

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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零一九年業績摘要**

- 合同銷售金額增加32.0%至人民幣2,006億元
- 已確認收入上升29.3%至人民幣548億元
- 核心淨利潤增長24.7%至人民幣6,903百萬元
- 毛利率(經調整\*)及核心淨利潤率分別為30.0%及12.6%；核心平均股本回報率為24.8%
- 董事會建議末期股息每股人民幣21.93分(相當於24港分)，並進一步建議特別股息每股人民幣3.66分(相當於4港分)，以標誌本集團成立二十週年，以及回饋本公司股東的長期支持，該等股息均以現金支付，隨附以股代息選擇。連同已付中期股息每股人民幣8.93分(相當於10港分)，股息總額為每股人民幣34.52分(相當於38港分)
- 於二零一九年十二月三十一日，淨負債對股本比率為68.5%，手頭現金達人民幣576億元
- 於二零一九年十二月三十一日，加權平均債務成本為6.0%

\* 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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	2	<b>54,766,176</b>	42,367,647
銷售及服務成本		<b>(41,012,465)</b>	(31,754,818)
毛利		<b>13,753,711</b>	10,612,829
其他收入、收益及虧損	3	<b>1,424,228</b>	2,065,884
投資物業公平值變動		<b>198,043</b>	106,385
營銷及市場推廣開支		<b>(1,739,390)</b>	(1,153,089)
行政開支		<b>(2,908,647)</b>	(2,121,731)
應佔合營企業業績		<b>1,984,805</b>	725,068
應佔聯營公司業績		<b>1,571,367</b>	1,450,388
融資成本	4	<b>(727,824)</b>	(368,741)
除稅前利潤		<b>13,556,293</b>	11,316,993
所得稅開支	5	<b>(4,515,321)</b>	(4,198,668)
年內利潤	6	<b>9,040,972</b>	7,118,325
其他全面(開支)收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)			
的股本工具投資公平值(虧損)收益		<b>(37,442)</b>	312,665
有關不會重新分類項目的所得稅		<b>8,813</b>	(186)
		<b>(28,629)</b>	312,479
年內全面收入總額		<b>9,012,343</b>	7,430,804
以下各項應佔年內利潤：			
本公司股東權益		<b>6,436,881</b>	5,408,991
永久資本工具擁有人		<b>221,817</b>	215,078
非控股權益		<b>2,382,274</b>	1,494,256
		<b>9,040,972</b>	7,118,325

	二零一九年	二零一八年
附註	人民幣千元	人民幣千元

以下各項應佔年內全面收入總額：

本公司股東權益	<b>6,408,252</b>	5,721,470
永久資本工具擁有人	<b>221,817</b>	215,078
非控股權益	<b>2,382,274</b>	1,494,256

	<b>9,012,343</b>	7,430,804
--	------------------	-----------

每股盈利(人民幣元)：

基本	8	<b>0.82</b>	0.70
----	---	-------------	------

攤薄	8	<b>0.81</b>	0.68
----	---	-------------	------

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		17,635,222	16,147,400
使用權資產		120,730	–
物業、廠房及設備		131,404	134,143
於聯營公司的權益		8,266,161	5,779,492
於合營企業的權益		12,872,071	8,511,247
於房地產項目的投資		417,688	582,722
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		526,458	564,553
按公平值計入其他全面收入的股本工具		881,832	919,274
遞延稅項資產		1,746,615	1,021,876
就收購股權已付的按金		–	50,000
		<b>42,598,181</b>	<b>33,710,707</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		15,552,823	10,238,165
擬作出售的開發中物業		115,202,723	84,137,912
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	9	24,191,554	16,740,132
應收非控股權益款項		18,766,941	13,416,613
應收合營企業及聯營公司的款項		36,569,805	27,798,425
持作出售物業土地使用權按金		8,713,034	7,950,061
可收回稅項		2,877,209	1,746,262
按公平值計入損益的金融資產		573,761	705,386
衍生金融工具		11,912	–
受限制銀行存款		388,695	1,290,000
銀行結餘及現金		57,253,034	43,327,561
		<b>280,101,491</b>	<b>207,350,517</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	39,083,128	25,888,004
合約負債		54,195,700	44,238,431
應付非控股權益款項		16,447,941	16,571,325
應付合營企業及聯營公司的款項		29,170,655	15,519,116
應付稅項		9,642,604	7,655,950
租賃負債(於一年內到期)		58,598	–
銀行及其他借款(於一年內到期)		13,941,253	8,842,371
優先票據(於一年內到期)		3,190,356	–
衍生金融工具		19,260	74,949
公司債券(於一年內到期)		4,006,799	3,646,140
可換股債券的債務部分		–	907,724
		<b>169,756,294</b>	<b>123,344,010</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>110,345,197</b>	<b>84,006,507</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>152,943,378</b>	<b>117,717,214</b>

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	639,723	626,271
儲備	29,525,577	24,977,825
	<hr/>	<hr/>
本公司股東權益應佔股本權益	30,165,300	25,604,096
永久資本工具	3,883,572	3,883,572
非控股權益	33,166,711	19,958,503
	<hr/>	<hr/>
<b>股本權益總額</b>	<b>67,215,583</b>	49,446,171
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債(於一年後到期)	58,941	-
銀行及其他借款(於一年後到期)	51,140,979	41,061,189
優先票據(於一年後到期)	23,674,188	15,293,614
公司債券(於一年後到期)	7,744,996	8,113,997
遞延稅項負債	3,108,691	3,802,243
	<hr/>	<hr/>
	<b>85,727,795</b>	68,271,043
	<hr/>	<hr/>
	<b>152,943,378</b>	117,717,214
	<hr/>	<hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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16號	租賃
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
國際財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項特徵
國際會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
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
國際財務報告準則(修訂本)	二零一五至二零一七年週期 國際財務報告準則年度改善

除下述外，應用新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對本集團於本年度及過往年度財務表現及狀況及／或對載於該等綜合財務報表的披露產生重大影響。

#### 國際財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)及其相關詮釋。

#### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時，根據國際財務報告準則第16號應用租賃的定義。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(即二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團應用國際財務報告準則第16.C8(b)(ii)條過渡條文確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡期根據國際財務報告準則第16號應用經修訂追溯方法時，本集團已按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃且與各自租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 透過應用國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值評估的替代方法，評估租賃是否屬虧損；

- ii. 選擇不就租期將於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內的類似相關資產類別對餘下期間類似的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，有關中國及香港若干租賃物業的貼現率按組合形式釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況事後釐定本集團附有延續及終止權的租賃的租期。

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體的增量借款利率。本集團所應用的加權平均增量借款利率為每年6.0%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	<u>94,256</u>
按增量借款利率貼現的租賃負債	81,210
減：	
租賃及非租賃組成部分之間的分配基準變動	1,548
豁免確認—短期租賃	182
豁免確認—低價值資產	<u>61</u>
與於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號後 所確認經營租賃有關的租賃負債	<u>79,419</u>
分析為：	
流動	33,865
非流動	<u>45,554</u>
	<u>79,419</u>
使用權資產於二零一九年一月一日的賬面值包括以下項目：	
	使用權資產 人民幣千元
與於應用國際財務報告準則第16號後所確認經營租賃 有關的使用權資產	<u>79,419</u>
按類別劃分：	
—土地及樓宇	79,086
—辦公設備	<u>333</u>
	<u>79,419</u>

## 作為出租人

根據國際財務報告準則第16號過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，惟須自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號將該等租賃入賬，而比較資料並無重列。

於應用國際財務報告準則第16號時，有關現有租賃合約項下相同相關資產的已訂約但於初步應用日期後開始的新租賃合約已入賬，猶如現有租賃於二零一九年一月一日經修改。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關經修訂租期於修改後的租賃付款按直線法於已延長租期確認為收入。

下列為對於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中已確認金額作出的調整。未受變動影響的項目不計入在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	根據國際財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日賬面值 千港元
<b>流動資產</b>			
使用權資產	-	79,419	79,419
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	(33,865)	(33,865)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	(45,554)	(45,554)

附註：就截至二零一九年十二月三十一日止年度採用間接法呈報經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動已根據上文所披露二零一九年一月一日年初的綜合財務狀況表計算。

## 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17號	保險合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	即期及非即期貸款之分類 <sup>5</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計 準則第39號及國際財務報告準則 第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

1 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效。

3 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

4 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

5 於二零二二年一月一日或之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 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	項目管理及 其他物業 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>50,644,448</u>	<u>533,187</u>	<u>3,588,541</u>	<u>54,766,176</u>
可呈報分部利潤	<u>10,281,049</u>	<u>362,156</u>	<u>1,371,116</u>	<u>12,014,321</u>
	物業銷售 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	項目管理及 其他物業 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
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>

(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、使用權資產折舊、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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>54,766,176</u>	<u>42,367,647</u>
利潤		
可呈報分部利潤	12,014,321	9,459,740
其他收入、收益及虧損	1,424,228	2,065,884
投資物業公平值變動	198,043	106,385
融資成本	(727,824)	(368,741)
應佔合營企業業績	1,984,805	725,068
應佔聯營公司業績	1,571,367	1,450,388
物業、廠房及設備折舊	(36,414)	(30,700)
使用權資產折舊	(42,524)	–
未分配總部及企業開支	(2,831,543)	(2,091,149)
撥回信貸虧損撥備	<u>1,834</u>	<u>118</u>
除稅前綜合利潤	<u>13,556,293</u>	<u>11,316,993</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國大陸及中國香港展開，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

	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	517,055	493,498
收購附屬公司後重新計量的收益	-	903,376
出售物業、廠房及設備的收益淨額	1,710	607
出售附屬公司的收益淨額	974,734	434,924
出售一間聯營公司的收益	-	25,671
政府補貼	61,402	20,949
沒收買家支付的按金	34,455	34,956
提早贖回優先票據虧損	(44,043)	-
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	(133,432)	72,196
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	32,688	15,780
衍生金融工具公平值變動	23,462	14,948
房地產項目投資公平值變動	(185,699)	247,618
房地產項目投資的股息收入	317,624	215,365
可換股債券衍生部分公平值變動	-	99,182
匯兌虧損淨額	(274,359)	(575,387)
雜項收入	98,631	62,201
	<u>1,424,228</u>	<u>2,065,884</u>

### 4. 融資成本

	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	(3,433,479)	(2,809,857)
租賃負債的利息	(7,179)	-
優先票據的利息開支	(1,673,031)	(853,797)
公司債券的利息開支	(653,938)	(614,757)
可換股債券的利息開支	(8,221)	(110,152)
	<u>(5,775,848)</u>	<u>(4,388,563)</u>
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	<u>5,048,024</u>	<u>4,019,822</u>
	<u>(727,824)</u>	<u>(368,741)</u>

擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化融資成本分別按銀行及其他借款、優先票據、公司債券及可換股債券的合約利率而釐定。

## 5. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(3,359,531)	(3,436,417)
過往年度超額撥備	66,321	52,872
土地增值稅	<u>(2,631,589)</u>	<u>(3,676,467)</u>
	<b>(5,924,799)</b>	(7,060,012)
遞延稅項		
企業所得稅	894,632	1,784,805
土地增值稅	<u>514,846</u>	<u>1,076,539</u>
	<b><u>(4,515,321)</u></b>	<b><u>(4,198,668)</u></b>

## 6. 年內利潤

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	12,400	10,900
計入銷售及服務成本的已售物業成本	39,437,707	29,632,352
物業、廠房及設備折舊	36,414	30,700
使用權資產折舊	42,524	-
信貸虧損撥備撥回	(1,834)	(118)
租金開支	67,027	81,089
董事薪酬	33,578	41,579
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	2,572,137	2,070,899
退休福利供款	131,152	98,002
以股本權益結算並以股份付款	<u>52,993</u>	<u>67,524</u>
其他員工成本總額	<b>2,756,282</b>	2,236,425
減：擬作出售的開發中物業的資本化金額	<u>(977,423)</u>	<u>(439,472)</u>
	<b><u>1,778,859</u></b>	<b><u>1,796,953</u></b>
投資物業租金收入	(533,187)	(236,978)
減：相關開支	<u>171,031</u>	<u>83,022</u>
	<b><u>(362,156)</u></b>	<b><u>(153,956)</u></b>

## 7. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣21.93分 (二零一八年：人民幣19.68分)	1,731,850	1,524,157
建議特別股息—每股普通股人民幣3.66分(二零一八年：零)	289,037	—
	<b>2,020,887</b>	<b>1,524,157</b>

