我們相信，就中長期而言，該等城市板塊在行業逆境下，將提供具有吸引力的投資機會。

由於我們於過往兩年採取積極投資買地策略，我們已有效多元化土地儲備，覆蓋不同地區60個城市。除了我們一向著重的一、二綫城市外，我們的土地儲備現在亦覆蓋愈來愈多房地產需求及政策週期不盡相同的三綫或其他城市。我們於二零一八年下半年的土地收購相對保守，加上於二零一八年末的銷售額表現出眾，為我們提供良好的現金儲備，並有利於我們在土地市場調整期間把握機遇。

本集團已將二零一九年全年初步合同銷售金額目標訂為人民幣1,900億元，較二零一八年的合同銷售金額增加25%。本集團於二零一九年全年的可售資源供應估計超過人民幣3,500億元。鑒於我們具備充裕的可售資源及採取保守的銷售去化假設，我們有信心能夠實現二零一九年的年度銷售目標。我們深信，以合理土地成本收購所得的龐大且多元化可售資源組合，將於現時緊縮的房地產環境中發揮防衛作用，並將於房地產政策日後轉好時展現巨大的升值潛力。

旭輝為業務遍及全國的大型開發商，且我們已展現執行高效與高資產周轉率經營策略的實力。我們的高效運營著重短促開發週期、快速現金周轉率、防守式債務狀況及均衡盈利能力。在現時困難重重的房地產環境下，我們具備優勢搶佔更多市場份額，並從其他市場參與者中脫穎而出。

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	二零一八年	二零一七年	按年增長
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣十億元)	1	152.0	104.0	46.2%
合同銷售建築面積(平方米)		9,569,400	6,291,713	52.1%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		15,900	16,530	-3.8%
主要財務資料(人民幣百萬元)				
已確認收入		42,368	31,824	33.1%
毛利		10,613	8,621	23.1%
股東權益應佔年內利潤		5,409	4,828	12.0%
股東權益應佔核心淨利潤	2	5,536	4,082	35.6%
主要資產負債表數據(人民幣百萬元)				
總資產		241,061	151,758	58.8%
銀行結餘及現金	3	44,618	29,787	49.8%
債務總額	4	77,865	47,239	64.8%
股本權益總額		49,446	34,270	44.3%
股東權益應佔股本權益		25,604	20,904	22.5%
主要財務比率				
毛利率(經調整)		34.7%	29.7%	
核心淨利潤率	5	13.1%	12.8%	
每股基本盈利, 人民幣分		70	68	
每股基本核心盈利, 人民幣分		72	57	
平均股本回報率	6	23.8%	22.8%	
淨負債對股本比率, 年末	7	67.2%	50.9%	
加權平均債務成本, 年末	8	5.8%	5.2%	
土地儲備(建築面積, 百萬平方米)				
土地儲備(建築面積, 平方米), 年末				
— 合計		41.2	31.0	
— 應佔		20.7	16.0	
新購土地收購面積				
(建築面積, 平方米), 年內				
— 合計		12.4	13.2	
— 應佔		7.1	5.5	

附註：

1. 「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。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

於二零一八年，本集團實現合同銷售金額約人民幣1,520億元，較二零一七年的人民幣1,040億元按年增長46.2%。本集團的合同銷售金額大幅增長是由於本集團擁有大量和分散於多個地區及城市的可售資源，加上受政府調控影響較少的二、三綫城市表現強勁所驅動。

於二零一八年，本集團合同銷售建築面積約為9,569,400平方米，較二零一七年的建築面積約6,291,713平方米增加52.1%。本集團二零一八年的合同銷售平均售價約為人民幣15,900元/平方米，較二零一七年的人民幣16,530元/平方米減少3.8%。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零一八年合同銷售總額分別貢獻約47.8%、24.1%、22.7%及5.4%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零一八年合同銷售總額約78.5%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的21.5%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零一八年合同銷售總額約93.5%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的6.5%。

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二零一八年合同銷售金額的85%。

表一：二零一八年合同銷售詳情

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)
合肥	15,933,859	10.5%	1,001,226	15,914
重慶	15,741,945	10.4%	1,214,845	12,958
北京	11,840,608	7.8%	322,824	36,678
溫州	10,935,367	7.2%	816,816	13,388
蘇州	9,628,305	6.3%	458,148	21,016
武漢	8,150,657	5.4%	431,323	18,897
上海	7,890,189	5.2%	274,700	28,723
波寧	7,323,515	4.8%	295,620	24,773
青島	7,196,559	4.7%	512,626	14,039
天津	6,716,692	4.4%	402,340	16,694
杭州	6,455,880	4.2%	311,730	20,710
瀋陽	6,134,303	4.0%	511,445	11,994
佛山	5,777,096	3.8%	482,212	11,980
無錫	4,971,213	3.3%	408,786	12,161
嘉興	4,808,885	3.2%	320,519	15,003
成都	3,274,770	2.2%	289,255	11,321
西安	2,997,762	2.0%	256,870	11,670
沂沙	2,741,943	1.8%	301,609	9,091
長沙	2,349,457	1.5%	223,903	10,493
南京	2,294,855	1.5%	83,327	27,540
徐州	1,683,557	1.1%	149,341	11,273
濟南	1,385,559	0.9%	92,658	14,953
鄭州	1,292,345	0.8%	95,959	13,468
廣州	1,023,850	0.7%	25,760	39,746
南寧	763,546	0.5%	66,312	11,514
南昌	455,175	0.3%	57,379	7,933
南瀋	325,129	0.2%	24,264	13,400
亞博	264,918	0.2%	3,382	78,332
三博	250,650	0.2%	28,910	8,670
常州	237,022	0.2%	11,893	19,930
衢州	194,597	0.1%	13,112	14,841
陽山	166,858	0.1%	16,114	10,355
中山	140,498	0.1%	15,969	8,798
南通	113,990	0.1%	6,543	17,422
蕪湖	98,013	0.1%	8,199	11,954
泉州	91,854	0.1%	8,112	11,323
許昌	85,637	0.1%	9,659	8,866
金華	74,804	*	4,160	17,982
東莞	64,367	*	3,258	19,757
鎮江	47,849	*	2,661	17,982
江門	42,020	*	4,035	10,414
大連	40,690	*	1,616	25,179
總計	<u>152,006,788</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,569,420</u>	<u>15,885</u>

* 少於0.1%

按項目類型劃分

	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	142,088,406	93.5%	9,098,099	15,617
辦公樓/商業	9,918,382	6.5%	471,321	21,044
總計	<u>152,006,788</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,569,420</u>	15,885

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	72,691,900	47.8%	4,166,781	17,446
環渤海	36,632,133	24.1%	2,198,292	16,664
中西部	34,514,606	22.7%	2,595,307	13,299
華南	8,168,149	5.4%	609,040	13,412
總計	<u>152,006,788</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,569,420</u>	15,885

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	19,730,797	13.0%	597,524	33,021
二綫城市	99,591,500	65.5%	6,351,838	15,679
三綫城市	32,684,491	21.5%	2,620,058	12,475
總計	<u>152,006,788</u>	<u>100.0%</u>	<u>9,569,420</u>	15,885

附註：

1. 一綫城市指上海及北京。
2. 二綫城市指廣州、蘇州、杭州、南京、合肥、寧波、南昌、西安、武漢、重慶、長沙、成都、鄭州、天津、瀋陽、青島、濟南、南寧、南昌、貴陽及大連。
3. 三綫城市指溫州、無錫、三亞、嘉興、鎮江、徐州、濰坊、淄博、常州、衢州、中山、南通、蕪湖、泉州、許昌、金華、東莞、佛山、江門及臨沂。

銷售物業已確認收入

於二零一八年，銷售物業已確認收入約為人民幣39,014,000,000元，按年增長28.8%，佔已確認收入總額92.1%。本集團於二零一八年交付建築面積約2,664,438平方米的物業，按年增長29.4%。於二零一八年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣14,642元/平方米，較二零一七年的人民幣14,710元/平方米下跌0.5%。本集團二零一八年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已交付建築面積增加。

