

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)

**截至二零二二年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

二零二二年中期業績摘要

- 合同銷售金額為人民幣631億元，經營活動所得現金淨額為正數
- 持有物業收入同比增長69.5%至人民幣6.623億元
- 核心淨利潤為人民幣18.20億元，核心淨利潤率為6.1%
- 於二零二二年六月三十日，淨負債對股本比率為78.5%。手頭現金充裕達人民幣312億元
- 於二零二二年六月三十日，加權平均債務成本為4.9%，較二零二一年十二月三十一日下降0.1個百分點，平均貸款年限為4.7年

中期業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表 截至二零二二年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	29,720,321	36,373,349
銷售及服務成本		(23,571,487)	(28,848,212)
毛利		6,148,834	7,525,137
其他收入、收益及虧損	4	(1,175,215)	1,700,041
投資物業公平值變動		6,553	299,246
營銷及市場推廣開支		(801,820)	(1,167,837)
行政開支		(1,234,559)	(1,739,493)
應佔合營企業及聯營公司業績		103,713	654,918
融資成本	5	(372,421)	(225,964)
除稅前利潤		2,675,085	7,046,048
所得稅開支	6	(770,801)	(1,682,673)
期內利潤	7	1,904,284	5,363,375
其他全面收入(開支)：			
其後將會重新分類至損益的項目：			
指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動		30,536	1,821
將指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動重新分類至損益		(4,083)	17,261
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(「按公平值計入其他全面收入」)的股本工具投資公平值變動		(41,368)	(114,102)
按公平值計入其他全面收入的股本工具的所得稅		-	546
		(14,915)	(94,474)
期內全面收入總額		1,889,369	5,268,901

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
附註	(未經審核)	(未經審核)
以下各項應佔期內利潤：		
本公司股東權益	730,825	3,602,520
永久資本工具擁有人	52,121	66,797
非控股權益	1,121,338	1,694,058
	<u>1,904,284</u>	<u>5,363,375</u>
以下各項應佔期內全面收入總額：		
本公司股東權益	715,910	3,508,046
永久資本工具擁有人	52,121	66,797
非控股權益	1,121,338	1,694,058
	<u>1,889,369</u>	<u>5,268,901</u>
期內全面收入總額	<u>1,889,369</u>	<u>5,268,901</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
		(未經審核及
	(未經審核)	經重列)
每股盈利(人民幣元)：		
基本	9 <u>0.08</u>	<u>0.42</u>
攤薄	9 <u>0.08</u>	<u>0.42</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		45,499,657	40,432,643
物業、廠房及設備		533,427	525,093
使用權資產		225,870	213,318
無形資產		329,092	328,474
商譽		1,454,656	1,343,707
於聯營公司的權益		15,015,854	18,447,511
於合營企業的權益		14,567,756	15,966,150
於房地產項目的投資		291,347	321,571
按公平值計入損益(「按公平值計入 損益」)的金融資產		1,050,027	1,221,747
按公平值計入其他全面收入的股本 工具		80,991	207,447
遞延稅項資產		2,057,832	2,201,865
物業、廠房及設備預付款項		620	367
遞延合約成本		14,770	12,663
		<u>81,121,899</u>	<u>81,222,556</u>
流動資產			
持作出售物業		23,615,898	20,690,184
擬作出售的開發中物業		169,119,241	167,611,374
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	10	30,264,527	34,816,698
應收非控股權益款項		33,454,215	32,910,760
應收合營企業及聯營公司的款項		30,241,906	36,381,098
持作出售物業土地使用權按金		5,811,579	7,154,419
可收回稅項		5,084,999	4,817,209
按公平值計入損益的金融資產		36,014	431,061
受限制銀行存款		104,613	247,239
銀行結餘及現金		31,139,923	46,462,460
衍生金融工具		9,146	-
遞延合約成本		10,540	4,474
		<u>328,892,601</u>	<u>351,526,976</u>