董事會建議派付二零一九年末期股息為每股人民幣21.93分(相當於24港分)(二零一八年：人民幣19.68分(相當於23港分)) (「建議末期股息」)及二零一九年特別股息每股人民幣3.66分(相當於4港分)(「建議特別股息」)。

連同就本年度首六個月已付中期股息人民幣8.93分(相當於10港分)，本年度建議末期股息及建議特別股息總額為每股人民幣34.52分(相當於38港分)。建議末期股息可由股東就全部或部分有關股息選擇以現金支付或以本公司新繳足代息股份的方式支付。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	6,436,881	5,408,991
對可換股債券潛在普通股攤薄效應	(18,468)	84,120
計算每股攤薄盈利的盈利	<b>6,418,413</b>	<b>5,493,111</b>
	二零一九年	二零一八年
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	7,803,996,339	7,699,329,708
潛在普通股攤薄效應：		
—購股權	69,065,695	132,516,045
—可換股債券	13,277,513	252,741,830
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>7,886,339,547</b>	<b>8,084,587,583</b>

## 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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項—客戶合約	2,671,608	647,233
減：信貸虧損撥備	(808)	(1,768)
	<u>2,670,800</u>	<u>645,465</u>
其他應收款項	17,436,933	13,015,378
減：信貸虧損撥備	(2,356)	(3,230)
	<u>17,434,577</u>	<u>13,012,148</u>
預付稅項	2,891,189	1,431,679
按金及預付款項	1,194,988	1,650,840
	<u>24,191,554</u>	<u>16,740,132</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)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於60日內	1,025,802	333,073
61至180日	680,405	27,296
181至365日	627,921	175,857
1年以上	336,672	109,239
	<u>2,670,800</u>	<u>645,465</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>二零一九年</u>	<u>二零一八年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	16,202,197	10,306,115
其他應付款項及應計開支	21,118,624	13,456,174
其他應付稅項	1,762,307	2,125,715
	<u>39,083,128</u>	<u>25,888,004</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>二零一九年</u>	<u>二零一八年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	4,907,324	4,541,519
61至180日	3,165,865	1,573,464
181至365日	5,404,230	2,128,060
1年以上	2,724,778	2,063,072
	<u>16,202,197</u>	<u>10,306,115</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二零一九年十二月三十一日止年度的業務回顧與對二零二零年的展望。

### 末期股息及特別股息

董事會建議就二零一九年派發末期股息每股人民幣21.93分(相當於24港分)(「建議末期股息」)，以及標誌本集團成立二十周年之特別股息每股人民幣3.66分(相當於4港分)(「建議特別股息」)以回饋本公司股東的長期支持。建議末期股息及建議特別股息以人民幣宣派，將以港元現金支付，隨附以股代息選擇，相關匯率乃按截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公告(「二零一九年全年業績公告」)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。連同二零一九年首六個月派付中期股息(「中期股息」)每股人民幣8.93分(相當於10港分)，年內股息總額為每股人民幣34.52分(相當於38港分)，較二零一八年增加約27%。

連同中期股息，及根據本公司於二零一九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2,716,300,000元，較二零一八年人民幣2,004,100,000元按年增長35.5%。

### 業績

截至二零一九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2,006億元，較二零一八年的人民幣1,520億元按年增長32.0%。二零一九年錄得的合同銷售較本集團的全年合同銷售目標人民幣1,900億元超出5.6%。

於二零一九年，已確認收入為人民幣54,766,200,000元，較二零一八年的人民幣42,367,600,000元按年增長29.3%。於二零一九年，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一八年的人民幣5,409,000,000元增加19.0%至人民幣6,436,900,000元。於二零一九年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一八年的人民幣5,535,600,000元增加24.7%至約人民幣6,903,300,000元。

於二零一九年，本集團的毛利率為30.0%(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)，而二零一八年則為34.7%。本集團於二零一九年的核心淨利潤率為12.6%，而二零一八年則為13.1%。本集團於二零一九年實現的核心平均股本回報率為24.8%，而二零一八年則為23.8%。

## 二零一九年回顧

### 市場回顧

於二零一九年，中國房地產市場的成交量與上年持平，價格略微上漲，屬於合理水準。房地產調控措施及融資監管成為常態，市場健康平穩發展。國家統計局的資料顯示，於二零一九年，商品房成交量為17.2億平方米，按年下降0.1%；商品房銷售金額為人民幣15.97萬億元，按年上升6.5%。

自二零一九年起，中央政府多次重申「房住不炒」的房地產政策主基調，強調落實「一城一策」的調控措施，合理控制房價，保證實施促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。境內出台多項針對房企融資的政策，嚴格限制融資渠道及融資額度，同時對境外融資的監管力度亦加強，伴隨著國際政治局勢的起伏，房地產發展商的生存與發展充滿挑戰。

隨著「一城一策」的調控成為樓市新常態，各綫城市房地產市場分化加劇，購房者趨於理性。上半年部分二綫城市及少數核心三四綫城市依靠輪動需求出現了短暫的小陽春行情，但嚴格的政策調控造成需求斷檔。整體來看，核心一二綫城市需求堅挺，維持較高的成交量水準。大部分三四綫城市的房產市場上半年有明顯降溫，銷售增速放緩，隨著房地產開發商策略調整以及城市化進程的不斷推進，三四綫城市亦能夠維持一定的市場體量。

於二零一九年的市場氛圍下，大型全國性房企擁有均衡優質的可售資源及穩健的財務管理能力，能夠更有效及時地抵禦政策環境的挑戰。在市場整合及集中度提升的進程中，大型全國性房企在發展壯大規模的同時，提高自身經營效率和管理水準，更多關注產品研發水平和服務品質的提升，不斷滿足客戶多樣化及高品質的需求，形成有質量的發展。

## 銷售表現

由於擁有豐厚且遍布於各地各城的可售資源，本集團於二零一九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2,006億元及12,035,500平方米，按年分別增長32.0%及25.8%。本集團於二零一九年的合同銷售平均售價(「平均售價」)約為人民幣16,700元/平方米，而二零一八年則約為人民幣15,900元/平方米。本集團於二零一九年錄得超過90%的合同銷售金額現金回款率。

本集團於二零一九年的合同銷售金額來自約55個城市超過240個項目。二零一九年，本集團推出86個新項目預售，包括以下新推出的主要項目：

- 上海東辰源著
- 上海海上風華
- 杭州寶龍旭輝城
- 杭州旭輝國辰府
- 杭州旭輝時代悅章
- 杭州融信旭輝湘湖悅章
- 寧波旭輝上寧府
- 寧波慈溪樾府
- 溫州鹿宸印
- 溫州甌江國際新城
- 台州旭輝公元
- 舟山柏悅溪湖
- 蘇州旭輝和庭
- 蘇州旭輝都會上品
- 蘇州旭輝和風
- 蘇州旭輝公元弘庭
- 蘇州旭輝公元萃庭
- 蘇州伴湖雅苑
- 常州旭輝都會里
- 南京恒基旭輝仙林府
- 南京鉑悅源墅
- 無錫旭輝公元
- 無錫雅居樂旭輝藏瓏府
- 徐州旭輝美的天闕
- 合肥公園天著
- 合肥悅溪台
- 合肥學林春曉
- 合肥旭輝翡翠江來
- 合肥恒基旭輝鉑悅天匯
- 南昌宸悅江語院
- 嘉興未來城
- 嘉興星瀚城
- 嘉興集美嘉禾公館
- 北京金地旭輝江山風華
- 北京公園十七區
- 北京錦安家園
- 天津海熙府

- 天津景瑞旭輝塘沽灣陸號
- 天津中駿旭輝皓景灣
- 天津旭輝公元大道
- 天津雲湖
- 天津新城旭輝悅雋都會
- 天津美的旭輝翰悅府
- 太原旭輝江山
- 瀋陽朗悅
- 瀋陽旭輝公元
- 濟南旭輝鉑悅鳳犀台
- 濟南旭輝公園學府
- 濟南旭輝錦悅府
- 濟南旭輝悅棠府
- 濟南旭輝瑞錦台花園
- 濟南璟樾
- 濟南時代公館
- 青島鉑悅靈犀灣
- 青島博觀御品
- 青島輝盛鑫苑
- 臨沂旭輝公元錦里
- 煙台旭輝銀盛泰輝盛嵐海
- 香港旭輝宏安曦台
- 佛山旭輝翡翠西江
- 佛山旭輝清樾花園
- 江門旭輝雙龍臺
- 惠州美的旭輝天地
- 南寧美的旭輝城
- 福州旭輝公元大觀
- 福州旭輝榕宸天著
- 福州旭輝江山雲出
- 漳州大唐旭輝江山天境
- 成都東原旭輝印長江
- 成都旭輝江山和鳴
- 成都簡陽錦官天宸
- 成都簡陽雲樾名邸
- 眉山旭輝公元西岸
- 武漢碧雲天
- 武漢旭輝千山凌雲
- 武漢旭輝江山境
- 重慶天空雲鏡
- 重慶旭輝華僑城華宇江山雲出
- 重慶旭輝華宇金沙玖悅
- 重慶華宇華僑城旭輝御璟悅來
- 長沙湘潭中南旭輝樾府
- 長沙美的旭輝東樾城
- 長沙旭輝都會山
- 鄭州旭輝望嶽府
- 銀川華遠旭輝江南賦
- 昆明旭輝金科春夏里

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「二零一九年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零一九年按合同銷售金額計算位居全國第15位。

### 利潤率

本集團於二零一九年的毛利率為30.0%（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），而二零一八年則為34.7%。於二零一九年，本集團的核心淨利潤率為12.6%，而二零一八年則為13.1%。

本集團於二零一九年維持其利潤率，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

過往三年合同銷售持續增長，豐富優質的土地資源是保障銷售及業績持續增長的基石。於二零一九年開始，集團積極收購合適及具成本效益的土地資源。由於一季度商品房銷情回暖，土地市場競爭隨之日趨激烈，土地價格上升明顯。同時房企融資渠道依然受到嚴格監管。二零一九年中，我們轉趨審慎，避免以高成本收購土地。年末，隨著房企銷售的業績向好，資金回籠增加了投資靈活性，集團於年末加大拿地強度，獲取優質地塊。

於二零一九年，本集團收購於79個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣532億元。於二零二零年一月至二月，本集團進一步收購於9個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣84億元。就自二零一九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、股權收購及舊城改造等。

年內，我們已於11個新城市取得戰略據點，擴大我們的區域覆蓋率，深耕各大都市圈，從而加強我們區域及省域化的影響力。具體而言，我們於二零一九年新進入的城市如下：

- 長三角地區：舟山，深耕長三角；
- 華南地區：深圳、惠州及漳州，戰略上進一步佈局廣東省及福建省；
- 中西部：昆明、太原、開封、眉山、洛陽及烏魯木齊，加大對中西部各省會城市的覆蓋範圍，佈局新疆省；
- 東北：長春，佈局吉林省。

### 融資及債務管理

於二零一九年，中國房地產開發商的融資環境亦充滿挑戰。境內融資受限，境外債券融資額度亦受嚴格管控。

憑藉多年來良好的銀企關係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。自二零一九年初以來，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

- 於二零一九年一月，本公司完成發行本金額400,000,000美元、票息率7.625%，於二零二一年三月到期的二年期美元債券（「二零二一年三月到期美元債券」）。
- 於二零一九年二月，本公司完成發行本金額300,000,000美元、票息率7.625%，於二零二三年二月到期的四年期美元債券（「二零二三年二月到期美元債券」）。
- 於二零一九年二月，本公司完成贖回剩餘金額1,024,000,000港元，於二零一九年到期的零息可換股債券。
- 於二零一九年三月，本公司完成發行本金額255,000,000美元、票息率6.55%，於二零二四年三月到期的五年期美元債券。於二零一九年七月，本公司完成增發本金額300,000,000美元，票息率6.55%，於二零二四年三月到期的五年期美元債券，其與二零一九年三月發行的美元債券合併及構成單一類別，總發行本金額為555,000,000美元（「二零二四年三月到期美元債券」）。