表二：二零一八年來自物業銷售的已確認收入明細

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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
蘇州	9,590,608	7,936,922	24.6	26.2	459,192	462,108	20,886	17,175
杭州	6,373,025	334,458	16.3	1.1	453,004	33,804	14,068	9,894
青島	4,157,502	-	10.7	*	420,555	-	9,886	-
天津	3,256,563	2,388,303	8.3	7.9	206,434	190,634	15,775	12,528
南京	2,783,240	2,005,465	7.1	6.6	97,182	121,550	28,640	16,499
瀋陽	2,630,790	1,798,137	6.7	5.9	269,428	213,181	9,764	8,435
上海	2,523,128	7,752,773	6.5	25.6	80,603	208,293	31,303	37,221
重慶	1,634,823	1,685,944	4.2	5.6	233,924	276,929	6,989	6,088
寧波	1,449,159	-	3.7	*	67,817	-	21,369	-
武漢	1,448,911	1,657,950	3.7	5.5	76,067	90,676	19,048	18,284
濟南	1,063,318	-	2.7	*	99,054	-	10,735	-
長沙	649,741	911,509	1.7	3.0	60,486	85,754	10,742	10,629
西安	597,609	-	1.5	*	46,149	-	12,950	-
佛山	566,731	-	1.5	*	53,691	-	10,555	-
嘉興	80,520	638,476	0.2	2.1	14,677	84,240	5,486	7,579
合肥	77,928	1,624,861	0.2	5.4	12,661	100,351	6,155	16,192
鎮江	60,065	930,637	0.2	3.1	8,826	162,566	6,806	5,725
北京	59,617	586,755	0.2	1.9	3,554	21,997	16,775	26,674
廊坊	10,730	42,872	*	0.1	1,134	7,360	9,461	5,825
合計	<u>39,014,007</u>	<u>30,295,062</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2,664,438</u>	<u>2,059,443</u>	<u>14,642</u>	<u>14,710</u>

* 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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
住宅	32,217,278	23,601,817	82.6	77.9	2,275,543	1,606,947	14,158	14,687
辦公樓/商業	6,796,729	6,693,245	17.4	22.1	388,895	452,496	17,477	14,792
合計	39,014,007	30,295,062	100	100	2,664,438	2,059,443	14,642	14,710

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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
長三角	21,012,248	21,223,592	53.9	70.1	1,038,433	1,172,912	20,235	18,095
環渤海	10,957,069	4,816,067	28.1	15.9	964,037	433,172	11,366	11,118
中西部	6,477,959	4,255,403	16.5	14.0	608,277	453,359	10,650	9,386
華南	566,731	-	1.5	-	53,691	-	10,555	-
合計	39,014,007	30,295,062	100	100	2,664,438	2,059,443	14,642	14,710

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
一綫城市	2,582,745	8,339,528	6.6	27.5	84,157	230,290	30,690	36,213
二綫城市	36,279,947	20,343,549	93.0	67.2	2,555,642	1,574,987	14,196	12,917
三綫城市	151,315	1,611,985	0.4	5.3	24,639	254,166	6,141	6,342
合計	39,014,007	30,295,062	100	100	2,664,438	2,059,443	14,642	14,710

已完成待售物業

於二零一八年，本集團新近完成項目的總建築面積約為5,700,000平方米(二零一七年：2,900,000平方米)，當中包括附屬公司的2,300,000平方米(二零一七年：1,600,000平方米)及合營企業或聯營公司的3,400,000平方米(二零一七年：1,300,000平方米)。於二零一八年十二月三十一日，本集團有100多項已竣工物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔建築面積分別約為7,300,000平方米及4,300,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零一八年十二月三十一日，本集團有170多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33,900,000平方米及16,400,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團於二零一八年的租金收入約為人民幣237,000,000元，按年上升151.0%。二零一八年的租金收入主要來自嘉興旭輝廣場、上海旭輝海上國際及重慶旭輝城，有關增長主要來自上海旭輝海上國際、上海LCM置滙旭輝廣場及重慶旭輝城的新租金收入。

投資物業

於二零一八年十二月三十一日，本集團有16項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為841,400平方米及472,900平方米，當中10項總建築面積及應佔建築面積分別約為428,000平方米及289,500平方米的投資物業已開始出租。

財務回顧

收入

於二零一八年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣42,367,600,000元，按年增加33.1%。本集團於二零一八年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較二零一七年增加28.8%至約人民幣39,014,000,000元；(ii)租金收入較二零一七年增加151.0%；(iii)項目管理及其他物業相關服務收入較二零一七年增加117.2%。

表三：二零一八年已確認收入明細

	二零一八年		二零一七年		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	39,014,007	92.1	30,295,062	95.2	28.8
租金收入	236,978	0.6	94,428	0.3	151.0
項目管理及其他物業 相關服務收入	3,116,662	7.3	1,434,798	4.5	117.2
總計	<u>42,367,647</u>	<u>100.0</u>	<u>31,824,288</u>	<u>100.0</u>	<u>33.3</u>

銷售成本

本集團於二零一八年的報表銷售成本約為人民幣31,754,800,000元，較二零一七年增加36.9%。

毛利及毛利率

本集團於二零一八年的報表毛利約為人民幣10,612,800,000元，相對二零一七年的人民幣8,621,500,000元增加23.1%。

於二零一八年，報表毛利因若干項目公司自非綜合入賬合營企業或關聯公司重新分類至本集團附屬公司而受會計處理影響而低報。

撇除重新計量相關已交付物業的成本公平值的會計影響，二零一八年的經調整毛利約為人民幣14,681,600,000元，較二零一七年的經調整毛利增加55.5%。

二零一八年的經調整毛利率為34.7%，與二零一七年的經調整毛利率29.7%相比，仍維持於高水平。

來自對沖安排的匯兌收益／(虧損)淨額

於二零一八年，由於年內人民幣匯率貶值的影響，導致本集團產生匯兌虧損淨額人民幣575,400,000元，而二零一七年則錄得匯兌收益人民幣108,400,000元。

本集團已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。於二零一八年，本集團因對沖安排錄得衍生金融工具的公平值收益人民幣14,900,000元(二零一七年：虧損人民幣538,700,000元)。

提早贖回優先票據的虧損

於二零一七年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣118,500,000元的虧損，而於二零一八年並無產生該虧損。

重新計量的收益及業務合併的收益

於二零一八年，本集團將若干項目公司的會計處理重新分類，導致有關項目作為附屬公司綜合入賬。因此，本集團於二零一八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903,400,000元(二零一七年：人民幣574,300,000元)及於二零一七年就收購上述公司股權的業務合併獲得收益人民幣200,000,000元，為所收購資產淨值之公平值超出收購代價的部分。

投資物業公平值變動

於二零一八年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣106,400,000元，而二零一七年投資物業公平值收益則約為人民幣657,800,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一七年約人民幣609,500,000元增加89.2%至二零一八年約人民幣1,153,100,000元，此增長乃由於本集團於二零一八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

本集團行政開支由二零一七年約人民幣1,267,800,000元增加67.4%至二零一八年約人民幣2,121,700,000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

於二零一八年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣2,175,500,000元，而於二零一七年則達利潤人民幣2,105,600,000元。於二零一八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5,500,000元(二零一七年：匯兌收益人民幣112,900,000元)，而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣175,100,000元(二零一七年：人民幣844,600,000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二零一八年達利潤人民幣2,005,900,000元，而於二零一七年則為人民幣1,148,100,000元。