	附註	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及 應計開支	11	58,221,195	68,298,821
合約負債		82,884,611	77,822,084
應付非控股權益款項		7,136,758	9,281,787
應付合營企業及聯營公司的款項		29,141,144	40,823,109
應付稅項		6,869,138	9,708,922
租賃負債(於一年內到期)		71,872	69,783
銀行及其他借款(於一年內到期)		15,183,464	11,930,926
優先票據(於一年內到期)		2,040,731	4,971,339
公司債券及中期票據(於一年內到期)		2,121,930	832,898
		203,670,843	223,739,669
流動資產淨值		125,221,758	127,787,307
總資產減流動負債		206,343,657	209,009,863
資本及儲備			
股本		746,009	715,191
儲備		41,208,957	41,274,963
本公司股東權益應佔股本權益		41,954,966	41,990,154
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		61,778,837	63,485,094
權益總額		105,658,348	107,399,793
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)		15,918	20,787
租賃負債(於一年後到期)		165,154	155,023
銀行及其他借款(於一年後到期)		58,247,810	60,957,693
優先票據(於一年後到期)		25,048,827	25,050,987
公司債券及中期票據(於一年後到期)		9,778,311	10,368,164
可換股債券的債務部分		1,720,177	–
可換股債券的衍生工具部分		546,613	–
遞延稅項負債		5,162,499	5,042,876
衍生金融工具(於一年後到期)		–	14,540
		100,685,309	101,610,070
		206,343,657	209,009,863

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除按公平值計量的投資物業及若干金融工具外，簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

除應用與本集團相關的若干會計政策外，截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所遵循者一致。

應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本中期期間，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則修訂本，有關準則就編製本集團簡明綜合財務報表而於二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的新冠相關租金優惠物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進

於本中期期間應用國際財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

包含債務及衍生部分的可換股債券

倘換股權將以固定金額的現金或其他金融資產交換本集團固定數目自有股本工具以外方式結算，即屬換股權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生工具部分均按公平值確認。於其後期間，可換股債券的債務部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，且其公平值變動於損益中確認。

與發行可換股債券有關的交易成本按其相關公平值比例分配至債務及衍生工具部分。與衍生工具部分有關的交易成本即時於損益中扣除。與債務部分有關的交易成本計入債務部分的賬面值，並使用實際利率法在可換股債券期間予以攤銷。

3. 收入

收入指於截至二零二二年六月三十日止六個月物業銷售收入及其他物業相關服務收入、作為出租人的租金收入以及提供物業管理及其他服務以及其他投資物業相關服務所賺取的收入(經扣除所允許折扣)，其分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
物業銷售及其他物業相關服務收入	26,354,771	34,157,805
租賃	626,879	390,737
物業管理及其他服務	2,703,269	1,824,807
與投資物業相關的其他服務收入	35,402	-
	<u>29,720,321</u>	<u>36,373,349</u>

3A. 客戶合約收入

客戶合約收入分拆

貨品或服務類型	截至二零二二年六月三十日止六個月			總計 人民幣千元
	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業管理及其他服務 人民幣千元	與投資物業 相關的其他 服務收入 人民幣千元	
物業銷售				
住宅	23,181,044	-	-	23,181,044
辦公樓及商業	1,241,034	-	-	1,241,034
停車場	828,289	-	-	828,289
	<u>25,250,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,250,367</u>
物業管理及其他服務	-	2,703,269	-	2,703,269
項目管理及其他物業相關服務	1,104,404	-	-	1,104,404
與投資物業相關的其他服務收入	-	-	35,402	35,402
	<u>-</u>	<u>2,703,269</u>	<u>35,402</u>	<u>29,093,442</u>
總計	<u>26,354,771</u>	<u>2,703,269</u>	<u>35,402</u>	<u>29,093,442</u>
確認收入的時間				
於某一時間點	25,250,367	164,279	-	25,414,646
一段時間內	1,104,404	2,538,990	35,402	3,678,796
	<u>26,354,771</u>	<u>2,703,269</u>	<u>35,402</u>	<u>29,093,442</u>
總計	<u>26,354,771</u>	<u>2,703,269</u>	<u>35,402</u>	<u>29,093,442</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月
 物業銷售及
 其他物業 物業管理及
 相關服務 其他服務 總計
 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元