- 於二零一九年六月，本公司完成提早贖回本金額為150,000,000美元、票息率7.75%、於二零二零年六月到期的五年期美元債券。該票據剩餘本金額250,000,000美元由本公司於二零一九年八月完成提早贖回。
- 於二零一九年七月，本公司完成發行本金額人民幣1,600,000,000元、票息率6.70%、於二零二二年四月到期的兩年期人民幣債券(「二零二二年四月到期人民幣債券」)。
- 於二零一九年八月，本公司訂立最終本金額約468,000,000美元、按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加3.1厘的年利率計息的3.5年期無抵押美元／港元銀團貸款(「二零一九年銀團貸款」)。於二零一九年下半年，本公司進一步訂立本金額合共10億港元(約127,000,000美元)的無抵押一年期／3.5年期美元／港元雙邊貸款融資協議，按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加介乎3.1厘至3.96厘的年利率計息。
- 於二零一九年十一月，本公司完成發行本金額500,000,000美元、票息率6.45%、於二零二四年十一月到期的四年期美元債券(「二零二四年十一月到期美元債券」)。

年內，上述集資活動所得款項部分已用於償還合共約1,792,000,000美元的境外債務。

#### 境內融資

- 於二零一九年九月，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」)完成其於2016年9月發行的3+2年期合共人民幣3,500,000,000元的境內公司債券的再融資。

#### 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「穩定」)。另一方面，境內信貸評級機構中誠信國際信用評級、中誠信證券評估、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」。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為68.5% (於二零一八年十二月三十一日：67.2%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)為人民幣46,056,900,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣33,247,500,000元)；
- 手頭現金水平達人民幣57,641,700,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣44,617,600,000元)；
- 總債務為人民幣103,698,600,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣77,865,000,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣13,402,500,000元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣8,431,900,000元)；及
- 加權平均債務成本(不包括可轉換債券)為6.0%(於二零一八年十二月三十一日：5.8%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地出讓金約為人民幣5,459,200,000元(相對手頭現金約為人民幣57,641,700,000元)。儘管債務總額因於二零一九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

於二零一九年，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：

- 「2019年怡安中國最佳僱主」。連續三年，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權威的榮譽。旭輝成為於唯一連續三年獲獎的房地產開發商，並獲得主辦機構對其人才體系建設的高度評價。
- 「2019年地產設計大獎·中國」及「2019年金盤獎」。於二零一九年，旭輝在該等建築設計大賽分別獲頒授57個地產設計獎項及29個優秀項目金盤獎。同時，多個項目在國際知名的設計大獎中斬獲殊榮。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－2019年亞洲最佳管理團隊」。2019年旭輝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，「房地產」類別獲得「亞洲最佳投資者關係企業」第一名，「亞洲最佳企業管治」第一名，「亞洲最佳首席執行官」第二名，「亞洲最受尊敬公司」第二名，「亞洲最佳ESG指標」第二名等九項大獎，成為房地產企業獲獎最多的公司。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。此次獲獎凸顯投資者及資本市場認可旭輝對財務管理、企業管治及與全球資本市場有效溝通所付出的努力。

## 「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)永升生活服務集團有限公司(前稱為永升物業)(「永升生活」)，其提供物業管理服務；(ii)領寓國際集團有限公司(「領寓國際」)，其提供長租公寓服務；及(iii)上海毅匹璽建築科技有限公司(「毅匹璽建築」)，其提供工業化預製建築服務。

於二零一九年，本集團「房地產+」的業務取得重大進展。年內，

- 致力於成為客戶首選的智慧城市服務品牌的永升生活，主要從事物業管理服務。在2019年保持快速成長，其堅持「雙輪驅動」戰略，在服務旭輝的同時，積極面向獨立第三方開發商開拓市場並提供服務，截至2019年年底其簽約面積突破110.6百萬平方米，同比增長68.4%，在管面積突破65.2百萬平方米，同比增長61.9%，並榮獲中指院頒發的「2019中國物業服務百強企業」稱號，且行業綜合實力排名較2018年提升6位至第14位。在提供基礎物業服務的同時，不斷延展服務邊界，提供多樣增值服務，目前其非業主增值服務和社區增值服務總計在收入中的佔比達到43.0%，正發展成為具有較強競爭力的綜合社區服務商。
- 領寓國際，是集團旗下致力於構建全球領先的資產管理的平台與公寓租賃生活服務的平台。領寓國際堅持公寓運營與資產管理並重的發展戰略，於2019年，領寓國際與平安不動產達成人民幣100億元的戰略合作、與新加坡政府基金完成協議簽訂，將搭建具規模的海外投資平台，並分別有種子項目落地。在項目拓展層面，領寓國際已完成逾20個城市的覆蓋、簽約房間數量累計超過6.8萬間。

- 毅匹璽建築於2019年進一步提升規模，階段性完成全國佈局，目前已佈局6家工廠。每年總共設計產能29萬立方，是目前装配式建築企業中為數不多的全國性佈局企業；同時，2019年毅匹璽建築完成了高新技術企業認證工作。

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。

## 二零二零年展望

踏入二零二零年，新冠疫情的爆發牽動著全國人民的心，中國的各行各業都受到了不同程度的影響。由於各城市人流管控及交通受限，房地產項目的銷售及工程在疫情爆發的高峰時間暫時停滯。隨著疫情逐步受到控制，大部分售樓部及工程已經恢復，房地產開發商的整體業務經營也穩步恢復。

我們相信，二零二零年的中國房地產政策依然會以「房住不炒」為主基調，限購等調控政策不太可能短時間內大範圍放寬，「一城一策」亦將繼續是地方政策調控的主要原則。然而由於受到疫情影響，地方政府將因城施策地靈活實施有利於房地產市場平穩發展的措施。隨著央行降低存款儲備金率及貸款定價機制由基準利率到貸款基礎利率的轉換施行，相信房地產開發商的資金流動性環境將得到改善。我們預計，由於疫情的影響及不確定性增加，中國國內的經濟將承受更大的壓力，房地產總銷售量於二零二零年將錄得負增長，且預期各綫城市之間的分化將進一步加劇。

二零二零年，房地產行業的整合將加快，行業集中度將進一步提升。中小型開發商受累於市況疲弱及現金流緊張，大型開發商則因其於營運效率及融資管道多元化的競爭優勢而受到較小影響。自從房地產調控變成常規手段，大型房地產開發商已相應調整發展策略，嚴格把控投資力度，提升整體經營效益及收益能力。我們相信，就中長期而言，房地產板塊依然將提供具有吸引力的投資機會。

二零二零年，本集團的合同銷售目標為人民幣2,300億元。由於過去兩年積極投資買地，我們已有效多元化土地儲備，覆蓋不同地區71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有著強勁房地產需求及不同政策週期的三綫或其他城市。本集團將有充足的可售資源供應於二零二零年的房地產市場進行銷售。我們相信，我們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較大不確定性的房地產環境中起到防禦作用，並將於疫情後市場恢復時創造巨大的價值。

旭輝作為全國性的大型房地產開發商，堅持執行高效與高資產周轉率的經營策略。我們強調縮短開發週期、提高現金周轉率，用具防禦力的債務狀況及均衡的盈利能力保持在市場的領導者地位。未來，我們有信心繼續為股東締造可觀回報。

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

	二零一九年	二零一八年	按年增長
<b>合同銷售</b>			
合同銷售金額(人民幣十億元)	200.6	152.0	32.0%
合同銷售建築面積(平方米)	12,035,500	9,569,400	25.8%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)	16,700	15,900	5.0%
<b>主要財務資料(人民幣百萬元)</b>			
已確認收入	54,766	42,368	29.3%
毛利	13,754	10,613	29.6%
股東權益應佔年內利潤	6,437	5,409	19.0%
股東權益應佔核心淨利潤	6,903	5,536	24.7%
<b>主要資產負債表數據(人民幣百萬元)</b>			
總資產	322,700	241,061	33.9%
銀行結餘及現金	57,642	44,618	29.2%
債務總額	103,699	77,865	33.2%
股本權益總額	67,216	49,446	35.9%
股東權益應佔股本權益	30,165	25,604	17.8%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率(經調整)	30.0%	34.7%	
核心淨利潤率	12.6%	13.1%	
每股基本盈利, 人民幣分	82	70	
每股基本核心盈利, 人民幣分	89	72	
平均股本回報率	24.8%	23.8%	
淨負債對股本比率, 年末	68.5%	67.2%	
加權平均債務成本, 年末	6.0%	5.8%	
<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	50.7	41.2	
— 應佔	26.5	20.7	
新購土地收購面積			
(建築面積, 平方米), 年內			
— 合計	15.2	12.4	
— 應佔	9.9	7.1	

## 詞彙及定義

「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。

「核心淨利潤」不包括公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授與股權相關開支、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)。

「銀行結餘及現金」包括受限制銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、可換股債券及境外優先票據。

「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。

「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。

「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(包括受限制銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。

「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

於二零一九年，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,006億元，較二零一八年的人民幣1,520億元按年增長32.0%。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。

於二零一九年，本集團合同銷售建築面積約為12,035,500平方米，較二零一八年的建築面積約9,569,400平方米增加25.8%。本集團二零一九年的合同銷售平均售價約為人民幣16,700元/平方米，較二零一八年的人民幣15,900元/平方米增加5.0%。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零一九年合同銷售總額分別貢獻約48.3%、25.1%、17.9%及8.7%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零一九年合同銷售總額約74.4%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的25.6%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零一九年合同銷售總額約91.6%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的8.4%。

年內，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二零一九年合同銷售金額的90%。

表一：二零一九年合同銷售詳情

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)
北京	20,090,805	10.0%	530,335	37,883
杭州	15,356,558	7.7%	674,958	22,752
重慶	12,983,933	6.5%	1,082,778	11,991
蘇州	11,790,000	5.9%	588,420	20,037
溫州	10,029,566	5.0%	558,781	17,949
合肥	9,689,000	4.8%	648,409	14,943
南京	9,614,525	4.8%	369,818	25,998
無錫	8,800,000	4.4%	563,613	15,614
上海	8,613,148	4.3%	339,585	25,364
武漢	7,766,115	3.9%	510,053	15,226
濟南	6,741,171	3.4%	496,926	13,566
瀋陽	6,436,011	3.2%	487,861	13,192
嘉興	6,248,213	3.1%	417,915	14,951
天津	6,056,997	3.0%	390,876	15,496
佛山	5,227,347	2.6%	392,430	13,320
寧波	5,014,619	2.5%	244,153	20,539
成都	4,163,698	2.1%	319,180	13,045
長沙	3,602,467	1.8%	426,656	8,443
廣州	3,597,335	1.8%	95,111	37,822
青島	3,572,937	1.8%	242,073	14,760
西安	3,436,277	1.7%	262,586	13,086
臨沂	3,005,984	1.5%	333,830	9,005
徐州	2,741,721	1.4%	161,092	17,020
常州	2,345,920	1.2%	115,599	20,294
香港	2,228,059	1.1%	10,132	219,903
衢州	1,600,343	0.8%	111,044	14,412
東莞	1,533,268	0.8%	76,794	19,966
南通	1,426,544	0.7%	75,284	18,949
蕪湖	1,239,757	0.6%	145,160	8,541
太原	1,166,796	0.6%	125,025	9,333
濰坊	1,125,136	0.6%	94,411	11,917
銀川	1,081,797	0.5%	126,695	8,539
貴陽	1,054,340	0.5%	107,351	9,821
福州	1,015,728	0.5%	67,788	14,984
其他	10,206,247	5.1%	842,826	12,110
總計	200,602,362	100.0%	12,035,548	16,667

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	183,816,020	91.6%	10,872,881	16,906
辦公樓/商業	16,786,342	8.4%	1,162,667	14,438
總計	<u>200,602,362</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,035,548</u>	<u>16,667</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	96,927,627	48.3%	2,769,784	34,995
環渤海	50,357,952	25.1%	5,255,558	9,582
中西部	35,859,192	17.9%	3,149,592	11,385
華南	17,457,591	8.7%	860,614	20,285
總計	<u>200,602,362</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,035,548</u>	<u>16,667</u>

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	30,932,012	15.4%	880,052	35,148
二綫城市	118,363,194	59.0%	7,276,386	16,267
三綫城市	51,307,156	25.6%	3,879,110	13,227
總計	<u>200,602,362</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,035,548</u>	<u>16,667</u>

附註：

1. 一綫城市指上海、北京及香港。
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、貴陽、大連、福州、廈門、太原、銀川及昆明。
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、臨沂、煙台、濟寧、台州、漳州及惠州。



## 銷售物業已確認收入

於二零一九年，銷售物業已確認收入約為人民幣50,644,400,000元，按年增長29.8%，佔已確認收入總額92.5%。本集團於二零一九年交付建築面積約3,910,127平方米的物業，按年增長46.8%。於二零一九年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣12,952元/平方米，較二零一八年的人民幣14,642元/平方米下跌11.5%。本集團二零一九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增加。