融資成本

本集團於二零一八年的支銷融資成本約為人民幣368,700,000元，而於二零一七年則為人民幣262,300,000元。支銷融資成本的變動主要由於年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二零一七年的人民幣2,310,800,000元增加89.9%至二零一八年約人民幣4,388,600,000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。於二零一八年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣779億元，而於二零一七年十二月三十一日則為人民幣472億元。本集團於二零一八年十二月三十一日的債務加權平均成本為5.8%，而於二零一七年十二月三十一日則為5.2%。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一七年約人民幣3,892,600,000元增加7.9%至二零一八年約人民幣4,198,700,000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二零一七年的38.8%下跌至二零一八年的37.1%。

於二零一八年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣3,676,500,000元，而於二零一七年則約為人民幣2,123,900,000元。於二零一八年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣1,027,300,000元，而於二零一七年則約為人民幣714,900,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣4,387,300,000元。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一七年約人民幣10,041,200,000元增加12.7%至二零一八年約人民幣11,317,000,000元。本集團年內利潤由二零一七年約人民幣6,148,500,000元增加15.8%至二零一八年約人民幣7,118,300,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一七年約人民幣4,828,100,000元增加12.0%至二零一八年約人民幣5,409,000,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零一七年約人民幣4,082,400,000元增加35.6%至二零一八年約人民幣5,535,600,000元。於二零一八年，本集團核心淨利潤率為13.1%，而二零一七年則為12.8%。

土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為41,200,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為20,700,000平方米。

表四：本集團於二零一八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/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
長三角				
上海	旭輝浦江國際	辦公樓	1,184	100.0
上海	旭輝華庭	住宅	4,778	100.0
上海	旭輝瀾悅灣	住宅	399	100.0
上海	旭輝圓石灘	住宅	14,554	100.0
上海	旭輝朗悅庭	住宅	3,184	100.0
上海	旭輝城	住宅	14,071	100.0
上海	旭輝錦庭	住宅	5,751	100.0
上海	旭輝江灣墅	住宅	7,592	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	5,421	100.0
上海	綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	11,745	50.0
上海	新城旭輝府	住宅	9,942	50.0
上海	恒基旭輝中心	住宅/辦公樓/商業	24,777	50.0
上海	旭輝海上國際	辦公樓/商業	614	100.0
上海	旭輝海上國際	投資物業	45,400	100.0
上海	旭輝鉞悅西郊	住宅	9,265	67.5
上海	旭輝識廬	住宅	1,668	100.0
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	3,803	45.0
上海	旭輝純真中心	投資物業	29,663	45.0
上海	上坤旭輝墅	住宅	3,198	50.0
上海	首創旭輝城	住宅	34,008	40.0
上海	陸家嘴洋涇項目	辦公樓/商業	14,477	50.0
上海	LCM置滙旭輝廣場	投資物業	135,377	50.0
上海	長寧區華山麗苑項目	住宅	10,500	100.0
上海	九亭中心	住宅/商業	115,633	34.0
上海	九亭中心	投資物業	72,540	34.0
上海	寶山U天地	辦公樓/商業	42,939	25.0
上海	莘莊中心	辦公樓/商業	37,724	50.0
合肥	旭輝中央宮園	住宅	1,323	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
合肥	旭輝御府	住宅	32,765	100.0
合肥	北辰旭輝鉞悅廬州府	住宅	125,731	50.0
合肥	旭輝陶沖湖別院	住宅	197,933	50.0
合肥	旭輝朗香書院	住宅	104,535	22.5
杭州	恒基旭輝府	住宅	9,556	100.0
杭州	綠地旭輝城	住宅	9,633	50.0
杭州	順發旭輝國悅府	住宅	21,045	30.0
杭州	濱江旭輝萬家之星	住宅	695	35.0
杭州	萬科旭輝海上明月	住宅/商業	43,157	33.0
杭州	旭輝和昌都會山	商業	1,818	100.0
蘇州	旭輝上河郡	住宅	10,923	100.0
蘇州	旭輝華庭	住宅	30,826	100.0
蘇州	旭輝百合宮館	住宅	9,440	100.0
蘇州	旭輝御府	住宅	11,247	100.0
蘇州	旭輝美瀾城	住宅	21,387	100.0
蘇州	旭輝悅庭	住宅	6,837	100.0
蘇州	旭輝蘋果樂園	住宅	50,679	100.0
蘇州	恒基旭輝城	住宅	4,910	50.0
蘇州	旭輝鉞悅犀湖	住宅	47,707	40.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	1,477	51.0
南京	旭輝九著	住宅	243	100.0
南京	旭輝鉞悅秦淮	住宅	6,905	100.0
寧波	旭輝鉞辰府	住宅/商業	8,897	70.0
寧波	旭輝上湖城章	住宅	300,106	33.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
嘉興	旭輝朗香郡	住宅	3,501	100.0
鎮江	旭輝時代城	住宅/辦公樓	2,056	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/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	13,384	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	5,351	50.0
北京	旭輝壹合相	辦公樓/商業	188	59.5
北京	旭輝26街區	辦公樓/商業	116,342	10.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
北京	天恒旭輝7號院	住宅／商業	193,430	49.0
北京	萬科天地	辦公樓／商業	74,708	32.4
瀋陽	金地旭輝玖韻風華	住宅	850	50.0
瀋陽	旭輝東樾城	住宅／商業	135,838	70.0
瀋陽	旭輝雍禾府	住宅	121,594	100.0
天津	旭輝瀾郡	住宅	4,182	100.0
天津	旭輝御府	住宅	12,588	100.0
天津	城市之光	住宅	109,959	25.0
天津	旭輝6號院	住宅	1,715	70.0
天津	海上國際	住宅	499,395	20.0
青島	旭輝銀盛泰德郡五期	住宅	15,506	100.0
青島	書香泮城	住宅	2,586	55.0
青島	旭輝銀盛泰博觀錦岸	住宅	104,859	100.0
濟南	水晶酈城	住宅	98,590	40.0
濟南	旭輝銀盛泰金域藍山	住宅	16,823	50.0
廊坊	旭輝十九城邦	住宅	36,115	100.0
<i>中西部</i>				
重慶	旭輝朗香郡	住宅	58,816	100.0
重慶	旭輝朗悅郡	住宅	774	100.0
重慶	旭輝紫都	辦公樓／商業	32,406	100.0
重慶	旭輝城	住宅	27,937	100.0
重慶	旭輝城	辦公樓／商業	81,817	100.0
重慶	旭輝城	投資物業	42,460	100.0
重慶	東原旭輝江山樾	住宅／商業	310,126	30.0
重慶	旭輝鉅悅瀾庭	住宅／商業	349,148	33.3
武漢	旭輝御府	住宅	13,284	100.0
武漢	鈺龍旭輝半島	住宅／商業	159,079	55.0
武漢	旭輝大廈	辦公樓／商業	44,946	51.0
長沙	旭輝御府	住宅	106,026	100.0
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓／商業	24,097	100.0
長沙	旭輝國際廣場	投資物業	24,967	100.0
長沙	旭輝香樟公館	住宅	6,531	80.0
西安	旭輝中心	辦公樓／商業	44,979	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南			
福州 旭輝左海岸	住宅/商業	3,700	100.0
佛山 旭輝城	住宅/商業	214,311	100.0
香港 春坎角道 44、46、48及50號， 海天徑1號	住宅	實用面積： 2,450平方米 (26,369平方呎)	100.0
停車位		<u>2,366,045</u>	
總計		<u>7,303,617</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		本集團 已預售	應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
長三角							
上海	旭輝依雲灣	住宅	2019	189,800	24,500	14,621	100.0
上海	普陀區長壽社區D5-6項目	投資物業	2019	11,648	45,427	-	50.0
上海	黃浦區馬當路項目	辦公樓/商業	2020	8,600	25,800	-	50.0
上海	環創商務中心(楊浦區定海社區項目)	辦公樓/商業	2020	36,500	109,500	2,424	50.0
合肥	旭輝西子曼城	住宅	2020	104,800	225,200	221,031	15.2
合肥	旭輝望江台	住宅	2020	139,700	297,600	319,576	20.0
合肥	旭輝玖著	住宅	2019	22,600	56,400	33,131	100.0
合肥	旭輝都會1907	住宅	2020	111,400	245,000	252,819	17.0
合肥	新站區215號項目	住宅	2020	85,500	154,000	-	51.0
合肥	旭輝公元天下	住宅/商業	2020	130,900	295,900	226,683	21.5
合肥	旭輝御璟江山	住宅	2020	151,400	229,700	182,910	30.0
合肥	旭輝江山印	住宅/商業	2020	178,000	387,100	261,776	25.4
合肥	江山廬州印(廬陽區1704號項目)	住宅	2020-2021	92,200	174,200	15,853	51.0
合肥	新站區XZQTD238號項目	住宅	2020-2021	86,000	154,800	-	34.0
杭州	旭輝瑤悅府	住宅	2019	57,394	114,788	112,265	23.0
杭州	龍湖旭輝水晶郦城	住宅	2019	34,172	95,682	19,525	20.0
杭州	旭輝寶龍東湖城	住宅	2019	88,494	203,536	199,737	50.0
杭州	旭輝東原吳越府	住宅	2019	93,300	201,000	61,651	50.0
杭州	蕭山區北幹單元項目	住宅/商業	2019	11,400	37,700	-	30.0
杭州	江幹區原築壹號項目	商業	2020	3,900	26,100	-	50.0
杭州	海上明月西	住宅	2019	21,200	46,700	45,595	33.0
杭州	臨安區天目山項目	辦公樓/商業	2021	1,195,200	49,900	-	100.0
杭州	臨安區於潛項目	辦公樓/商業	2021	755,400	35,900	-	100.0
杭州	旭輝朗香郡(臨安區青山湖科技城項目)	住宅	2020	63,500	158,700	7,843	50.0
杭州	旭輝璞閱(蕭山區蜀山項目)	住宅	2019	26,600	71,800	7,293	50.0
杭州	寶龍旭輝城(臨安區青山湖科技城輕軌項目)	住宅/商業	2020	120,800	333,400	-	50.0
杭州	蕭山區蜀山單元曾家橋項目	住宅	2020-2021	98,300	275,100	-	53.3
杭州	臨安區吳越府北側項目	住宅	2019-2021	11,600	23,300	-	50.0
杭州	余杭區超山13號項目	住宅	2019	62,200	87,100	-	49.0
蘇州	旭輝吳門府	住宅	2019	96,278	173,300	165,316	50.0
蘇州	恒基旭輝水漾花城	住宅/商業	2019	不適用	115,118	82,706	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		本集團 已預售	應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
蘇州	恒基旭輝發現島	辦公樓/商業	2019	不適用	100,416	33,316	30.0
蘇州	吳中區西山項目	住宅	2019	161,766	32,353	-	100.0
蘇州	和亭(吳中區甬直項目)	住宅	2019	28,600	42,900	-	50.0
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	2019	48,500	121,300	-	50.0
蘇州	太倉縣城廂3號項目	住宅	2019	49,000	83,400	-	33.3
蘇州	旭輝寬閱雅苑(虎丘區60號項目)	住宅	2020-2021	80,700	169,400	25,742	35.0
蘇州	昆山五湖四季(巴城鎮12-8號項目)	住宅	2019-2020	128,200	248,800	63,610	31.1
蘇州	太倉熙岸源著(太倉沙溪鎮項目)	住宅	2019	56,700	102,000	-	27.9
蘇州	太倉瀏河鎮銀河灣項目	住宅	2019	21,200	74,900	-	16.6
蘇州	張家港旭輝吳越府(南湖路2013-B28-A號項目)	住宅	2019	69,800	73,300	14,568	100.0
蘇州	張家港旭輝吳越府7(金港大道2013-B27項目)	住宅	2019	27,100	40,600	4,387	50.0
南京	鉞悅源墅(江寧區G54項目)	住宅	2019	73,200	80,500	-	49.0
南京	旭輝雲台天境(江寧區G56項目)	住宅	2020	84,000	231,500	-	49.0
南京	旭輝時代天樾(江寧區G36項目)	住宅/商業	2020	54,200	178,200	-	20.0
南京	江山御(江寧區G66項目)	住宅	2019	14,700	29,400	-	50.0
南京	江寧區九龍湖G58項目	辦公樓/商業	2020	26,700	133,300	-	33.0
南京	句容翡翠華府(句容市寶華牡丹路西側項目)	住宅	2019	52,400	131,000	2,800	33.0
寧波	旭輝寶龍三江觀邸	住宅	2019	51,600	103,200	82,511	50.0
寧波	旭輝錦山府	住宅	2019-2020	184,200	300,300	26,594	50.0
南昌	旭輝凌雲府	住宅	2020	28,000	50,400	45,940	34.0
無錫	旭輝時代城	住宅	2019	137,900	413,800	199,896	30.0
無錫	澄江府(江陰市項目)	住宅	2019	126,300	220,000	24,245	100.0
無錫	藏瓏府(濱湖區河埭口項目)	住宅	2020	21,600	43,200	-	50.0
無錫	宜興譽瓏湖濱	住宅/商業	2018-2021	不適用	485,665	-	50.0
溫州	旭輝甌海之光	住宅	2019	51,400	139,100	134,975	34.0
溫州	碧桂園旭輝湖悅天境	住宅	2019	74,800	149,700	31,172	50.0
溫州	都會玖著(樂清市經開區項目)	住宅	2020	65,100	130,200	26,634	14.0
溫州	旭輝甌江國際新城(甌江口新區C-03AE項目)	住宅	2020	131,100	219,900	176,523	34.0
溫州	旭輝甌江國際新城(甌江口新區C-11FH項目)	住宅	2021	148,400	178,100	-	34.0
溫州	旭輝甌江國際新城(甌江口新區C-05A項目)	住宅	2021	141,800	212,700	-	31.0
溫州	樂清市中心區E-b11-1項目	住宅	2020	25,300	65,800	-	33.0