貨品或服務類型

物業銷售

住宅

30,544,986 – 30,544,986

辦公樓及商業

648,778 – 648,778

停車場

745,676 – 745,676

31,939,440 – 31,939,440

物業管理及其他服務

– 1,824,807 1,824,807

項目管理及其他物業相關服務

2,218,365 – 2,218,365

總計

34,157,805 1,824,807 35,982,612

確認收入的時間

於某一時間點

31,939,440 190,783 32,130,223

一段時間內

2,218,365 1,634,024 3,852,389

總計

34,157,805 1,824,807 35,982,612

3B. 分部資料

以下為本集團可呈報及經營分部的收入及業績的分析：

(a) 分部收入及利潤

	物業銷售 及其他物業 相關服務 收入 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年六月 三十日止六個月 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>26,354,771</u>	<u>662,281</u>	<u>2,703,269</u>	<u>29,720,321</u>
可呈報分部利潤	<u>4,172,923</u>	<u>409,659</u>	<u>764,432</u>	<u>5,347,014</u>
	物業銷售 及其他物業 相關服務 收入 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日 止六個月 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>34,157,805</u>	<u>390,737</u>	<u>1,824,807</u>	<u>36,373,349</u>
可呈報分部利潤	<u>5,600,501</u>	<u>255,083</u>	<u>501,716</u>	<u>6,357,300</u>

(b) 分部資產及負債

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

(c) 可呈報分部收入及利潤的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>29,720,321</u>	<u>36,373,349</u>
利潤		
可呈報分部利潤	5,347,014	6,357,300
其他收入、收益及虧損	(1,175,215)	1,700,041
投資物業公平值變動	6,553	299,246
融資成本	(372,421)	(225,964)
應佔合營企業及聯營公司業績	103,713	654,918
預期信貸虧損撥備	(52,109)	(34,304)
物業、廠房及設備折舊	(50,660)	(59,303)
使用權資產折舊	(46,999)	(46,502)
無形資產攤銷	(20,802)	(17,200)
未分配總部及企業開支	<u>(1,063,989)</u>	<u>(1,582,184)</u>
除稅前綜合利潤	<u>2,675,085</u>	<u>7,046,048</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	225,391	412,673
撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業	(377,030)	-
出售附屬公司的收益淨額	20,768	36,276
出售一間聯營公司的(虧損)收益	(8,991)	10,595
出售合營企業的(虧損)收益	(6,122)	434,696
一間聯營公司的議價購買收益	-	77,440
政府補助	54,820	115,744
沒收買家支付的按金	27,311	21,934
出售物業、廠房及設備的收益淨額	325	349
提早贖回優先票據虧損	(1,608)	(74,278)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	11,664	226,834
房地產項目投資的股息收入	34,109	13,671
公平值變動：		
—房地產項目投資	(54,442)	40,467
—按公平值計入損益的金融資產	(148,579)	216,291
—衍生金融工具	(2,767)	(26,160)
—可換股債券的衍生工具部分	(80,294)	-
匯兌(虧損)收益淨額	(932,014)	139,551
雜項收入	<u>62,244</u>	<u>53,958</u>
	<u>(1,175,215)</u>	<u>1,700,041</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款的利息開支	(1,952,233)	(2,021,961)
優先票據的利息開支	(786,309)	(930,062)
公司債券及中期票據的利息開支	(236,352)	(317,961)
可換股債券的利息開支	(64,128)	-
租賃負債的利息開支	(5,872)	(6,023)
	<u>(3,044,894)</u>	<u>(3,276,007)</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>2,672,473</u>	<u>3,050,043</u>
	<u>(372,421)</u>	<u>(225,964)</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於中國的即期稅項		
中國企業所得稅	(261,178)	(1,257,153)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(247,812)	(89,851)
	<u>(508,990)</u>	<u>(1,347,004)</u>
遞延稅項		
企業所得稅	(261,811)	(335,669)
	<u>(770,801)</u>	<u>(1,682,673)</u>

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為25%。

土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備，但允許有若干豁免及減免。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及法規，本集團毋須在英屬處女群島及開曼群島繳納任何所得稅。

由於本集團的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 期內利潤

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內利潤經扣除下列各項後得出：

計入銷售及服務成本的已售物業成本	20,590,797	26,565,723
物業、廠房及設備折舊	50,660	59,303
使用權資產折舊	46,999	46,502
無形資產攤銷	20,802	17,200

8. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

於期內確認為分派的股息：

就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度確認的
末期股息每股普通股人民幣5.7分(相當於7港分)
(二零二零年：人民幣24.3分(相當於29港分))

526,329 1,995,910

宣派為分派的中期股息：

現金

- 836,461

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股普通股人民幣10分(相當於12港分))。

9. 每股盈利

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

盈利

計算每股基本及攤薄盈利的盈利
(本公司股東權益應佔期內利潤)