表二：二零一九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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
蘇州	6,970,178	9,496,422	13.8	24.3	284,920	435,536	24,464	21,804
青島	5,396,870	3,931,874	10.7	10.1	465,019	378,480	11,606	10,389
合肥	4,546,833	33,304	9.0	0.1	365,807	2,947	12,430	11,301
溫州	4,488,288	-	8.9	-	354,361	-	12,666	-
瀋陽	4,175,388	2,503,035	8.3	6.4	371,591	233,253	11,237	10,731
上海	4,124,376	2,520,693	8.1	6.5	126,501	75,908	32,604	33,207
佛山	4,053,168	566,731	8.0	1.5	381,995	53,691	10,611	10,555
嘉興	2,439,773	62,667	4.8	0.2	164,605	3,897	14,822	16,081
武漢	2,292,751	1,423,858	4.5	3.6	127,947	70,957	17,920	20,066
重慶	2,200,978	1,585,112	4.4	4.1	226,147	208,021	9,733	7,620
寧波	1,989,707	1,409,671	3.9	3.6	99,844	63,789	19,928	22,099
長沙	1,794,686	611,252	3.5	1.6	126,183	44,001	14,223	13,892
濟南	1,648,493	993,061	3.3	2.5	98,721	80,840	16,699	12,284
臨沂	821,346	-	1.6	-	94,694	-	8,674	-
南寧	710,095	-	1.4	-	62,156	-	11,424	-
淄博	472,366	-	0.9	-	63,545	-	7,434	-
南昌	363,113	-	0.7	-	43,974	-	8,257	-
西安	261,998	584,031	0.5	1.5	29,636	42,521	8,841	13,735
大連	126,385	-	0.2	-	4,941	-	25,579	-
東莞	56,048	-	0.1	-	2,253	-	24,877	-
南京	43,430	2,757,606	0.1	7.1	1,839	89,472	23,616	30,821
天津	30,685	3,197,075	0.1	8.2	1,914	184,671	16,032	17,312
杭州	22,639	5,986,401	*	15.3	863	355,074	26,233	16,860
鎮江	4,042	53,606	*	0.1	315	4,874	12,832	10,998
廊坊	1,912	10,730	*	*	138	1,136	13,855	9,445
北京	-	53,697	-	0.1	-	1,780	-	30,167
其他	1,608,899	1,233,181	3.2	3.2	410,217	333,590	3,922	3,697
合計	<u>50,644,448</u>	<u>39,014,007</u>	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>3,910,127</u>	<u>2,664,438</u>	<u>12,952</u>	<u>14,642</u>

\* 少於0.1%

### 按項目類型劃分

項目主要規劃用途	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	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
住宅	46,775,928	32,217,278	92.0	82.6	3,722,033	2,275,543	12,567	14,158
辦公樓/商業	3,868,520	6,796,729	8.0	17.4	188,094	388,895	20,567	17,477
合計	<u>50,644,448</u>	<u>39,014,007</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,910,127</u>	<u>2,664,438</u>	<u>12,952</u>	<u>14,642</u>

### 按地區劃分

城市	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	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
長三角	25,681,291	21,012,248	50.7	53.9	1,637,014	1,038,433	15,688	20,235
環渤海	13,297,015	10,957,069	26.2	28.1	1,219,818	964,037	10,901	11,366
中西部	6,820,552	6,477,959	13.5	16.5	601,924	608,277	11,331	10,650
華南	4,845,590	566,731	9.6	1.5	451,371	53,691	10,735	10,555
合計	<u>50,644,448</u>	<u>39,014,007</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,910,127</u>	<u>2,664,438</u>	<u>12,952</u>	<u>14,642</u>

### 按一綫、二綫及三綫城市劃分

城市	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	
二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
一綫城市	4,133,070	2,582,745	8.2	6.6	128,477	84,157	32,170	30,690
二綫城市	33,906,344	36,279,947	66.9	93.0	2,624,997	2,555,642	12,917	14,196
三綫城市	12,605,034	151,315	24.9	0.4	1,156,653	24,639	10,898	6,141
合計	<u>50,644,448</u>	<u>39,014,007</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,910,127</u>	<u>2,664,438</u>	<u>12,952</u>	<u>14,642</u>

## 已完成待售物業

於二零一九年，本集團新完成項目的總建築面積約為6,900,000平方米(二零一八年：5,700,000平方米)，當中包括附屬公司的2,000,000平方米(二零一八年：2,300,000平方米)及合營企業或聯營公司的4,900,000平方米(二零一八年：3,400,000平方米)。於二零一九年十二月三十一日，本集團有逾114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5,700,000平方米及3,100,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團有217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45,000,000平方米及23,400,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於二零一九年的租金收入約為人民幣533,200,000元，按年上升125.0%。二零一九年的租金收入主要來自嘉興旭輝廣場、上海旭輝海上國際、重慶旭輝城、上海LCM置匯旭輝廣場及上海旭輝純真中心，有關增長主要來自上海LCM置匯旭輝廣場的新租金收入。

### 投資物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團有21項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為1,023,800平方米及601,700平方米，當中16項總建築面積及應佔建築面積分別約為663,100平方米及409,300平方米的投資物業已開始出租。

## 財務回顧

### 收入

於二零一九年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣54,766,200,000元，按年增加29.3%。本集團於二零一九年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較二零一八年增加29.8%至約人民幣50,644,400,000元；(ii)租金收入較二零一八年增加125.0%；(iii)項目管理及其他物業相關服務收入較二零一八年增加15.1%。

表三：二零一九年已確認收入明細

	二零一九年		二零一八年		按年變動 %
	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額 的百分比 %	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額 的百分比 %	
物業銷售	50,644,448	92.5	39,014,007	92.1	29.8
租金收入	533,187	1.0	236,978	0.6	125.0
項目管理及其他物業 相關服務收入	3,588,541	6.5	3,116,662	7.3	15.1
總計	<b>54,766,176</b>	<b>100.0</b>	<b>42,367,647</b>	<b>100.0</b>	<b>29.3</b>

### 銷售成本

本集團於二零一九年的報表銷售成本約為人民幣41,012,500,000元，較二零一八年增加29.2%。

### 毛利及毛利率

本集團於二零一九年的報表毛利約為人民幣13,753,700,000元，相對二零一八年的人民幣10,612,800,000元增加29.6%。

於二零一九年，報表毛利因若干項目公司自非綜合入賬合營企業或聯營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，二零一九年的經調整毛利約為人民幣16,409,700,000元，較二零一八年的經調整毛利增加11.8%。

二零一九年的經調整毛利率為30.0%，與二零一八年的經調整毛利率34.7%相比，仍維持於高水平。

### 來自對沖安排的匯兌收益或虧損淨額

於二零一九年，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274,400,000元，而二零一八年則錄得匯兌虧損淨額人民幣575,400,000元。

本集團已訂立匯率遠期合約，以對沖其若干以非人民幣計值債務的外匯風險。於二零一九年，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23,500,000元(二零一八年：人民幣14,900,000元)。

### 提早贖回優先票據的虧損

於二零一九年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣44,000,000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

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，本集團就收購附屬公司後重新計量確認收益人民幣903,400,000元。於二零一九年並無錄得有關收益。

### 投資物業公平值變動

於二零一九年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣198,000,000元，而二零一八年投資物業公平值收益則約為人民幣106,400,000元。

### 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一八年約人民幣1,153,100,000元增加50.8%至二零一九年約人民幣1,739,400,000元，此增長與本集團於二零一九年推出大量新物業項目以供預售一致。年內，本集團維持其營銷開支於合適水平。

### 行政及其他開支

本集團行政開支由二零一八年約人民幣2,121,700,000元增加37.1%至二零一九年約人民幣2,908,600,000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

於二零一九年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣3,556,200,000元，而於二零一八年則達利潤人民幣2,175,500,000元。於二零一九年的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔的匯兌虧損為人民幣82,300,000元(二零一八年：人民幣5,500,000元)，而應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣711,500,000元(二零一八年：人民幣175,100,000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二零一九年達利潤人民幣2,927,000,000元，而於二零一八年則為人民幣2,005,900,000元。

## 融資成本

本集團於二零一九年的支銷融資成本約為人民幣727,800,000元，而於二零一八年則為人民幣368,700,000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二零一八年的人民幣4,388,600,000元增加31.6%至二零一九年約人民幣5,775,800,000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。於二零一九年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣1,037億元，而於二零一八年十二月三十一日則為人民幣779億元。本集團於二零一九年十二月三十一日的債務加權平均成本為6.0%，而於二零一八年十二月三十一日則為5.8%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一八年約人民幣4,198,700,000元增加7.5%至二零一九年約人民幣4,515,300,000元。本集團所得稅開支包括年內就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二零一八年的37.1%下跌至二零一九年的33.3%。

於二零一九年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣2,631,600,000元，而於二零一八年則約為人民幣3,676,500,000元。於二零一九年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣1,778,000,000元，而於二零一八年則約為人民幣1,027,300,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣5,285,000,000元。

## 年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一八年約人民幣11,317,000,000元增加19.8%至二零一九年約人民幣13,556,300,000元。本集團年內利潤由二零一八年約人民幣7,118,300,000元增加27.0%至二零一九年約人民幣9,041,000,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一八年約人民幣5,409,000,000元增加19.0%至二零一九年約人民幣6,436,900,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零一八年約人民幣5,535,600,000元增加24.7%至二零一九年約人民幣6,903,300,000元。於二零一九年，本集團核心淨利潤率為12.6%，而二零一八年則為13.1%。

## 於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零一九年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司的權益分別為人民幣12,872,100,000元及人民幣8,266,200,000元，而二零一八年十二月三十一日則分別為人民幣8,511,000,000元及人民幣5,779,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，本集團應收合營企業及聯營公司款項為人民幣36,569,800,000元，而二零一八年十二月三十一日則為人民幣27,798,000,000元。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款(開發上述單一目的物業項目所附帶)，包括支付土地出讓金及項目建設成本。於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項增加，是由於本集團採取積極投資買地策略，透過就單一目的物業項目開發與地區夥伴於相關地區成立合營企業實體，從而於中國不同地區多元化土地儲備，以將營運覆蓋至全國，並於中國主要一、二及三綫城市搶佔據點。有關於二零一九年所收購的新土地以及透過本集團合營企業及聯營公司的應佔土地儲備增加詳情，載於本管理層討論及分析一節「土地儲備—土地收購」一段。於二零一九年應佔土地儲備以及本集團於合營企業項目的權益應佔相關土地收購出讓金增加，導致本集團於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項大幅增加。

## 擬作出售的開發中物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣115,202,700,000元，而於二零一八年十二月三十一日則為人民幣84,138,000,000元。有關增加是因為前段所述於二零一九年的土地儲備擴張所致。

## 遞延稅項資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣1,746,600,000元，而二零一八年十二月三十一日則為人民幣1,022,000,000元。有關增加是由於因應本集團的合約銷售增長而於二零一九年的預付增值稅增加所致。有關合約銷售增加的詳情載於本管理層討論及分析一節「房地產開發—合同銷售」一段。

## 土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為50,700,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為26,500,000平方米。

表四：本集團於二零一九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 (%)	
<b>長三角</b>				
上海	旭輝海上國際	投資物業	40,325	100.0
上海	旭輝依雲灣	住宅	632	100.0
上海	旭輝華庭	住宅	3,590	100.0
上海	旭輝鉅悅西郊	住宅	6,276	67.5
上海	旭輝圓石灘	住宅	10,047	100.0
上海	旭輝浦江國際	辦公樓/商業	452	100.0
上海	旭輝U天地	辦公樓/商業	5,407	100.0
上海	寶山U天地(寶山區羅店鎮 美羅家園社區01單元項目)	投資物業	30,983	25.0
上海	長寧區華山麗苑項目	住宅	10,538	100.0
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	7,353	45.0
上海	旭輝純真中心	投資物業	29,663	45.0
上海	綠地旭輝E天地	投資物業	10,386	50.0
上海	恒基旭輝中心	辦公樓	15,438	50.0
上海	九亭中心	住宅/商業	50,577	34.0
上海	九亭中心	投資物業	72,540	34.0
上海	LCM置滙旭輝廣場	投資物業	131,937	50.0
上海	莘莊中心	投資物業	51,378	50.0
上海	高和大廈	投資物業	1,022	100.0
上海	浦東新區浦江華僑城項目	辦公樓/商業	31,868	30.0
上海	浦東新區洋涇社區 C000204項目	投資物業	2,241	100.0
合肥	旭輝陶沖湖別院	住宅	120,529	50.0
合肥	北辰旭輝鉅悅廬州府	住宅	41,969	50.0
合肥	旭輝望江台	住宅	2,614	20.1
合肥	旭輝御璟江山(一期)	住宅	8,383	30.0
合肥	旭輝玖著	住宅	8,750	100.0
合肥	旭輝都會1907(一期)	住宅	1,791	17.0
合肥	旭輝江山印(二期、三期)	住宅/商業	7,554	25.4