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		本集團 已預售 (平方米)	應佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
溫州	東宸府(蒼南縣台商小鎮項目)	住宅	2020	47,200	103,900	6,468	35.0
嘉興	旭輝嘉樾府	住宅	2019	18,000	36,200	19,847	100.0
嘉興	嘉善旭輝M-city	住宅	2019	64,900	142,700	30,500	100.0
嘉興	旭輝平國府	住宅	2019	26,000	39,000	36,920	100.0
嘉興	旭輝光耀城	住宅	2019	107,300	214,600	-	100.0
嘉興	嘉善縣2012-42項目	住宅	2019	25,100	45,200	-	49.0
嘉興	嘉善縣2016-7項目	住宅	2019	14,500	29,000	-	49.0
嘉興	嘉善公元城市(嘉善縣惠民項目)	住宅	2020	58,900	106,000	71,478	49.0
嘉興	嘉善縣34號項目	住宅	2020	35,600	89,100	37,622	30.0
嘉興	嘉善縣54號項目	住宅	2020	48,400	120,100	37,527	29.0
嘉興	嘉善縣2016-52-1項目	住宅	2020	43,100	107,700	-	30.0
嘉興	嘉善縣姚莊2018-6號項目	住宅	2020	39,100	78,100	-	50.0
徐州	旭輝美的天關(鼓樓區黃河北路項目)	住宅/商業	2020	62,600	163,500	-	49.0
徐州	旭輝雲瓏府(杏山子工業園區大三角項目)	住宅	2019	57,400	160,800	90,313	50.0
徐州	旭輝江山御(銅山區36號項目)	住宅	2019	48,000	96,000	50,728	50.0
蕪湖	新樂府(弋江區元畝塘項目)	住宅	2020	124,100	272,900	8,199	40.0
常州	旭輝鉞悅天寧(天寧區常高技南項目)	住宅	2020	68,000	149,600	4,624	100.0
常州	天賦(鐘樓區環華物流項目)	住宅	2020	51,600	113,500	7,269	40.0
衢州	國金旭輝城(柯城區火車站萬達東項目)	住宅/商業	2020	97,600	182,100	13,013	50.0
南通	靜海府(港閘區R18013項目)	住宅	2020	56,500	78,400	6,543	51.0
台州	旭輝公元(椒江區洪家街道項目)	住宅/商業	2020	28,200	57,400	-	95.0
環渤海							
北京	房山區拱辰街道0007號項目	辦公樓/商業	2019	10,384	25,960	-	50.0
北京	豐臺區莊維B10項目	辦公樓/商業	2019	5,200	15,500	-	50.0
北京	旭輝城(房山區房山街道2號項目)	住宅	2019	53,600	101,500	-	16.7
北京	旭輝瑞悅府(朝陽區孫河鄉西甸村2902-86項目)	住宅	2019	59,500	89,300	-	9.0
北京	旭輝祥雲賦(順義區後沙峪鎮馬頭莊項目)	住宅/商業	2020	65,600	120,200	-	24.5
北京	錦安家園(朝陽區東壩項目)	住宅	2019	78,000	194,900	-	26.0