730,825 3,602,520

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核及經重列)
股份數目		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	8,986,179,069	8,568,415,063
具攤薄效應的潛在普通股攤薄對以下各項的影響：		
— 購股權	<u>2,718,250</u>	<u>69,615,436</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,988,897,319</u>	<u>8,638,030,499</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利的計算不包括可換股債券，原因為假設行使該等可換股債券具反攤薄效應。

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。

於二零二一年六月三十日的普通股數目已就供股及發行紅股的影響而經重列。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。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。

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款—客戶合約	4,761,203	5,398,586
減：預期信貸虧損撥備	<u>(153,688)</u>	<u>(111,031)</u>
	<u>4,607,515</u>	<u>5,287,555</u>
其他應收款項及按金(附註)	21,501,021	25,801,686
減：預期信貸虧損撥備	<u>(32,599)</u>	<u>(23,147)</u>
	<u>21,468,422</u>	<u>25,778,539</u>
預付稅項	1,247,121	1,365,120
預付款項	<u>2,942,089</u>	<u>2,385,851</u>
	<u>30,265,147</u>	<u>34,817,065</u>
減：非流動資產項下所示金額	<u>(620)</u>	<u>(367)</u>
流動資產項下所示金額	<u>30,264,527</u>	<u>34,816,698</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業發展項目的臨時按金及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期，本公司董事認為其須按要求償還。

以下為於報告期末按協議日期編製的應收賬款(經扣除撥備)賬齡分析：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	1,519,583	2,892,066
61至180日	1,127,406	628,778
181至365日	1,587,934	1,506,028
1年以上	372,592	260,683
	4,607,515	5,287,555

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。

11. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	33,960,658	40,366,091
應付票據	765,536	1,179,197
其他應付款項及應計開支(附註)	16,064,745	21,443,590
其他應付稅項	6,919,845	5,330,730
應付股息	526,329	—
	58,237,113	68,319,608
減：非流動負債項下所示金額	(15,918)	(20,787)
	58,221,195	68,298,821

附註：其他應付款項及應計開支主要指就潛在物業開發項目所收取的臨時付款以及就競投及執行建築合約而向承建商收取的多筆按金。

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	9,295,090	11,358,004
61至180日	7,780,217	10,379,841
181至365日	13,468,848	15,271,270
1年以上	4,182,039	4,536,173
	34,726,194	41,545,288

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的業務回顧與對二零二二年下半年的展望。

中期業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售金額人民幣631.4億元，較二零二一年同期的人民幣1,361.5億元按年下跌53.6%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，已確認收入為人民幣29,720,300,000元，較二零二一年同期的人民幣36,373,300,000元按年下跌18.3%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團淨利潤由二零二一年同期的人民幣5,363,400,000元下跌64.5%至人民幣1,904,300,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零二一年同期的人民幣3,345,900,000元下跌45.6%至約人民幣1,819,800,000元。

二零二二年上半年回顧

市場回顧

於二零二二年上半年，全球通脹勢態加劇，各地央行加速收緊貨幣政策的步伐，國內則遭受新冠肺炎奧密克戎變異株疫情影響，多地實施不同程度的臨時管控措施，房地產市場情緒低迷。

房企上半年銷售表現不及近年同期。百強房企上半年的單月銷售較二零二一年同期均出現同比下降。今年四至五月份，各地陸續出台寬鬆政策「救市」，在穩地產主基調之下，整體供求開始有復蘇徵兆，居民購房信心隨政策寬鬆而緩慢恢復，多個城市限制政策放開、降低首付及首貸壓力後，購房需求陸續恢復釋放，六月銷售環比有所增長，核心城市市場熱度穩步回升，新政效果初顯。

受制於市場下行、融資環境緊縮等因素的影響，二零二二年上半年房地產企業投資趨於謹慎。即便是部分集中供地城市土拍門檻放寬、優質地塊體量增多的情況下，在二零二二年上半年僅有不到四成的百強房企有新增土地。

在目前的經營環境下，房企的品牌實力將繼續成為穿越市場周期、抵禦行業風險、保護購房者安全感的堅實堡壘。因此，大型全國性房企擁有均衡優質的可售土儲資源及穩健的財務能力、可靈活部署營銷推盤節奏及良好的回款效率且同時擁有多元化的業務優點，有利在充滿挑戰的營商環境下鞏固領先優勢。龍頭房企均衡的全國化佈局及穩固的業務基礎能力，並擁有良好的口碑信譽以及優秀品質的項目均可讓購房者更有信心。與此同時，頭部房企繼續對環境保護、社會責任、企業管治等方面進行優化及改革，全面多方位打造優秀的企業。