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	旭輝公元天下(一期、二期)	住宅/商業	93,770	21.5
杭州	旭輝寶龍東湖城(一期)	住宅	761	50.0
杭州	海上明月西	住宅	305	33.0
杭州	恒基旭輝府	住宅	1,457	100.0
杭州	萬科旭輝海上明月	住宅/商業	1,863	33.0
杭州	旭輝東原國濱府	住宅/商業	2,393	33.0
杭州	旭輝寶龍東湖城(二期)	住宅	71,083	50.0
杭州	旭輝東原吳越府(一期)	住宅	26,612	50.0
蘇州	旭輝鉞悅犀湖	住宅	3,903	40.0
蘇州	旭輝百合宮館	住宅	2,906	100.0
蘇州	旭輝吳門府	住宅	143	50.0
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	2,618	50.0
蘇州	吳中區甬直項目	住宅	9,620	50.0
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	68,202	40.0
蘇州	張家港吳越府B27 (金港大道2013-B27項目)	住宅	19,262	50.0
蘇州	太倉熙岸源著(太倉沙溪鎮 項目1-4,1-5)	住宅	33,212	27.9
蘇州	太倉熙岸源著(太倉沙溪鎮 項目1-7)	住宅	15,251	27.9
南京	旭輝雲台天境(一期、二期)	住宅	33,338	49.0
南京	旭輝鉞悅秦淮	住宅	1,770	100.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	1,986	51.0
南京	鉞悅源墅(一期)	住宅	16,263	49.0
寧波	旭輝鉞辰府	住宅/商業	7,279	70.0
寧波	旭輝上湖城章	住宅	142,961	33.0
南昌	旭輝凌雲府	住宅	2,721	34.0
溫州	旭輝甌海之光	住宅	1,818	34.0
溫州	碧桂園旭輝湖悅天境	住宅	2,492	50.0

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)	(%)	
溫州	甌江國際新城(甌江口新區 C-03AE項目)(一期)	住宅	4,274	34.0
無錫	時代城(一期)	住宅	3,460	30.0
嘉興	旭輝嘉樾府	住宅	5,132	50.0
嘉興	旭輝朗香郡	住宅	2,217	100.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,540	100.0
嘉興	集美嘉悅(嘉善縣2012-42項目)	住宅	2,473	49.0
嘉興	嘉善公元城市	住宅	100,797	49.0
嘉興	旭輝光耀城	住宅	28,501	50.0
嘉興	嘉善旭輝M-city	住宅	58,247	51.0
鎮江	旭輝時代城	住宅	2,408	100.0
<b>環渤海</b>				
北京	旭輝望馨商業中心	投資物業	4,860	100.0
北京	當代旭輝墅	住宅	3,753	65.0
北京	天恒旭輝7號院	住宅/商業	122,211	49.0
北京	萬科天地	辦公樓/商業	17,544	32.4
青島	旭輝銀盛泰博觀錦岸	住宅	148,540	100.0
青島	旭輝銀盛泰德郡(五期)	住宅	3,621	100.0
青島	旭輝銀盛泰星悅城	住宅	134	50.0
青島	博觀星海	住宅	6,519	100.0
瀋陽	旭輝東樾城	住宅	56,508	70.0
瀋陽	旭輝雍禾府	住宅	40,218	100.0
瀋陽	璟宸府(一期)	住宅/商業	22,965	100.0
瀋陽	旭輝大都會公元	住宅/商業	113,504	20.0
瀋陽	東樾城北(一期、二期)	住宅	1,398	50.0
天津	城市之光	住宅	1,008	25.0
天津	旭輝御府	住宅	9,731	100.0
天津	旭輝瀾郡	住宅	807	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)	(%)	
天津	旭輝天悅風華(一期、二期)	住宅	107	25.0
濟南	旭輝銀盛泰金域藍山	住宅	15,729	50.0
大連	家墅	住宅/商業	10,777	100.0
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城東(一期)	住宅	170	68.6
淄博	星悅城	住宅	1,391	100.0
<b>中西部</b>				
重慶	旭輝城	住宅/辦公樓/商業	7,807	100.0
重慶	旭輝城	投資物業	43,915	100.0
重慶	旭輝印江州(一期)	住宅	17,551	35.0
重慶	旭輝御璟湖山(一期、二期)	住宅/辦公樓/商業	23,311	30.0
重慶	旭輝鉅悅瀾庭	住宅/辦公樓/商業	281,192	33.3
重慶	旭輝紫都	辦公樓/商業	38,700	100.0
重慶	旭輝長河原	住宅	2,640	50.0
重慶	旭輝千江凌雲凌雲峰(一期)	住宅	4,156	33.0
重慶	東原旭輝江山樾	住宅/商業	73,000	30.0
重慶	旭輝華宇金沙玖悅	住宅/商業	5,153	50.0
重慶	星奕	住宅	402	100.0
重慶	江山青林半(一期)	住宅	33,196	70.0
重慶	渝中區時代天街項目	住宅	44,758	33.0
重慶	千江凌雲千江府(一期、二期)	住宅	111,439	33.0
武漢	旭輝御府	住宅	1,338	100.0
武漢	旭輝大廈	辦公樓/商業	41,883	51.0
武漢	鈺龍旭輝半島	住宅	24,919	55.0
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓/商業	11,206	100.0
長沙	旭輝國際廣場	投資物業	24,012	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)	(%)	
長沙	南宸府(天心區奧苑南項目)	住宅/商業	35,489	70.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(一期)	住宅	24,994	50.0
成都	印長江	住宅	20,333	22.5
成都	錦繡花城(成華區錦繡華城項目)	住宅	176	30.0
成都	成華區北城中央項目(一期)	住宅/商業	3,053	30.0
西安	旭輝中心	投資物業	41,129	100.0
西安	旭輝中心	辦公樓/商業	908	100.0
西安	公園大道	辦公樓/商業	124,613	70.0
<b>華南</b>				
南寧	旭輝湖山樾 (良慶區GC2017-095項目)	住宅	652	90.0
廈門	海聯中心	投資物業	1,470	100.0
佛山	旭輝城	住宅/商業	30,516	100.0
佛山	旭輝江山(二期、三期)	住宅	79,798	100.0
佛山	旭輝公元	住宅	24,071	100.0
佛山	濱江首府(一期)	住宅	101,964	33.3
東莞	瀧環花園	住宅	82,090	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			2,105,219	
已竣工物業的總建築面積			<u>5,609,279</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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
<b>長三角</b>							
上海	黃浦區馬當路項目	投資物業	2020	8,594	44,481	–	50.0
上海	普陀區長壽社區D5-6項目	投資物業	2020	11,648	54,426	–	50.0
上海	浦東新區浦江華僑城項目	辦公樓/商業	2020	25,439	64,032	–	30.0
上海	環創商務中心(楊浦區定海社區項目)	投資物業	2020	24,843	143,829	–	50.0
上海	閔行區浦江鎮浦江拓展大型居住社區 39-01項目	住宅	2021	30,200	60,400	–	51.0
合肥	肥西縣2018-26號項目	住宅/商業	2021	142,100	307,100	61,087	100.0
合肥	旭輝都會1907(二期)	住宅	2020	64,027	139,161	139,161	17.0
合肥	旭輝江山印(一期、四期)	住宅/商業	2020	103,103	204,368	168,197	25.4
合肥	旭輝公元天下(三期)	住宅/商業	2020	27,673	74,981	8,146	21.5
合肥	新站區215號項目	住宅	2020	80,056	150,269	75,415	50.0
合肥	江山廬州印(廬陽區1704號項目)	住宅	2020-2022	92,216	174,200	51,136	35.0
合肥	新站區XZQTD238號項目	住宅	2020-2021	86,012	157,410	89,078	34.0
合肥	新站區XZQTD237項目	住宅	2020	54,800	82,200	52,293	50.0
合肥	瑤海區E1805號項目	住宅	2020	49,500	109,000	109,000	33.0
合肥	濱湖區2019-12號項目	住宅	2021	50,600	119,000	15,486	50.0
合肥	旭輝御璟江山(三期、四期)	住宅	2020	73,062	79,812	60,677	30.0
合肥	肥西縣2019-18號項目	住宅	2022-2023	119,500	239,000	–	100.0
杭州	旭輝東原吳越府(二期、三期)	住宅	2021	62,066	132,715	34,725	50.0
杭州	臨安區青山湖科技城輕軌項目	住宅/商業	2020	120,783	333,400	311,398	50.0
杭州	臨安區青山湖科技城項目	住宅	2020	63,473	154,079	147,220	50.0
杭州	余杭區超山13號項目	住宅	2020	62,243	78,994	39,284	49.0
杭州	臨安區天目山項目	辦公樓/商業	2021	16,660	37,020	–	100.0
杭州	臨安區天目山項目	住宅	2021	16,625	12,908	–	100.0
杭州	臨安區於潛項目	辦公樓/商業	2021	23,915	32,873	–	100.0
杭州	東原旭輝璞閱(蕭山區蜀山項目)	住宅	2020	26,602	72,307	70,374	50.0

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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
杭州	蕭山區蜀山單元曾家橋項目	住宅	2021	98,261	269,397	70,536	40.0
杭州	區浦陽鎮中心項目	住宅	2022	77,300	139,200	-	100.0
杭州	融信旭輝湘湖悅章	住宅	2021	93,039	246,859	113,605	18.0
蘇州	太倉縣城廂3號項目	住宅	2020	49,046	81,681	2,265	33.3
蘇州	吳中區甬直鎮2018-WG-43號堰裡北項目	住宅	2021	45,112	99,200	60,659	100.0
蘇州	吳中區木瀆鎮2018-WG-41號金貓路項目	住宅	2021	46,614	102,600	26,558	70.0
蘇州	吳中區胥口鎮2018-WG-32號孫武路項目	住宅	2020	45,157	76,800	33,727	100.0
蘇州	恒基旭輝發現島	辦公樓/商業	2022	14,710	100,874	-	30.0
蘇州	吳中區西山項目	住宅	2020	161,766	31,455	-	100.0
蘇州	寬閱雅苑(虎丘區60號項目)	住宅	2020	80,651	165,715	164,267	35.0
蘇州	昆山五湖四季(巴城鎮12-8號項目)	住宅	2020	128,204	218,248	174,528	31.1
蘇州	昆山市巴城祖沖之項目	住宅	2021-2022	83,781	188,435	-	32.0
蘇州	吳越府	住宅	2020	69,826	73,300	37,036	50.0
蘇州	太倉熹閱雅苑	住宅	2021	58,526	114,455	-	100.0
鎮江	句容翡翠華府(句容市寶華牡丹路西側項目)	住宅	2021	52,384	130,582	71,930	33.0
鎮江	句容市2019-J1-1-01至06項目	住宅	2021-2025	257,700	496,600	-	100.0
南京	鉅悅源墅	住宅	2020	73,216	43,923	-	49.0
南京	時代天樾	住宅/商業	2020	54,173	175,998	68,899	20.0
南京	江寧區九龍湖G58項目	辦公樓/商業	2022	26,669	77,674	-	24.1
南京	江山御	住宅	2020	14,711	28,844	28,723	50.0
寧波	旭輝錦山賦	住宅	2020-2021	184,155	293,521	141,490	50.0
寧波	鄞州區瞻岐鎮ZQ01-02-h2a、ZQ01-02-h4項目	住宅	2021	61,200	97,900	17,784	100.0
寧波	杭州灣康樂宜居9-10號項目	住宅	2021	209,500	390,900	-	40.0