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		本集團 已預售	應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
北京	天瑞宸章(朝陽區孫河項目)	住宅	2020	53,500	58,900	10,783	20.0
瀋陽	東樾城北(大東區職業技術學院南項目)	住宅	2019-2022	89,354	196,580	-	50.0
瀋陽	璟宸府(于洪區細河路2號項目)	住宅/商業	2022	85,600	188,300	-	100.0
瀋陽	旭輝大都會公元	住宅/商業	2021	16,200	113,700	69,776	20.0
瀋陽	中南旭輝和樾(鐵西區東洋制鋼項目)	住宅/商業	2020-2021	99,500	199,100	36,685	40.0
瀋陽	旭輝鉞宸府(瀋河區團結路59號項目)	住宅	2020	29,400	223,600	22,588	100.0
天津	旭輝天悅風華	住宅	2019	150,241	202,825	157,227	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
天津	奧體公元101(靜海區團泊依山郡項目)	住宅	2019	55,800	139,400	-	40.0
天津	河西區疊彩道項目	住宅	2021	24,000	48,000	-	35.0
青島	旭輝銀盛泰星悅城	住宅	2019	104,900	187,000	185,764	50.0
青島	旭輝銀盛泰正陽府	住宅	2020	98,600	243,700	51,772	50.0
青島	錦悅都(膠州市太湖路項目)	住宅/商業	2021	156,400	299,200	-	50.0
青島	博觀星海	住宅	2020	42,700	93,600	43,483	100.0
青島	博觀一品	住宅/商業	2019	32,000	34,700	24,814	100.0
濟南	鉞悅鳳犀台(歷城區鳳山路項目)	住宅	2019	40,000	112,000	-	100.0
濟南	星瀚城(歷城區韓倉河項目)	住宅/商業	2021	126,600	278,600	-	22.5
濟南	博觀山悅	住宅	2020	24,900	60,300	4,969	51.0
濟南	瑞公館	住宅	2021	37,800	128,600	-	100.0
石家莊	中睿府(裕華區南栗村項目)	住宅/商業	2020	28,700	92,200	-	65.0
大連	家墅(沙河口區警務訓練基地項目)	住宅/商業	2019	16,100	16,300	-	100.0
臨沂	星河城	住宅/商業	2021	203,100	408,700	83,416	25.5
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城東	住宅	2019-2020	86,700	153,000	-	70.0
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城西	住宅	2020	59,900	221,100	-	70.0
臨沂	羅莊區化武路項目	住宅/商業	2020-2021	74,600	186,400	-	100.0
煙臺	開發區A2及A10項目	住宅/商業	2021-2022	189,100	378,200	-	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		本集團 已預售 (平方米)	應佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
濰坊	博觀熙岸(奎文區金馬路項目)	住宅	2020	68,800	151,500	24,145	40.0
淄博	星悅城(高新區化北路項目)	住宅	2019	33,600	67,300	28,674	100.0
濟寧	星語城(高新區方圓析居南側項目)	住宅	2020	58,400	64,200	-	55.0
<i>中西部</i>							
重慶	旭輝長河原	住宅	2020	26,400	105,600	99,707	50.0
重慶	旭輝印江州	住宅	2022	128,000	473,600	130,498	35.0
重慶	旭輝千江凌雲	住宅	2021	293,000	759,800	227,993	33.3
重慶	旭輝御璟湖山(渝北區華宇禮嘉項目)	住宅/商業	2022	221,100	601,600	193,963	30.0
重慶	渝中區時代天街項目	住宅	2020	14,400	60,000	-	33.0
重慶	星奕(江北區大石壩項目)	住宅	2019	4,500	15,700	3,213	100.0
重慶	沙坪壩區F6-1/F7項目	住宅/商業	2019	8,500	27,700	-	50.0
重慶	江山青林半(巴南區魚洞18032號項目)	住宅	2020-2021	200,200	389,500	4,182	100.0
重慶	雲山曉(巴南區魚洞小南海18051項目)	住宅	2020	92,000	230,000	4,109	35.0
重慶	御璟悅來(兩江新區悅來18061項目)	住宅/商業	2019-2021	162,000	444,600	-	33.3
重慶	江山雲出(兩江新區悅來18065項目)	住宅/商業	2019-2021	161,700	387,300	-	33.3
武漢	漢陽區漢陽村項目B包	住宅/商業	2019-2021	103,822	481,010	-	55.0
武漢	江山境/都山會(洪山區青菱村K1-2-4項目)	住宅/商業	2021	247,500	784,800	-	34.7
武漢	洪山區青菱村K3項目	住宅	2021	204,600	658,800	-	51.0
武漢	旭輝江夏府(江夏區齊心村項目)	住宅	2020	70,200	238,400	16,093	50.0
長沙	恒基凱旋門	住宅/商業	2018-2019	不適用	230,222	227,904	30.0
長沙	恒基旭輝湖山賦	住宅	2018-2019	518,697	830,356	65,499	50.0
長沙	旭輝南宸府(天心區奧苑南項目)	住宅/商業	2019	30,100	90,200	-	70.0
西安	旭輝公園大道(滄灞生態區項目)	辦公樓/商業	2019	27,500	151,100	-	49.0
西安	旭輝國悅府(新城區大明宮住宅項目)	住宅	2020	30,700	107,500	-	70.0
西安	常寧府(常寧新區31畝項目)	住宅	2019	20,600	41,200	12,159	34.0