銷售表現

本集團於二零二二年上半年的合同銷售金額達人民幣631.4億元，按年減少53.6%；合同銷售建築面積（「建築面積」）為4,144,600平方米，同比下跌48.0%。合同銷售每平方米剔除車位和儲存室後平均售價（「平均售價」）約為人民幣15,200元。本集團於二零二二年上半年錄得約100%的合同銷售簽約回款率。

於二零二二年上半年，長三角、環渤海、中西部及華南地區的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約34.7%、23.8%、30.5%和11.0%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約86.4%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約90.0%，而來自辦公樓／商業項目的則佔餘下的10.0%。期內，本集團推出新項目預售，包括以下主要項目：

項目名稱

聊城東關瑞府
蕪湖旭輝·鉑悅濱江·鑾金印象
天津鉑悅融御
東莞江山
武漢鉑悅·園著
瀏陽國宸東方
上海佘山望
成都天府未來中心·江山院
惠州靜安府
南通東昇旭輝中心
南京都會江來府
北京國祥源境
北京公園和御
濟南未來城市|協宸熙岸
臨沂星匯城
東莞時區
重慶旭輝·重慶之眼

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「二零二二年上半年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零二二年上半年按合同銷售金額計算位居全國第15位。

利潤率

本集團於二零二二年上半年的毛利率為20.7%，而二零二一年上半年則為20.7%。於二零二二年上半年，本集團的核心淨利潤率為6.1%，而二零二一年上半年則為9.2%，二零二一年全年為6.8%。本集團於二零二二年上半年基本維持其利潤率，主要是由於已交付物業項目取得合理的利潤、土地成本合理、融資成本低及透過改善質量及品牌知名度而實現產品溢價。

土地收購

二零二二年上半年，延續去年住建部出台「22個主要城市住宅用地集中供應」政策，加上得益於上半年地方供地門檻的放鬆及政策端的改善，一、二綫城市溢價與流拍指標均較二零二一年下半年有所改善，但是與同期歷史數據相比，二零二二年上半年土拍熱度仍在低位。

本集團嚴格遵守其價值投資原則，聚焦一、二綫城市，以合理的價格適度補充高品質的土地資源，並利用多種收購管道進行，包括政府招拍掛、股權收購及舊城改造等。於二零二二年上半年，本集團收購於北京、義烏、上海、長沙、寧波及青島六個新項目的權益，連同二零二二年六月三十日後的蘇州一項土地收購，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣36億元。我們繼續擴大區域深耕，從而加強我們區域及省域化的滲透。

業務發展

旭輝永升服務集團有限公司(「旭輝永升服務」)代表本集團旗下的物業管理服務板塊。二零二二年上半年，旭輝永升服務繼續維持高速增長趨勢，收入與期內溢利及全面收益總額分別錄得約人民幣31.63億元和人民幣4.37億元，同比分別增長53.6%和35.8%。於二零二二年六月三十日，旭輝永升服務的總合約建築面積約為2.914億平方米，其中在管總建築面積約為2.079億平方米，同比分別增長33.0%與60.0%，為逾64萬戶家庭提供服務。在規模面積上，旭輝永升服務堅持四輪驅動的高質擴張路徑，展現出穩定的成長性。二零二二年上半年，面對行業較為複雜的經營環境，旭輝永升服務戰略篤定、上下一心，按照既定的戰略方針，以最具戰鬥力的組織穩步推進「規模戰、品牌戰、運營戰、生態戰、組織戰、科技戰」為主的6大執行動作落地。同時，為了更好的回饋股東，旭輝永升服務董事會首次宣佈派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股0.074港元。