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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
南昌	紅谷灘新區2019003項目	住宅	2021	96,125	211,500	139,032	50.0
溫州	甌江國際新城(甌江口新區C-03AE項目)(二期)	住宅	2020	77,199	143,629	141,785	34.0
溫州	甌江國際新城(甌江口新區C-05A項目)	住宅	2020	141,768	213,737	186,267	31.0
溫州	甌江國際新城(甌江口新區C-11FH項目)	住宅	2021	148,404	170,295	162,514	34.0
溫州	樂清市中心區E-b11-1項目	住宅	2020	25,314	64,944	40,205	33.0
溫州	東宸府	住宅	2020	47,248	102,114	36,269	35.0
溫州	永中D-15項目	住宅	2021	42,557	80,228	35,829	50.0
溫州	濱江商務區桃花島T05-14項目	住宅	2022	39,600	134,700	-	32.0
溫州	龍灣區龍灣永中B-18項目	住宅	2022	47,816	86,100	-	50.0
溫州	鹿宸印	住宅	2022	41,421	118,899	9,860	34.0
無錫	澄江府	住宅	2020-2021	126,342	216,377	151,943	71.8
無錫	時代城(二期、三期)	住宅	2021	92,273	279,009	236,125	30.0
無錫	雅居樂旭輝藏龍府	住宅	2020	21,590	42,481	25,564	50.0
無錫	江陰縣城西大賣場C6-C7項目	住宅	2021-2022	73,400	190,800	-	100.0
無錫	錫山區東北塘項目	住宅	2022	101,700	183,000	-	20.0
嘉興	嘉興星瀚城(嘉善縣2016-52-1項目)	住宅	2020	43,077	96,134	69,974	30.0
嘉興	嘉善縣姚莊2018-6號項目	住宅	2020	39,065	76,122	48,320	50.0
嘉興	集美嘉禾(嘉善縣2016-7項目)	住宅	2022	14,500	40,350	15,827	49.0
嘉興	嘉善縣54號項目	住宅	2020	48,041	117,265	117,265	29.0
嘉興	嘉善縣34號項目	住宅	2020	35,635	86,853	86,853	30.0
常州	鉞悅天寧(天寧區常高技南項目)	住宅	2020-2021	67,986	131,891	44,572	100.0
常州	天賦(鐘樓區環華物流項目)	住宅	2020	51,572	98,758	76,656	40.0
常州	經開區蔚藍天地西項目	住宅	2021	58,400	133,300	-	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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
常州	經開區名桂坊西項目	住宅	2021	26,700	58,800	6,263	100.0
宜興	譽瓏湖濱(二期、三期)	住宅/商業	2020	160,000	413,204	262,393	50.0
徐州	天闕(鼓樓區黃河北路項目)	住宅/商業	2021	62,619	169,710	79,899	49.0
徐州	江山御(銅山區36號項目)	住宅	2020	48,000	75,402	72,553	50.0
徐州	雲瓏府(杏山子工業園區大三角項目)	住宅	2020	57,430	156,876	137,663	50.0
蕪湖	新樂府(弋江區元畝塘項目)	住宅	2020-2021	124,059	267,374	153,359	40.0
台州	椒江區洪家街道項目	住宅/商業	2020	26,111	57,809	17,103	95.0
台州	椒江區下陳項目	住宅	2021	103,400	186,100	-	100.0
義烏	江東街道青口項目	住宅/商業	2022	72,268	194,887	-	34.0
衢州	國金旭輝城(柯城區火車站萬達東項目)	住宅	2020	80,203	151,201	123,444	50.0
衢州	國金旭輝城(柯城區火車站萬達東項目)	辦公樓/商業	2020	17,346	30,000	-	50.0
南通	靜海府(港閘區R18013項目)	住宅	2020	56,500	82,931	76,809	51.0
舟山	柏悅溪湖	住宅	2022	27,442	72,193	5,275	51.0
江陰	尚海薈項目	住宅	2021	16,400	32,800	20,126	100.0
<b>環渤海</b>							
北京	豐臺區莊維B10項目	辦公樓/商業	2021	5,151	28,828	-	50.0
北京	房山區拱辰街道0007號項目	辦公樓/商業	2021	10,384	26,920	-	50.0
北京	錦安家園(朝陽區東壩項目)	住宅	2021	77,973	194,900	192,589	26.0
北京	天瑞宸章(朝陽區孫河項目)	住宅	2020	53,526	58,900	33,738	20.0
北京	祥雲賦(順義區後沙峪鎮馬頭莊項目)	住宅/商業	2020	65,603	120,200	86,289	24.5



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		已預售 (平方米)	本集團 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	大興黃村三合莊F1項目	住宅	2021	34,940	98,182	19,793	50.0
北京	順義區順義新城項目	住宅	2021	66,500	133,000	44,120	33.0
青島	旭輝銀盛泰正陽府	住宅	2020-2021	98,610	240,440	145,418	50.0
青島	鉞悅靈犀灣	住宅/商業	2021-2023	232,500	302,200	18,191	25.5
青島	錦悅都(膠州市太湖路項目)	住宅/商業	2020-2022	156,426	291,308	148,438	50.0
青島	膠州市北三50畝項目	住宅	2021	33,200	53,100	-	100.0
青島	黃島區博觀星海三期項目	住宅	2021	20,071	50,200	38,702	100.0
青島	西海岸新區城市陽台項目	住宅	2022	19,436	52,900	-	35.0
青島	西海岸新區小珠山項目	住宅	2022-2023	73,000	146,000	-	35.0
瀋陽	東樾城北(三期、四期)	住宅	2020-2022	23,918	54,046	51,879	50.0
瀋陽	旭輝鉞宸府	住宅	2020-2022	29,424	171,729	91,944	100.0
瀋陽	旭輝鉞宸府	投資物業	2021	1,500	50,922	-	100.0
瀋陽	中南旭輝和樾	住宅/商業	2020	99,541	199,053	64,282	40.0
瀋陽	皇姑區車輛段西項目	住宅	2020	6,500	19,487	19,247	100.0
瀋陽	瀋陽大東區東望街項目	住宅	2021	41,582	103,955	52,794	33.5
瀋陽	璟宸府(二期)	住宅/商業	2021	39,645	90,883	5,822	100.0
瀋陽	大東區榆林安置房1項目	住宅	2023	42,769	86,351	-	100.0
瀋陽	大東區榆林安置房2項目	住宅	2021	39,480	78,149	-	100.0
天津	濱海新區塘沽灣7號項目	住宅	2020	34,500	51,800	20,171	50.0
天津	濱海新區塘沽灣項目	住宅	2020	41,600	62,400	27,108	50.0
天津	濱海新區胡家園項目	住宅	2020-2021	36,042	79,098	10,291	50.0
天津	濱海新區中生態城旅遊區項目	住宅	2021	20,305	48,664	33,379	35.7

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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
天津	旭輝天悅風華(三期)	住宅	2021	27,018	31,863	13,960	25.0
天津	河西區豐彩道項目	住宅	2021	24,013	45,055	11,949	35.0
天津	奧體西元101(二期)	住宅	2020	31,939	75,831	42,046	40.0
天津	寧河區糧庫項目	住宅	2021	28,700	55,831	19,453	50.0
天津	西青區精武鎮賓水西道項目	住宅	2021-2023	127,390	246,100	2,941	51.0
天津	西青區精武鎮賓水西道項目	辦公樓/商業	2021-2023	11,619	41,700	-	51.0
濟南	博觀山悅	住宅	2021	24,890	49,568	15,036	51.0
濟南	鉞悅鳳犀台(歷城區鳳山路項目)	住宅	2021	40,000	112,000	14,072	50.0
濟南	星瀚城(歷城區韓倉河項目)	住宅/商業	2020-2023	126,632	278,600	82,265	22.5
濟南	瑞公館	住宅	2021	37,827	128,600	103,214	50.0
石家莊	中睿府	住宅/商業	2020	28,717	75,273	49,407	65.0
石家莊	長安區2019-018項目	住宅	2021	213,400	452,800	-	100.0
石家莊	長安區17畝項目	住宅	2022	11,400	32,600	-	100.0
石家莊	橋西區第一職中項目	住宅	2022	8,600	19,200	-	51.0
大連	保稅區IE-52項目	住宅	2021	24,863	53,728	-	50.0
大連	金普區小窯灣C區項目	住宅	2021	39,957	99,900	-	100.0
太原	尖草坪區三給片區SP1919-SP1924項目	住宅	2021-2027	317,889	1,221,029	62,627	35.0
太原	尖草坪區三給片區SP1925-SP1928項目	住宅	2021-2025	354,886	1,298,971	66,706	35.0
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城東(二期)	住宅	2020	37,981	85,845	83,509	68.6
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城西	住宅	2020	59,946	175,373	142,318	34.3
臨沂	羅莊區化武路項目	住宅/商業	2022	74,574	158,481	89,010	45.0
臨沂	星河城	住宅/商業	2021	202,383	365,900	308,166	25.5
煙台	開發區A2項目	住宅/商業	2021-2022	110,362	218,445	75,647	46.0
煙台	開發區A10項目	住宅/商業	2022	78,727	156,341	-	46.0

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 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)	已預售 (平方米)		
煙台	高新區南寨項目	住宅	2021-2022	64,782	174,863	-	75.0
長春	汽開區東風大街南-1項目	住宅/商業	2023-2024	120,100	240,200	-	30.0
長春	汽開區東風大街南-2項目	住宅/商業	2021-2022	92,000	184,000	-	30.0
濰坊	博觀熙岸	住宅	2020	68,845	140,195	117,959	51.0
濰坊	高新區G17項目	住宅	2022	61,800	154,500	-	100.0
濟寧	星語城	住宅	2020	58,381	64,832	64,832	55.0
濟寧	任城區E1項目	住宅/商業	2021	37,700	82,812	-	80.0
濟寧	任城區E2項目	住宅/商業	2022	20,300	44,788	-	80.0
淄博	輝盛鑫苑	住宅	2021	38,324	99,187	26,185	40.0
<b>中西部</b>							
重慶	空港工業園19049項目	住宅	2021	133,029	134,500	-	50.0
重慶	空港工業園19058項目	住宅	2021	50,400	70,500	-	50.0
重慶	江山青林半(二至七期)	住宅/商業	2020	200,222	336,128	67,875	70.0
重慶	雲山曉	住宅	2020	92,020	226,526	106,004	35.0
重慶	旭輝印江州(二至四期)	住宅	2020-2022	81,629	290,092	13,733	35.0
重慶	江山雲出	住宅	2020-2022	161,749	387,300	41,518	33.4
重慶	御景悅來	住宅/商業	2020-2022	161,962	440,236	108,654	33.3
重慶	旭輝御璟湖山(三至七期)	住宅/商業	2020-2021	147,091	374,435	81,652	30.0
重慶	千江凌雲千江府(三期、四期)	住宅	2021	81,559	230,690	50,550	33.0
重慶	千江凌雲凌雲峰(二期、三期)	住宅	2021	85,063	245,107	105,880	33.0
武漢	洪山區青菱村K3項目	住宅	2020-2021	211,444	619,982	350,130	51.0
武漢	江山境/都山會(洪山區青菱村K1-2-4項目)	住宅/商業	2020-2022	246,944	766,003	40,165	34.7

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 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)	已預售 (平方米)		
武漢	漢陽區曙光村項目	住宅	2021-2023	100,100	521,600	31,812	84.0
武漢	江夏府(江夏區齊心村項目)	住宅	2020	70,200	238,400	136,569	29.0
武漢	漢陽區漢橋村項目B包	住宅/商業	2021-2022	103,820	470,395	102,459	55.0
武漢	碧雲天	住宅	2020-2021	35,700	120,158	27,171	45.0
武漢	礄口區花樣年漢正街項目	住宅/商業	2023	50,400	239,800	-	50.0
武漢	旭輝星空	辦公樓/商業	2020-2022	45,993	159,558	50,823	70.0
長沙	嶽麓區037號項目	住宅/商業	2022	27,900	147,900	37,251	70.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(二至五期)	住宅	2020-2022	347,514	753,811	227,199	50.0
長沙	長沙縣081號項目	住宅	2021	63,900	191,600	72,535	50.0
長沙	長沙縣人民東路項目	住宅	2021	72,700	216,600	-	34.0
長沙	嶽麓區梅溪湖A-09項目	住宅/商業	2022	56,369	224,109	-	34.3
成都	金牛區韋家碾102畝項目	住宅	2020-2021	68,510	135,725	49,950	51.0
成都	新都區123畝項目	住宅	2021-2022	62,500	187,800	-	100.0
成都	新都區123畝項目	辦公樓/商業	2021-2022	20,000	86,000	-	100.0
成都	棠府(雙流區75畝項目)	住宅/商業	2020	49,777	87,269	53,280	34.0
成都	成華區北城中央項目(二期、三期)	住宅/商業	2021	23,949	88,644	86,490	30.0
成都	成華區北城中央項目	投資物業	2021	13,322	67,044	-	30.0
成都	簡陽市河東新區77畝項目	住宅	2021-2022	51,700	206,600	10,086	60.0
成都	簡陽市河東新區96畝項目	住宅	2021-2022	64,253	160,273	11,742	33.0
西安	常寧府	住宅	2020	20,618	38,132	38,132	34.0
西安	國悅府	住宅	2020	30,689	105,671	104,481	49.0
西安	未央區滄灞一路項目	住宅	2021	92,000	299,800	-	61.0
西安	江山閱	住宅	2020	200,309	387,900	122,405	80.0
銀川	金鳳區G2018-19號項目	住宅	2020	101,415	149,341	42,918	40.0
銀川	金鳳區銀地G-2018-20號項目	住宅	2020	88,693	133,457	80,953	40.0