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		本集團 已預售	應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
西安	江山閱(西咸新區秦漢蘭池二路項目)	住宅	2020-2023	200,300	387,900	12,599	48.0
成都	錦繡花城(成華區錦繡華城項目)	住宅	2019	84,900	169,800	36,547	30.0
成都	成華區北城中央項目	住宅/商業	2020	42,400	202,300	-	30.0
成都	印長江(武侯區紅牌樓項目)	住宅	2019	10,700	20,200	-	22.5
成都	棠府(雙流區75畝項目)	住宅/商業	2019	49,800	99,600	-	34.0
成都	金牛區韋家碾102畝項目	住宅	2020-2021	68,500	137,000	-	100.0
銀川	金鳳區銀地G-2018-20號項目	住宅	2020-2021	88,700	133,000	-	40.0
銀川	金鳳區G2018-19號項目	住宅	2020-2021	101,400	152,100	-	40.0
貴陽	旭輝觀雲(白雲區艷山紅南湖G(18)048項目)	住宅/商業	2020	64,300	199,200	16,114	100.0
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	2020	69,400	173,600	13,549	60.0
許昌	公元1857(東城區項目)	住宅	2020	55,300	159,800	-	100.0
湘潭	嶽塘區2018-20號項目	住宅	2021-2022	66,600	186,500	-	50.0
華南							
廣州	旭輝保利花海灣(荔灣區百花路111號 百花香料廠項目)	住宅	2019	31,900	143,600	-	23.5
南寧	旭輝湖山樾(良慶區GC2017-095項目)	住宅	2020	25,900	67,500	-	100.0
南寧	美的旭輝城(西鄉塘區秀安路39畝項目)	住宅	2020	26,300	65,800	-	50.0
廈門	翔安區12畝項目	住宅	2020	8,100	19,400	-	100.0
三亞	鉅悅亞龍灣(亞龍灣項目)	辦公樓/商業	2019	46,930	18,772	1,909	50.0
佛山	旭輝江山	住宅/商業	2019-2020	114,319	285,796	131,505	100.0
佛山	馬龍家園(順德區北滘鎮005號項目)	住宅	2020	81,500	203,600	-	60.0
佛山	三水區雲東海街道009號項目	住宅	2020	27,900	69,800	-	100.0
佛山	高明區西江新城項目	住宅	2021	81,100	243,400	-	34.0
江門	天賦花園(鶴山市方圓月島首府項目)	住宅	2020	51,200	153,700	-	49.0
江門	壹號院(蓬江區04項目)	住宅	2020	60,500	166,400	4,035	40.0
江門	蓬江區11號項目	住宅	2020	3,900	10,800	-	100.0
中山	南頭鎮穗西村項目	住宅	2020	26,300	65,900	-	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		本集團 已預售	應佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)			
中山	南頭鎮德西村162-163號項目	住宅	2020	39,800	99,400	-	33.0
中山	南頭鎮德西村W02-17-0135項目	住宅	2021	11,000	33,100	-	33.0
中山	南頭鎮德西村W02-17-0137項目	住宅	2020	34,300	85,700	-	22.0
泉州	石獅旭輝城(石獅市寶蓋鎮2017S-40項目)	住宅	2020	68,000	169,900	8,112	100.0
東莞	瀧環花園(石排鎮25號項目)	住宅	2020	33,900	84,700	-	100.0
香港	曦台	住宅	2020	3,816平方米 (41,080 平方呎)	實用面積： 21,368平方米 (230,000 平方呎)		
停車位					6,127,523	290,595	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積					33,855,632	5,791,100	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)					41,159,249		

二零一八年的土地收購

於二零一八年，本集團收購合共93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。

本集團於二零一八年收購土地的總規劃建築面積約為12,400,000平方米，其中本集團股本權益佔7,100,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣76,868,000,000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41,113,000,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一八年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,190元。

表五：本集團於二零一八年的土地收購

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	集團 應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)
杭州	臨安區天目山項目	商業	100%	1,195,200	49,900	49,900	159,830,000	159,830,000	3,203
杭州	臨安區於潛項目	商業	100%	755,400	35,900	35,900	68,620,000	68,620,000	1,911
杭州	臨安區青山湖科技城項目	住宅	50%	63,500	158,700	79,400	1,763,500,000	881,750,000	11,112
台州	椒江區洪家街道項目	住宅/商業	95%	28,200	57,400	54,500	346,200,000	328,890,000	6,031
合肥	廬陽區1704號項目	住宅	51%	92,200	174,200	88,800	1,784,700,000	910,200,000	10,245
張家港	南湖路2013-B28-A號項目	住宅	100%	69,800	73,300	73,300	609,770,000	609,770,000	8,319
張家港	金港大道2013-B27項目	住宅	50%	27,100	40,600	20,300	287,460,000	143,730,000	7,080
上海	楊浦區定海社區項目	辦公樓/商業	50%	36,500	109,500	54,800	2,980,000,000	1,490,000,000	27,215
北京	朝陽區孫河項目	住宅	20%	53,500	58,900	11,800	3,365,000,000	673,000,000	57,131
青島	膠州市博觀錦岸東項目	住宅	100%	13,800	21,600	21,600	95,620,000	95,620,000	4,427
青島	膠州市博觀錦岸西項目	住宅	100%	63,700	136,200	136,200	402,520,000	402,520,000	2,955
青島	黃島區博觀星海一期項目	住宅	100%	18,600	58,700	58,700	148,300,000	148,300,000	2,526
青島	黃島區博觀星海二期項目	住宅	100%	24,100	34,900	34,900	161,620,000	161,620,000	4,631
青島	城陽區博觀一品項目	住宅/商業	100%	32,000	34,700	34,700	154,740,000	154,740,000	4,459
青島	城陽區德郡五期項目	住宅	100%	106,700	70,500	70,500	173,820,000	173,820,000	2,466
青島	城陽區書香嘉苑項目	住宅	100%	87,400	44,200	44,200	304,320,000	304,320,000	6,885
濟南	市中區博觀山悅項目	住宅	51%	24,900	60,300	30,800	185,730,000	94,720,000	3,080
臨沂	北城區博觀新城東項目	住宅	70%	86,700	153,000	107,100	291,890,000	204,320,000	1,908
臨沂	北城區博觀新城西項目	住宅	70%	59,900	221,100	154,800	302,370,000	211,660,000	1,368
嘉興	嘉善縣2012-42項目	住宅	49%	25,100	45,200	22,148	401,860,000	196,910,000	8,891
嘉興	嘉善縣2016-7項目	住宅	49%	14,500	29,000	14,200	232,080,000	113,720,000	8,003

城市	項目	主要規劃用途	本集團 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 土地成本
					(%)	(平方米)			
							(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
嘉興	嘉善縣惠民項目	住宅	49%	58,900	106,000	51,900	789,260,000	386,740,000	7,446
重慶	江北區大石壩項目	住宅	100%	4,500	15,700	15,700	131,000,000	131,000,000	8,344
重慶	沙坪壩區 F6-1/F7 項目	住宅/商業	50%	8,500	27,700	13,900	212,000,000	106,000,000	7,653
武漢	江夏區齊心村項目	住宅	50%	70,200	238,400	119,200	1,501,710,000	750,860,000	6,299
杭州	蕭山區蜀山項目	住宅	50%	26,600	71,800	35,900	1,271,300,000	635,650,000	17,706
瀋陽	鐵西區東洋制鋼項目	住宅/商業	40%	99,500	199,100	79,600	1,313,950,000	525,580,000	6,599
嘉興	嘉善縣 34 號項目	住宅	30%	35,600	89,100	26,700	630,750,000	189,230,000	7,079
嘉興	嘉善縣 54 號項目	住宅	29%	48,400	120,100	34,800	850,320,000	246,590,000	7,080
無錫	江陰市項目	住宅	100%	126,300	220,000	220,000	1,565,580,000	1,565,580,000	7,116
寧波	餘姚市 24 號項目	住宅	50%	73,800	96,000	48,000	675,380,000	337,690,000	7,035
寧波	餘姚市 25 號項目	住宅	50%	65,800	105,300	52,700	762,880,000	381,440,000	7,245
寧波	餘姚市 26 號項目	住宅	50%	30,800	76,900	38,500	532,280,000	266,140,000	6,922
寧波	餘姚市 27 號項目	住宅	50%	13,800	22,100	11,100	134,360,000	67,180,000	6,080
中山	南頭鎮德西村 162-163 號項目	住宅	33%	39,800	99,400	32,800	529,000,000	174,570,000	5,322
青島	黃島區書香洋城 F2 項目	住宅	55%	31,600	47,400	26,100	130,800,000	71,940,000	2,759
泉州	石獅市寶蓋鎮 2017S-40 項目	住宅	100%	68,000	169,900	169,900	1,075,000,000	1,075,000,000	6,327
南通	港閘區 R18013 項目	住宅	51%	56,500	78,400	40,000	849,750,000	433,370,000	10,839
許昌	東城區項目	住宅	100%	55,300	159,800	159,800	601,100,000	601,100,000	3,762
重慶	巴南區魚洞 18032 號項目	住宅	100%	200,200	389,500	389,500	1,620,000,000	1,620,000,000	4,159
淄博	高新區化北路項目	住宅	100%	33,600	67,300	67,300	120,800,000	120,790,000	1,795
南昌	高新區 49 號項目	住宅	34%	28,000	50,400	17,100	147,310,000	50,090,000	2,923
鎮江	句容市寶華牡丹路西側項目	住宅	33%	52,400	131,000	43,200	790,800,000	260,960,000	6,037