旭輝瓏寓為本集團參與投資的合營企業，被視為本集團租賃住房板塊。旭輝瓏寓堅持房住不炒，致力於構建百萬級生活服務平台和千億資產管理平台，成為可提供低風險、穩定回報的租賃住房一站式綜合服務商。旭輝瓏寓堅持「輕重結合」的戰略導向，以客戶體驗為核心，精耕「大資管」、「大產品」、「大運營」、「大數據」四項能力，支撐企業規模化發展。旭輝瓏寓在全國已佈局21個城市，在運營及自持大社區項目多達30餘個，是行業內擁有大社區最多的租賃企業。此外，旭輝瓏寓在業務上的不斷精進，亦獲得行業認可，包括榮獲「2022上半年中國租賃住房企業盈利能力Top1」、「2022上半年中國租賃住房企業品牌傳播力榜Top1」以及「2022上半年長租公寓規模排行榜Top3」。

上海旭美商業投資管理有限公司(「旭輝商業」)為本集團旗下的商業運營管理公司，創造愉悅生活體驗，致力於成為中國商業物業領軍者之一。旭輝商業在全國儲備30餘座商業綜合體，總建築面積超過2,780,000平方米，為未來三年實現租金收入高速增長奠定堅實基礎。旭輝商業已進入16個城市，開業14座商場，總建築面積約960,000平方米，主打「旭輝Cmall」和「旭輝里」兩條產品線。

海南旭輝建設管理有限公司(「旭輝建管」)為本集團旗下的「房地產+」重要業務板塊。旭輝建管秉承「合作共贏」的理念，以「引領性的品牌基礎、高素質的管理團隊、專業化的管理標準以及全體系的資源保障」，為政府、國有及私營企業、金融機構、個人投資者等提供專業的各類房地資產委託開發管理服務，並致力於成為最受信賴的開發運營夥伴，讓房地產投資的開發管理更專業、更安全、更簡單。其業務內容涵蓋前期管理、規劃設計、工程管理、成本管理、行銷服務、客戶服務、交付管理及前期物業督導等。截至二零二二年六月三十日止，旭輝建管累計在管項目35個，分佈在上海、北京、廣州、深圳、重慶、南京、蘇州、西安、長沙、武漢、成都、合肥、寧波、石家莊等重點城市，累計在管總建面超7,000,000平方米。

上海旭輝健康科技發展有限公司(「旭輝健康」)為本集團旗下的大健康業務公司，其首個學院式康養社區太湖彩園即將於二零二二年十月正式開幕。彩園獨創精彩成就服務系統，為長者創造精彩退休生活。旭輝健康成功獲取北京市朝陽區五洲醫院專案，將彙集北京優秀醫療康復資源，打造重症康復特色，由此於北京已完成「醫療+養老」雙項目佈局。旭輝健康於第九屆世界健康產業大會榮獲「大健康產業新銳品牌獎」。

債務管理及財務狀況

本集團憑著穩健的財務實力，於充滿挑戰性的融資環境下實現多次融資。我們在期內進行以下主要融資交易，並透過增加綠色美元債券的發行，優化債務到期結構，降低融資成本，預計將足夠應付我們土儲補充及再融資的需求。

境外融資

- 二零二二年一月，本公司到期贖回於二零二二年到期的5.5%優先票據。
- 二零二二年一月，本公司額外發行本金為1.5億美元於二零二六年到期的、票息率為4.45%的綠色優先票據。
- 二零二二年三月，本公司發行19.57億港元於二零二五年到期、票息率為6.95%的可換股債券。其後於二零二二年四月，額外發行5.88億港元的可換股債券。
- 二零二二年四月，本公司到期贖回人民幣16億元於二零二二年到期、票息率為6.7%的優先票據。

境內融資

- 二零二二年三月，本公司全資附屬公司旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)完成償還於二零二二年三月到期的本金額為人民幣8億元公司債券的本金及累計至到期日的利息。
- 二零二二年三月，旭輝中國獲平安銀行股份有限公司上海分行授予人民幣50億元併購融資額度，獲交通銀行授予人民幣100億元併購貸款授信額度。
- 二零二二年三月，旭輝中國發行二零二二年度第一期中期票據(「中期票據」)，發行規模為人民幣10億元，票面利率為4.75%，發行期限為2+2年期。
- 二零二二年六月，旭輝中國發行二零二二年度公司債券第一期，發行規模為人民幣5億元，票面利率為5.5%，發行期限為2+2年期。