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		已預售 (平方米)	本集團 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)			
銀川	金鳳區平伏橋243畝項目	住宅	2022	162,100	259,300	-	75.0
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	2020	69,439	168,572	135,619	21.0
鄭州	鞏義市2019-139號項目	住宅	2022	60,700	145,800	-	51.0
鄭州	旭輝望嶽府	住宅	2021-2022	67,779	146,674	18,654	100.0
貴陽	觀雲	住宅	2020	35,762	64,373	62,715	100.0
貴陽	觀雲	辦公樓/商業	2020	28,505	130,621	60,892	100.0
貴陽	清鎮市QZ-19-023號項目	住宅/商業	2021-2022	67,800	169,500	-	100.0
貴陽	清鎮市022項目	住宅	2021	21,030	54,457	-	49.9
貴陽	清鎮市022項目	辦公樓/商業	2021	8,000	14,515	-	49.9
昆明	經開區KCJ2018-5項目	住宅	2022	71,800	179,500	95,676	51.0
開封	航空港區南港2019-A12至16號項目	住宅	2021-2025	203,900	554,000	-	100.0
洛陽	伊濱區2019-55號項目	住宅	2022	73,200	219,500	-	50.0
眉山	東坡區120畝項目	住宅	2021-2022	80,600	201,500	9,032	100.0
湘潭	嶽塘區2018-20號項目	住宅	2020-2023	66,603	186,500	7,436	50.0
許昌	公元1857(東城區項目)	住宅	2020-2021	55,350	156,129	56,477	50.0
烏魯木齊	沙依巴克區老滿城項目	住宅	2021-2022	70,500	118,800	-	100.0
<b>華南</b>							
深圳	坪山區江山一期項目	住宅	2022	88,200	229,200	-	50.0
福州	晉安區前嶼村項目	住宅	2021	30,600	79,600	36,890	63.0
福州	倉山區金浦舊廠房出讓項目	住宅	2021	12,762	31,900	-	70.0
福州	倉山區奧體2019-48號項目	住宅	2021	94,700	178,100	15,000	70.0
福州	新店項目	住宅	2021	31,885	82,319	15,896	100.0
廣州	旭輝保利花海灣	住宅/商業	2020-2021	40,508	140,619	120,887	23.5
南寧	美的旭輝城(西鄉塘區秀安路39畝項目)	住宅	2020	26,339	68,945	42,557	50.0
廈門	翔安區12畝項目	住宅	2021	8,074	11,065	-	100.0
佛山	馬龍家園	住宅	2020-2021	81,455	195,741	21,849	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 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)	已預售 (平方米)		
佛山	高明區西江新城項目	住宅	2021	81,136	232,682	46,926	34.0
佛山	三水區雲東海街道009號項目	住宅	2020	27,916	69,278	-	100.0
佛山	濱江首府(二期、三期)	住宅	2021-2022	72,964	124,229	46,014	33.3
佛山	三水北江項目	住宅	2021-2022	79,015	246,759	55,607	33.0
惠州	美的江山公館	住宅	2021	42,702	118,090	7,491	50.0
惠州	惠城區馬鞍鎮GP2019-36項目	住宅	2022	155,600	369,400	-	100.0
江門	天賦花園	住宅	2021-2022	51,233	152,813	-	49.0
江門	壹號院	住宅	2020	59,612	166,322	49,196	40.0
江門	蓬江區11號項目	住宅	2020	3,921	10,554	3,383	100.0
中山	南頭鎮穗西村W02-17-0135項目	住宅	2021	11,029	32,080	-	33.0
中山	南頭鎮穗西村W02-17-0137項目	住宅	2020	34,272	80,639	56,615	22.0
中山	南頭鎮穗西村162-163號項目	住宅	2021	39,758	93,868	-	33.0
中山	南頭鎮穗西村項目	住宅	2020	26,323	61,861	17,243	34.0
泉州	石獅旭輝城	住宅	2020-2021	67,964	168,496	37,418	50.0
漳州	龍海市角美鎮2019P01項目	住宅	2021	23,900	71,600	12,020	70.0
漳州	龍海市角美鎮2019P02項目	住宅	2021	15,748	30,536	-	70.0
三亞	亞龍灣項目	辦公樓/商業	2020	46,930	18,852	8,685	50.0
香港	宏安旭輝曦台	住宅	2020	3,816平方米 (41,080 平方呎)	實際面積： 21,368平方米 (230,000 平方呎)	實際面積： 10,132平方米 (109,062 平方呎)	50.0
停車位					8,423,332	608,472	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積					45,048,582	11,431,127	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)					50,657,861		

## 土地收購

於二零一九年，本集團收購合共79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。

本集團於二零一九年收購土地的總規劃建築面積約為15,200,000平方米，其中本集團股本權益佔9,900,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣82,452,000,000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53,173,000,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一九年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,425元。

於二零二零年一月至二月，本集團進一步收購9個新項目的權益，本集團應佔土地總出讓金為人民幣84億元。

**表五：本集團的土地收購**

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)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)	
於二零一九年一月至十二月的土地收購										
1	蘇州	吳中區胥口鎮 2018-WG-32 號 孫武路項目	住宅	100.00	45,200	76,800	76,800	719,130,000	719,130,000	9,368
2	蘇州	吳中區木渚鎮 2018-WG-41 號 金貓路項目	住宅	70.00	46,600	102,600	71,800	1,455,600,000	1,018,920,000	14,194
3	蘇州	吳中區甯直鎮 2018-WG-43 號 堰裡北項目	住宅	100.00	45,100	99,200	99,200	1,113,220,000	1,113,220,000	11,217
4	武漢	漢陽區曙光村項目	住宅	84.00	100,100	521,600	438,100	4,056,920,000	3,407,810,000	7,784
5	長沙	長沙縣 081 號項目	住宅	50.00	63,900	191,600	95,800	764,620,000	382,310,000	3,990
6	瀋陽	皇姑區車輻段西項目	住宅	100.00	6,500	19,600	19,600	85,110,000	85,110,000	4,350
7	上海	浦東新區洋涇社區 C000204 項目	商業	50.00	3,700	3,000	1,500	61,900,000	30,950,000	20,870
8	昆明	經開區 KCJ2018-5 項目	住宅	51.00	71,800	179,500	91,500	425,490,000	217,000,000	2,371
9	天津	濱海新區塘沽灣項目	住宅	50.00	41,600	62,400	31,200	333,000,000	166,500,000	5,337
10	南昌	紅谷灘新區 2019003 項目	住宅	50.00	96,100	211,500	105,800	605,590,000	302,800,000	2,864
11	上海	浦東新區浦江華僑城項目	辦公樓/商業	30.00	38,100	95,900	28,800	1,237,100,000	371,130,000	12,900
12	合肥	肥西縣 2018-26 號項目	住宅/商業	100.00	142,100	307,100	307,100	1,766,120,000	1,766,120,000	5,751

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	應佔規劃	地價總額	應佔地價	平均	
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)	建築面積 (不含停車位)
							(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)	
13	合肥	新站區 XZQTD237 項目	住宅	50.00	54,800	82,200	41,100	534,140,000	267,070,000	6,500
14	天津	西青區精武鎮賓水西道項目	住宅/商業	51.00	142,400	287,800	146,800	3,638,000,000	1,855,380,000	12,640
15	青島	黃島區古鎮口靈犀灣項目	住宅/商業	51.00	232,500	302,200	154,100	1,094,860,000	558,380,000	3,623
16	天津	寧河區糧庫項目	住宅	50.00	28,700	57,300	28,700	269,000,000	134,500,000	4,692
17	天津	濱海新區塘沽灣 7 號項目	住宅	50.00	34,500	51,800	25,900	262,400,000	131,200,000	5,067
18	西安	未央區滄瀾一路項目	住宅	100.00	92,000	299,800	299,800	1,234,000,000	1,234,000,000	4,117
19	成都	新都區 123 畝項目	住宅/商業	100.00	82,500	273,800	273,800	619,030,000	619,030,000	2,261
20	成都	簡陽市河東新區 77 畝項目	住宅	60.00	51,700	206,600	124,000	1,161,250,000	696,750,000	5,620
21	合肥	濱湖區 2019-12 號項目	住宅	50.00	50,600	119,000	59,500	1,730,750,000	865,380,000	14,550
22	合肥	瑤海區 E1805 號項目	住宅	33.00	49,500	109,000	36,000	650,300,000	214,600,000	5,966
23	太原	尖草坪區三給片區 SP1919-SP1928 項目	住宅	35.00	672,700	2,520,000	882,000	4,845,000,000	1,695,750,000	1,923
24	福州	晉安區前嶼村項目	住宅	70.00	30,600	79,600	55,700	988,000,000	691,600,000	12,405
25	寧波	鄞州區瞻岐鎮 ZQ01-02-h2a、 ZQ01-02-h4 項目	住宅	100.00	61,200	97,900	97,900	422,800,000	422,800,000	4,320
26	常州	經開區蔚藍天地西項目	住宅	100.00	58,400	133,300	133,300	1,170,000,000	1,170,000,000	8,779
27	常州	經開區名桂坊西項目	住宅	100.00	26,700	58,800	58,800	480,000,000	480,000,000	8,169
28	無錫	江陰市尚海薈項目	住宅	100.00	16,400	32,800	32,800	315,370,000	315,370,000	9,624
29	漳州	龍海市角美鎮 2019P01 項目	住宅	70.00	23,900	71,600	50,100	718,000,000	502,600,000	10,030
30	重慶	空港工業園 19049 項目	住宅	50.00	94,700	134,500	67,300	739,200,000	369,600,000	5,500
31	重慶	空港工業園 19058 項目	住宅	50.00	50,400	70,500	35,300	387,780,000	193,890,000	5,500
32	鎮江	句容市 2019-J1-1-01 至 06 項目	住宅	100.00	257,700	496,600	496,600	2,276,160,000	2,276,160,000	4,583
33	長沙	嶽麓區 037 號項目	住宅/商業	70.00	27,900	147,900	103,500	409,790,000	286,850,000	2,771



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)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)
34	台州	椒江區下陳項目	100.00	103,400	186,100	186,100	708,200,000	708,200,000	3,805
35	石家莊	長安區 2019-018 項目	100.00	213,400	452,800	452,800	3,501,000,000	3,501,000,000	7,732
36	石家莊	長安區 17 畝項目	100.00	11,400	32,600	32,600	245,400,000	245,400,000	7,527
37	長春	汽開區東風大街南-1 項目	30.00	120,100	240,200	72,100	788,760,000	236,630,000	3,284
38	長春	汽開區東風大街南-2 項目	30.00	92,000	184,000	55,200	612,190,000	183,660,000	3,327
39	青島	膠州市北三 50 畝項目	100.00	33,200	53,100	53,100	163,690,000	163,690,000	3,082
40	武漢	東西湖區碧雲天項目	45.00	35,700	124,800	56,200	1,008,070,000	453,630,000	8,075
41	貴陽	清鎮市 QZ-19-023 號項目	100.00	67,800	169,500	169,500	239,100,000	239,100,000	1,410
42	無錫	江陰市城西大賣場 C6-C7 項目	100.00	73,400	190,800	190,800	1,608,070,000	1,608,070,000	8,590
43	開封	航空港區南港 2019-A12 至 16 號 項目	100.00	203,900	554,000	554,000	635,720,000	635,720,000	1,147
44	眉山	東坡區 120 畝項目	100.00	80,600	201,500	201,500	434,000,000	434,000,000	2,154
45	溫州	濱江商務區桃花島 T05-14 項目	32.00	39,600	134,700	43,100	1,741,000,000	557,120,000	12,928
46	瀋陽	大東區榆林安置房 1-2 項目	100.00	82,200	164,500	164,500	937,640,000	937,640,000	5,700
47	青島	黃島區博觀星海三期項目	100.00	20,100	50,200	50,200	170,000,000	170,000,000	3,388
48	青島	西海岸新區城市陽臺項目	35.00	19,400	52,900	18,500	235,730,000	82,510,000	4,459
49	福州	倉山區金浦舊廠房出讓項目	100.00	12,800	31,900	31,900	349,000,000	349,000,000	10,939
50	大連	金普區小窯灣 C 區項目	100.00	40,000	99,900	99,900	249,740,000	249,740,000	2,500
51	溫州	龍灣區龍灣永中 B-18 項目	24.50	47,800	86,100	21,100	827,400,000	202,710,000	9,613
52	無錫	錫山區東北塘項目	20.00	101,700	183,000	36,600	1,291,000,000	258,200,000	7,055
53	濟寧	任城區 E1-E2 項目	80.00	58,000	127,600	102,100	450,430,000	360,340,000	3,531