城市	項目	主要規劃用途	本集團 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 土地成本
					建築面積 (不含停車位)	建築面積 (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)
中山	南頭鎮德西村 W02-17-0135 項目	住宅	33%	11,000	33,100	10,900	148,890,000	49,130,000	4,498
中山	南頭鎮德西村 W02-17-0137 項目	住宅	22%	34,300	85,700	18,900	326,440,000	71,820,000	3,809
常州	天寧區常高技南項目	住宅	100%	68,000	149,600	149,600	1,530,000,000	1,530,000,000	10,227
佛山	順德區北滘鎮 005 號項目	住宅	60%	81,500	203,600	122,200	1,980,000,000	1,188,000,000	9,725
濟寧	高新區方圓折居南側項目	住宅	55%	58,400	64,200	35,300	139,540,000	76,750,000	2,174
衢州	柯城區火車站萬達東項目	住宅/商業	50%	97,600	182,100	91,100	911,000,000	455,500,000	5,003
徐州	鼓樓區黃河北路項目	住宅/商業	49%	62,600	163,500	80,100	1,560,000,000	764,400,000	9,541
徐州	杏山子工業園區大三角項目	住宅	50%	57,400	160,800	80,400	762,600,000	381,300,000	4,743
江門	鶴山市方圓月島首府項目	住宅	49%	51,200	153,700	75,300	889,250,000	435,730,000	5,786
濰坊	奎文區金馬路項目	住宅	40%	68,800	151,500	60,600	621,670,000	248,670,000	4,103
南京	江寧區九龍湖 G58 項目	商業/辦公樓	33%	26,700	133,300	44,000	615,000,000	202,950,000	4,614
重慶	巴南區魚洞小南海 18051 項目	住宅	35%	92,000	230,000	80,500	581,670,000	203,580,000	2,529
瀋陽	瀋河區團結路 59 號項目	住宅	100%	29,400	223,600	223,600	1,073,370,000	1,073,370,000	4,800
西安	常寧新區 31 畝項目	住宅	34.0%	20,600	41,200	14,000	125,000,000	42,500,000	3,034
杭州	臨安區青山湖科技城輕軌項目	住宅/商業	50.0%	120,800	333,400	166,700	1,775,000,000	887,500,000	5,324
徐州	銅山區 36 號項目	住宅	50.0%	48,000	96,000	48,000	192,160,000	96,080,000	2,002
江門	蓬江區 04 項目	住宅	40.0%	60,500	166,400	66,600	1,146,850,000	458,740,000	6,892
蕪湖	弋江區元畝塘項目	住宅	40.0%	124,100	272,900	109,200	1,486,850,000	594,740,000	5,448
重慶	兩江新區悅來 18061 項目	住宅/商業	33.3%	162,000	444,600	148,100	2,450,000,000	815,850,000	5,511
重慶	兩江新區悅來 18065 項目	住宅/商業	33.3%	161,700	387,300	129,000	2,320,000,000	772,560,000	5,990

城市	項目	主要規劃用途	本集團 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 土地成本
					建築面積 (不含停車位)	建築面積 (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)
溫州	甌江口新區 C-03AE 項目	住宅	34.0%	131,100	219,900	74,800	431,000,000	146,540,000	1,960
溫州	甌江口新區 C-11FH 項目	住宅	34.0%	148,400	178,100	60,600	466,000,000	158,440,000	2,617
溫州	甌江口新區 C-05A 項目	住宅	31.0%	141,800	212,700	65,900	466,000,000	144,460,000	2,191
杭州	蕭山區蜀山單元曾家橋項目	住宅	53.3%	98,300	275,100	146,600	3,706,750,000	1,975,700,000	13,474
佛山	三水區雲東海街道 009 項目	住宅	100.0%	27,900	69,800	69,800	494,600,000	494,600,000	7,086
貴陽	白雲區巒山紅南湖 G (18) 048 項目	住宅/商業	100.0%	64,300	199,200	199,200	579,960,000	579,960,000	2,911
溫州	樂清市中心區 E-b11-1 項目	住宅	33.0%	25,300	65,800	21,700	691,000,000	228,030,000	10,502
昆山	巴城鎮 12-8 號項目	住宅	31.1%	128,200	248,800	77,400	1,451,100,000	451,290,000	5,832
江門	蓬江區 11 號項目	住宅	100.0%	3,900	10,800	10,800	58,550,000	58,550,000	5,421
西安	西咸新區秦漢蘭池二路項目	住宅	48.0%	200,300	387,900	186,200	698,010,000	335,040,000	1,799
杭州	臨安區吳越府北側項目	住宅	50.0%	11,600	23,300	11,700	218,920,000	109,460,000	9,396
湘潭	岳塘區 2018-20 號項目	住宅	50.0%	66,600	186,500	93,300	721,960,000	360,980,000	3,871
銀川	金鳳區銀地 G-2018-20 號項目	住宅	40.0%	88,700	133,000	53,200	364,480,000	145,790,000	2,740
天津	河西區疊彩道項目	住宅	35.0%	24,000	48,000	16,800	1,164,690,000	407,640,000	24,264
溫州	蒼南縣台商小鎮項目	住宅	35.0%	47,200	103,900	36,400	991,630,000	347,070,000	9,544
蘇州	太倉縣城廂 3 號項目	住宅	33.3%	49,000	83,400	27,800	629,010,000	209,460,000	7,542
嘉興	嘉善縣 2016-52-1 項目	住宅	30.0%	43,100	107,700	32,300	762,500,000	228,760,000	7,080
無錫	濱湖區河埭口項目	住宅	50.0%	21,600	43,200	21,600	630,000,000	315,000,000	14,583
常州	鐘樓區環華物流項目	住宅	40.0%	51,600	113,500	45,400	850,000,000	340,000,000	7,489
合肥	新站區 XZQTD238 號項目	住宅	34.0%	86,000	154,800	52,600	838,620,000	285,130,000	5,417
銀川	金鳳區 G2018-19 號項目	住宅	40.0%	101,400	152,100	60,800	459,830,000	183,930,000	3,023