旭輝憑藉經營多年的良好信用情況及穩步提升的境內外信貸評級，獲得境內外大部分主流金融機構的認可。二零二二年一月，惠譽確認旭輝之長期外幣和本幣發行人評級為「BB」級別，展望「穩定」。二零二二年四月，五大評級機構先後宣佈維持旭輝主體信用評級不變，其中穆迪、惠譽及標普確認維持旭輝主體評級；此外，聯合國際評級及中誠信亞太亦宣佈維持旭輝長期信用評級不變，展望穩定，證明旭輝的業務發展及財務實力繼續得到資本市場的肯定。

於二零二二年六月三十日，本集團：

- 淨負債對股本比率為78.5% (於二零二一年十二月三十一日：62.8%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)為人民幣82,896,800,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣67,402,300,000元)；
- 手頭現金水平達人民幣31,244,500,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣46,709,700,000元)；

- 總債務為人民幣114,141,300,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣114,112,000,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣12,387,400,000元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣15,787,700,000元)；及
- 加權平均債務成本為4.9%(於二零二一年十二月三十一日：5.0%)。

於二零二二年六月三十日，未付承諾收購股本權益及土地代價約為人民幣341,000,000元(而手頭現金約為人民幣31,244,500,000元)。本集團持續維持穩健的債務狀況及資產負債表外的承擔。

獎項及榮譽

- 位列中國房地產協會2022房地產開發企業500強第11位。
- 連續五年上榜《福布斯》全球2000強榜單，位列第796位。
- 連續十年上榜《財富》中國500強排行榜，位列第128位。
- 連續三年榮獲「中國卓越管理公司」稱號，該評選由德勤中國、新加坡銀行、香港科技大學商學院、《哈佛商業評論》中文版聯合發起。
- 旭輝永升服務連續兩年上榜「中國物業服務百強企業」，位列第11位，該榜單由北京中指信息技術研究院主辦、北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組、中國物業服務指數系統承辦。
- 於2022中國房地產上市公司研究成果發佈會榮獲「2022中國房地產上市公司代建運營優秀企業」第八位，該評選由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院主辦，北京中指信息技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦。

- 旭輝瓏寓獲易居·克而瑞2022年中國租賃住房企業盈利能力第一位。
- 南昌旭輝Cmall、淮安旭輝Cmall、烏魯木齊旭輝Cmall均獲得國際房地產設計大獎亞太區大獎中的「2022-2023亞太房地產大獎室內設計和建築設計類」獎項。
- 連續第六年在國際財經雜誌《機構投資者》(Institutional Investor)頒佈的「2022年度亞洲最佳企業管理團隊」榜單中，榮膺「最受尊崇企業」稱號，並榮獲「最佳ESG」、「最佳CEO」、「最佳CFO」、「最佳投資者關係團隊」、「最佳投資者關係專業人員」等多項大獎。本公司與旭輝永升服務是地產行業唯二獲得「最受尊崇企業」殊榮的企業。
- 旭輝第二年獲得《公益時報》發佈「2022中國慈善榜十大慈善企業」稱號。

ESG 管理及企業責任

本集團一直踐行長期主義，致力於成為ESG模範企業。持續加強綠色建造，積極宣傳反腐倡廉，高度重視員工職業安全健康，積極履行企業社會責任等，都是本集團努力實踐高標準的ESG管理正在關注的重點方向。

旭輝一直堅持在捐資助學、抗疫救災、鄉村振興和綠色環保領域持續投入。二零二二年上半年為抗擊新冠疫情，旭輝公益基金會捐贈款項及物資。其中，向上海多所高等院校、醫療前線和社區困難長者和人群等捐贈抗疫物資和生活物資總數近50萬件；緊急採購及向香港保良局捐贈50,000套抗原檢測試劑，用於支援弱勢社群抗疫。二零二二年五月，旭輝連續第二年蟬聯《公益時報》中國慈善榜「十大慈善企業」稱號。

本集團積極投身綠色金融，將可持續發展理念納入融資機制。自二零一九年起，本公司共發行三批美元綠色債券，並獲取近28億港元綠色銀團貸款。自二零二二年一月對二零一九年發行的首筆美元綠色債券增發1.5億美元後，本公司發行的綠色債券總金額合共達11.5億美元。我們已將綠色債券和綠色貸款所募集的資金分配至滿足旭輝綠色金融框架要求的合資格綠色項目，並每年發佈綠色金融報告披露資金用途、分配情況以及產生的環境效益。截至本公告日期，本公司已發佈兩份綠色金融報告，均取得獨立第三方鑒證，再次為行業的可持續發展樹立標杆。此外，旭輝獲全球最大指數公司MSCI明晟上調ESG評級至BBB級，並繼續獲納入恒生可持續發展企業基準指數及恒生ESG 50指數成份股。旭輝踐行綠色經營的理念和成果獲得資本市場的認可，受到更多綠色投資人的關注及青睞，為融資渠道的拓寬帶來實質性的助力。