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	應佔地價	平均	
					(%)	(平方米)			建築面積 (不含停車位)	建築面積 (不含停車位)
									(人民幣/ 平方米)	
54	銀川	金鳳區平伏橋 243 畝項目	住宅	75.00	162,100	259,300	194,500	593,350,000	445,010,000	2,228
55	福州	倉山區奧體 2019-48 號項目	住宅	70.00	94,700	178,100	124,700	2,218,000,000	1,552,600,000	12,452
56	惠州	惠城區馬鞍鎮 GP2019-36 項目	住宅	40.00	155,600	369,400	147,800	2,032,000,000	812,800,000	5,501
57	石家莊	橋西區第一職中項目	住宅	51.00	8,600	19,200	9,800	167,000,000	85,170,000	8,709
58	深圳	坪山區江山一期項目	住宅	50.00	88,200	229,200	114,600	2,023,590,000	1,011,800,000	8,949
59	青島	西海岸新區小珠山項	住宅	87.00	73,000	146,000	127,000	536,350,000	466,620,000	3,673
60	寧波	杭州灣康樂宜居 9-10 號項目	住宅	40.00	209,500	390,900	156,400	809,000,000	323,600,000	2,069
61	杭州	蕭山區浦陽鎮中心項目	住宅	100.00	77,300	139,200	139,200	632,280,000	632,280,000	4,541
62	合肥	肥西縣 2019-18 號項目	住宅	100.00	119,500	239,000	239,000	1,807,050,000	1,807,050,000	7,560
63	烏魯木齊	沙依巴克區老滿城項目	住宅	100.00	70,500	118,800	118,800	466,000,000	466,000,000	3,921
64	濰坊	高新區 G17 項目	住宅	100.00	61,800	154,500	154,500	566,450,000	566,450,000	3,666
65	上海	閔行區浦江鎮浦江拓展大型 居住社區 39-01 項目	住宅	51.00	30,200	60,400	30,800	980,000,000	499,800,000	16,232
66	鄭州	鞏義市 2019-139 號項目	住宅	51.00	60,700	145,800	74,400	291,550,000	148,690,000	2,000
67	武漢	礄口區花樣年漢正街項目	住宅/商業	50.00	50,400	239,800	119,900	3,750,000,000	1,875,000,000	15,635
68	洛陽	伊濱區 2019-55 號項目	住宅	50.00	73,200	219,500	109,800	749,620,000	374,810,000	3,422
69	長沙	長沙縣人民東路項目	住宅	34.00	72,700	216,600	73,600	400,150,000	136,050,000	1,847
70	北京	順義區順義新城項目	住宅	33.00	66,500	133,000	43,900	4,500,000,000	1,485,000,000	33,847
71	福州	晉安區廈坊村 2019-34/36 號項目	住宅	100.00	31,900	84,500	84,500	852,000,000	852,000,000	10,083
72	蘇州	太倉高新區 2019-WG-9-2 項目	住宅	100.00	58,500	117,000	117,000	987,000,000	987,000,000	8,431
73	鄭州	鞏義市 2019-025 項目	住宅	100.00	67,800	149,100	149,100	401,000,000	401,000,000	2,687
74	溫州	鹿城區 A19 項目	住宅	34.00	37,800	124,300	42,300	2,236,000,000	760,240,000	17,994

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)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)
75	舟山	定海區臨城新城 13-03-26 項目	51.00	27,400	74,100	37,800	662,000,000	337,620,000	8,935
76	貴陽	清鎮市 19-022 號項目	50.00	29,000	72,600	36,300	112,000,000	56,000,000	1,538
77	煙台	高新區南寨項目	75.00	64,800	172,300	129,200	495,000,000	371,250,000	2,873
78	長沙	嶽麓區梅溪湖 A-09 項目	34.30	56,400	225,500	77,300	1,053,000,000	361,180,000	4,671
79	淄博	張店區金鑫園三期項目	60.00	38,300	95,800	57,500	366,000,000	219,600,000	3,819
二零一九年一至十二月合共					<u>15,197,900</u>	<u>9,871,700</u>	<u>82,452,160,000</u>	<u>53,172,890,000</u>	5,425
於二零一九年十二月三十一日後（二零二零年一月至二月）的土地收購									
1	杭州	臨安區經濟開發區中部項目	100.00	32,700	81,800	81,800	1,007,200,000	1,007,200,000	12,311
2	洛陽	西工區史家屯項目	100.00	42,600	149,000	149,000	312,980,000	312,980,000	2,100
3	上海	嘉定區安亭鎮 03-01A 項目	100.00	29,600	68,100	68,100	953,000,000	953,000,000	14,000
4	長沙	雨花區 115 號項目	100.00	122,400	489,600	489,600	2,546,000,000	2,546,000,000	5,200
5	重慶	沙坪壩區 F-2/03 項目	50.00	3,100	10,200	5,100	58,000,000	29,000,000	5,737
6	福州	晉安區後浦村 2020-02 項目	100.00	20,700	45,500	45,500	542,000,000	542,000,000	11,903
7	南寧	五象綜保區銀海大道 147 畝項目	100.00	98,200	392,700	392,700	1,532,000,000	1,532,000,000	3,900
8	溫州	甌江口新區半島起步區 A-02 項目	100.00	30,100	87,400	87,400	339,000,000	339,000,000	3,878
9	蘇州	太倉高新區科教新城 2020-WG-1-1 項目	100.00	63,700	114,600	114,600	1,147,000,000	1,147,000,000	10,006
二零二零年一至二月合共					<u>1,438,900</u>	<u>1,433,800</u>	<u>8,437,180,000</u>	<u>8,408,180,000</u>	5,864

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣57,641,700,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣44,617,600,000元)，包括受限制銀行存款約人民幣388,700,000元(二零一八年：人民幣1,290,000,000元)。

### 債務

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣103,698,600,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣77,865,000,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣65,082,200,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣49,903,600,000元)、賬面值為人民幣11,751,800,000元的境內公司債券(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,760,100,000元)、賬面值為人民幣零元的可換股債券(二零一八年十二月三十一日：人民幣907,700,000元)及賬面值為人民幣26,864,500,000元的境外優先票據(二零一八年十二月三十一日：人民幣15,293,600,000元)。

### 表六：債務明細

#### 按借款類型及到期情況劃分

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>境內銀行貸款</b>		
一年內	5,424,754	4,264,171
一年以上，但不超過兩年	10,245,329	9,323,378
兩年以上，但不超過三年	27,533,386	13,179,872
三年以上，但不超過四年	2,947,416	3,706,300
四年以上，但不超過五年	1,115,000	660,000
五年以上	341,500	416,170
<b>小計</b>	<b>47,607,385</b>	<b>31,549,891</b>
<b>境內公司債券</b>		
一年內	4,006,799	3,646,140
一年以上，但不超過兩年	3,724,038	3,886,550
兩年以上，但不超過三年	4,020,958	4,227,447
<b>小計</b>	<b>11,751,795</b>	<b>11,760,137</b>
<b>境外銀行貸款</b>		
一年內	8,516,499	4,578,200
一年以上，但不超過兩年	5,000,353	8,859,536
兩年以上，但不超過三年	417,052	4,915,933
三年以上，但不超過四年	3,540,943	-

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
小計	<u>17,474,847</u>	<u>18,353,669</u>
可換股債券的債務部份		
一年內	-	907,724
小計	<u>-</u>	<u>907,724</u>
境外優先票據		
一年內	3,190,356	-
一年以上，但不超過兩年	6,418,881	5,897,068
兩年以上，但不超過三年	5,631,334	3,450,757
三年以上，但不超過四年	4,244,345	3,877,490
四年以上，但不超過五年	7,379,628	2,068,299
小計	<u>26,864,544</u>	<u>15,293,614</u>
總計	<u>103,698,571</u>	<u>77,865,035</u>

#### 按計值貨幣劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 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	62,644,313	45,124,929
- 以美元計值	31,354,506	22,876,919
- 以港元計值	9,680,245	9,841,840
- 以其他貨幣計值	19,507	21,347
	<u>103,698,571</u>	<u>77,865,035</u>

#### 按固定或浮動利率劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	52,791,219	34,807,640
浮動利率	50,907,352	43,057,395
	<u>103,698,571</u>	<u>77,865,035</u>

## 有抵押對無抵押

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	51,941,407	36,754,386
無抵押	51,757,164	41,110,649
	<b>103,698,571</b>	<b>77,865,035</b>

## 借款成本

本集團於二零一九年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣5,775,800,000元，較二零一八年的人民幣4,388,600,000元增加31.6%。增幅乃由於本集團總債務水平增加。

本集團於二零一九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6.0%，而於二零一八年十二月三十一日為5.8%。年內加權平均債務成本上升，主要由於期內主動延長債務久期。

## 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。

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，本集團已於年內訂立美元兌境外人民幣封頂遠期及普通遠期合約(「該等遠期合約」)，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」)，本集團須按預設的合約匯率(「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」)。

本集團使用的該等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。

除上述所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。於二零一九年十二月三十一日，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22,444,800,000元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣19,067,900,000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。於二零一九年十二月三十一日，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13,402,500,000元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣8,431,900,000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)於二零一九年十二月三十一日約為68.5%，二零一八年十二月三十一日則約為67.2%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一九年十二月三十一日約為32.1%，二零一八年十二月三十一日則約為32.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一九年十二月三十一日約為1.7倍，二零一八年十二月三十一日則約為1.7倍。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，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7,870名全職僱員，其中約7,470名僱員從事房地產開發業務，約400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。

## 派發末期股息及特別股息

董事會建議二零一九年派發建議末期股息每股人民幣21.93分(以現金支付，可選擇以股代息)及建議特別股息每股人民幣3.66分(以現金支付，可選擇以股代息)。建議末期股息及建議特別股息以人民幣宣派，並建議分別以相當於每股24港分及每股4港分的港元派付，乃按二零一九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。

待股東於二零二零年六月八日(星期一)舉行的股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上批准建議末期股息及建議特別股息後，建議末期股息及建議特別股息將以現金支付，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建議末期股息及建議特別股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零二零年股東週年大會分別通過有關支付建議末期股息及建議特別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二零二零年六月二十九日(星期一)或前後寄予股東。預期現金股息之支票或(倘選擇代息股份則為)代息股份之股票將於二零二零年七月三十一日(星期五)寄發予於二零二零年六月十九日(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) 確定出席二零二零年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二零年六月三日(星期三)至二零二零年六月八日(星期一)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定有權出席二零二零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二零二零年六月二日(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及建議特別股息的資格

本公司將於二零二零年六月十八日(星期四)至二零二零年六月十九日(星期五)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取建議末期股息及建議特別股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零二零年六月十七日(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，尚未償還本金總額為1,024,000,000港元的二零一九年到期可換股債券由本公司以本金額101.5%的贖回價贖回，並於該批可換股債券於二零一九年二月到期時，於新加坡證券交易所撤銷上市。

年內，本公司分別於二零一九年六月及二零一九年八月支付總金額158,700,000美元及258,100,000美元，以悉數提早贖回所有未贖回之本金額為400,000,000美元並於二零二零年到期的7.75%優先票據，其於聯交所的上市地位亦已註銷。有關贖回詳情載於本公司日期為二零一九年五月三日、二零一九年六月六日、二零一九年七月四日及二零一九年八月五日的公告內。

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

## 企業管治

於回顧年度，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。

## 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。

本集團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均表明，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二零二零年的核數師，惟須待本公司股東於二零二零年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一九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以及作出充足披露。

## 董事會組成

於二零一九年十二月三十一日，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。二零一九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，二零二零年三月二十七日

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。