城市	項目	主要規劃用途	本集團 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 土地成本	
					建築面積	建築面積				
				(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
南寧	西鄉塘區秀安路 39 畝項目	住宅	50.0%	26,300	65,800	32,900	314,880,000	157,440,000	4,785	
成都	金牛區韋家碾 102 畝項目	住宅	100.0%	68,500	137,000	137,000	1,383,900,000	1,383,900,000	10,101	
濟南	槐蔭區瑞公館項目	住宅	100.0%	37,800	128,600	128,600	1,089,420,000	1,089,420,000	8,471	
煙台	開發區 A2 及 A10 項目	住宅/商業	100.0%	189,100	378,200	378,200	832,000,000	832,000,000	2,200	
臨沂	羅莊區化武路項目	住宅/商業	100.0%	74,600	186,400	186,400	246,100,000	246,100,000	1,320	
杭州	余杭區超山 13 號項目	住宅	49.0%	62,200	87,100	42,700	921,690,000	451,630,000	10,582	
蘇州	虎丘區 60 號項目	住宅	35.0%	80,700	169,400	59,300	2,311,970,000	809,010,000	13,645	
嘉興	嘉善縣姚莊 2018-6 號項目	住宅	50.0%	39,100	78,100	39,100	512,920,000	256,460,000	6,565	
佛山	高明區西江新城項目	住宅	34.0%	81,100	243,400	82,800	1,490,000,000	506,600,000	6,122	
合共					12,417,100	7,098,200	76,868,050,000	41,113,110,000	6,190	
二零一八年十二月三十一日 (及截至公告日前) 後的土地收購										
蘇州	吳中區胥口鎮 2018-WG-32 號 孫武路項目	住宅	100%	45,200	76,800	76,800	719,130,000	719,130,000	9,364	
蘇州	吳中區木瀆鎮 2018-WG-41 號 金貓路項目	住宅	100%	46,600	102,600	102,600	1,455,600,000	1,455,600,000	14,187	
蘇州	吳中區甬直鎮 2018-WG-43 號 堰裡北項目	住宅	100%	45,100	99,200	99,200	1,113,220,000	1,113,220,000	11,222	
武漢	漢陽區曙光村項目	住宅	100%	100,100	521,600	521,600	4,056,920,000	4,056,920,000	7,778	
長沙	長沙縣 081 號項目	住宅	100%	63,900	192,000	192,000	764,620,000	764,620,000	3,982	
瀋陽	皇姑區車輛段西項目	住宅	100%	6,500	19,600	19,600	85,110,000	85,110,000	4,342	
上海	浦東新區洋涇社區 C000204 項目	商業	50%	3,700	3,000	1,500	61,900,000	30,950,000	20,633	
昆明	經開區 KCJ2018-5 項目	住宅	51%	71,800	179,500	91,500	425,490,196	217,000,000	2,370	
天津	濱海新區塘沽灣項目	住宅	100%	41,600	62,400	62,400	333,000,000	333,000,000	5,337	
南昌	紅穀灘新區 2019003 項目	住宅	100%	96,100	211,500	211,500	605,590,000	605,590,000	2,864	
上海	浦東新區浦江華僑城項目	辦公樓/商業	30%	38,100	95,900	28,800	1,237,100,000	371,130,000	12,900	
二零一九年首兩個月					1,564,100	1,407,500	10,857,680,000	9,752,270,000	6,942	

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣43,327,600,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣29,786,900,000元)及已質押銀行存款約人民幣1,290,000,000元(二零一七年：無)。

債務

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣77,865,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣47,239,100,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣49,903,600,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣33,113,000,000元)、賬面值為人民幣11,760,100,000元的境內公司債券(二零一七年十二月三十一日：人民幣9,628,000,000元)、賬面值為人民幣907,700,000元的可換股債券(二零一七年十二月三十一日：無)及賬面值為人民幣15,293,600,000元的境外優先票據(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,498,100,000元)。

表七：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
境內銀行及其他貸款		
一年內	4,264,171	3,253,907
一年以上，但不超過兩年	9,323,378	1,895,410
兩年以上，但不超過三年	13,179,872	6,775,429
三年以上，但不超過四年	3,706,300	2,080,000
四年以上，但不超過五年	660,000	3,300,241
五年以上	416,170	402,910
小計	31,549,891	17,707,897
境內公司債券		
一年內	3,646,140	5,093,233
一年以上，但不超過兩年	3,886,550	-
兩年以上，但不超過三年	4,227,447	-
三年以上，但不超過四年	-	4,534,737
小計	11,760,137	9,627,970

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
境外銀行貸款		
一年內	4,578,200	3,73,201
一年以上，但不超過兩年	8,859,536	3,661,247
兩年以上，但不超過三年	4,915,933	7,092,762
三年以上，但不超過四年	-	1,177,908
小計	18,353,669	15,405,118
可換股債券的債務部份		
一年內	907,724	-
小計	907,724	-
境外優先票據		
一年以上，但不超過兩年	5,897,068	-
兩年以上，但不超過三年	3,450,757	2,651,344
三年以上，但不超過四年	3,877,490	-
四年以上，但不超過五年	2,068,299	1,846,780
小計	15,293,614	4,498,124
總計	77,865,035	47,239,109

按計值貨幣劃分

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	45,124,929	28,270,867
—以美元計值	22,876,919	12,740,798
—以港元計值	9,841,840	6,227,444
—以其他貨幣計值	21,347	-
	77,865,035	47,239,109

按固定或浮動利率劃分

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	34,807,640	17,505,439
浮動利率	43,057,395	29,733,670
	77,865,035	47,239,109

有抵押對無抵押

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	36,754,386	22,493,276
無抵押	41,110,649	24,745,833
	77,865,035	47,239,109

借款成本

本集團於二零一八年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣4,388,600,000元，較二零一七年的人民幣2,310,800,000元增加89.9%。增幅乃由於本集團總債務水平增加。

本集團於二零一八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5.8%，而於二零一七年十二月三十一日為5.2%。期內加權平均債務成本上升，主要由於全球市場利率上升所致。

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。本集團若干物業項目位於香港，並以港元計值。

自二零一六年初，本集團採納對沖政策，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。

若干已訂立匯率封頂遠期合約具有「封頂收益」性質，於到期日：

- 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收益匯率(「封頂收益匯率」)，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，本集團將以封頂收益匯率計算收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額(「封頂收益金額」)。

我們訂立的若干封頂遠期合約具有額外「封頂虧損」性質，於到期日：

- 倘到期匯率介乎封頂收益匯率及預設封頂虧損匯率(「封頂虧損匯率」)之間或等於該兩項匯率，本集團須按預設的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收益匯率，本集團將收取封頂收益金額；或
- 倘到期匯率低於封頂虧損匯率，本集團須支付相當於封頂匯率的境外人民幣兌美元的相關升值金額(「封頂虧損金額」)。

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。

除上述所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，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19,067,900,000元(比較二零一七年十二月三十一日：約為人民幣12,714,600,000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。於二零一八年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款的擔保約人民幣8,431,900,000元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣2,631,900,000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)於二零一八年十二月三十一日約為67.2%，二零一七年十二月三十一日則約為50.9%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一八年十二月三十一日約為32.3%，二零一七年十二月三十一日則約為31.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一八年十二月三十一日約為1.7倍，二零一七年十二月三十一日則約為1.6倍。

人力資源及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，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7,300名全職僱員，其中約7,120名僱員從事房地產開發業務，約180名僱員從事商業地產租賃業務。

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

董事會建議就派發二零一八年建議末期股息為每股人民幣19.68分(以現金支付，可選擇以股代息)。建議末期股息以人民幣宣派，並建議以相當於每股23港分的港元派付，乃按二零一八年全年業績公告日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。

待股東於二零一九年五月十四日(星期二)舉行的股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取部分或全部建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零一九年股東週年大會通過有關支付建議末期股息之決議案及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二零一九年六月五日(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二零一九年七月三日(星期三)寄發予於二零一九年五月三十日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定出席二零一九年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一九年五月八日(星期三)至二零一九年五月十四日(星期二)(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。為確定有權出席二零一九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二零一九年五月七日(星期二)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

(b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一九年五月二十九日(星期三)至二零一九年五月三十日(星期四)(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二零一九年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，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85,618,680港元於聯交所購買合共27,316,000股本公司股份，全數27,316,000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
二零一八年十月	27,316,000	3.35	2.89	85,618,680

於二零一八年十月，本公司從市場上購買本金總額911,000,000港元的可換股債券，總代價為910,986,690港元，而於二零一八年十二月，本公司透過邀請向合資格可換股債券持有人購買本金總額851,000,000港元的可換股債券，總代價為859,510,000港元。其後，本公司完成註銷總額為1,762,000,000港元的已購回可換股債券。可換股債券於二零一九年二月到期時，餘下本金總額為1,024,000,000港元的可換股債券於新交所撤銷上市，並由本公司以贖回價的101.5%贖回。

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。

本公司的相關行政人員及僱員亦按本公司要求受限於標準守則之規管，以禁止彼等於擁有有關本公司證券的內幕消息的情況下在任何時候進行該等證券的交易。本公司沒有發現相關行政人員及僱員違反標準守則的情況。

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二零一九年的核數師，惟須待本公司股東於二零一九年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一八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，董事會由九名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)、林峰先生(行政總裁)、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事王威先生；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。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。二零一八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，二零一九年三月十四日

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。