旭輝憑藉在綠色建築、慈善公益、廉潔治理及綠色金融等方面的積累與突破，逐漸構築起成就百年企業的「綠色競爭力」。

二零二二年下半年展望

展望下半年，得益於疫情受到階段性控制和政策持續發力的正面效應，整體供求仍有望穩步復蘇，預期下半年成交同比降幅也會呈現穩步收窄趨勢。不同城市分化延續，核心一、二綫市場成交有望保持平穩，去化壓力主要集中在前期需求透支嚴重、基本面缺乏支撐的部分較弱能級城市。

房地產是一個關乎民生的永續行業，關係到人民居住的最基礎、最質樸的必要需求。中國房地產行業體量大、韌性強，我們依然看好行業的長遠平穩發展，同時相信在穩房價、穩地價、穩預期政策帶來的長效機制作用下，房地產行業正走向平衡健康的發展道路。

旭輝作為一家領先的民營房地產企業，深耕地產20餘年，積累了豐富行業經驗；同時利用民營企業機制的優勢，旭輝能更靈活、更快速、更具韌性地應對和適應市場變化，其優勢及經驗可為企業和社會產生貢獻及價值。在新模式下，旭輝積累的優勢及能力會以另一種方式創造價值。未來，房地產行業逐漸進入良性迴圈，房企將優勝劣汰，資源將向財務穩健、經營卓越、可持續發展的優秀企業集中。房企發展將是「低負債、輕資產、高週轉、高品質」的模式，並走向數位化、科技化。

今年是旭輝第三個五年戰略的第一年，輕重結合是未來發展戰略之一。旭輝一直大力發展物業管理、長租等輕資產業務，並進入了代建領域。目前，本集團輕資產業務發展理想，物管業務已通過旭輝永升服務上市；長租業務順應國家保障性租賃住房的導向，目前管理30餘個租賃大社區；代建方面，目前在管項目已超30個，管理面積超700萬平方米。

下半年，本集團將堅持長遠的發展戰略，通過提高經營效益，保持財務穩健和業務均衡及可持續發展，以達成經營業績的平穩增長，並進一步降低總負債，本集團已在二零二一年年底符合「三道紅線」指標的「綠檔」要求。未來，旭輝將從規模導向轉換到效益導向，持續降槓桿、控風險。

本集團將加快數位化轉型，提升精益管理，把握城市分化，進一步聚焦都市圈和城市群，打造宜居自住的民生產品，銷售端提高去化、減少庫存、保持高回款率，繼續促進「房地產+」業務的發展，實現協同增效共贏，為投資者創造價值。

本集團非常重視提升公司於綠色環保、社會責任及公司治理方面的水平，繼續倡導追求「快樂、健康、豐盛、進步」的企業文化。以戰略規劃的高度出發，全力以赴將旭輝打造成為一家業績領先、堅持奉行社會責任、擁有優秀企業管治水平的世界500強企業。

管理層討論及分析

表現摘要

	截至六月三十日止六個月		按年增長
	二零二二年	二零二一年	
合同銷售			
合同銷售金額(人民幣百萬元)	63,140	136,150	-53.6%
合同銷售建築面積(平方米)	4,144,600	7,973,300	-48.0%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)	15,200	17,100	-11.1%
所選財務資料(人民幣百萬元)			
已確認收入	29,720	36,373	-18.3%
股東權益應佔期內利潤	731	3,603	-79.7%
股東權益應佔核心淨利潤	1,820	3,346	-45.6%
所選財務比率			
毛利率	20.7%	20.7%	
核心淨利潤率	6.1%	9.2%	
每股基本盈利, 人民幣分	8	42	
每股基本核心盈利, 人民幣分	20	41	
		於 二零二二年 六月 三十日	於 二零二一年 十二月 三十一日
所選資產負債表數據(人民幣百萬元)			
總資產	410,015	432,750	
銀行結餘及現金	31,245	46,710	
債務總額	114,141	114,112	
股本權益總額	105,658	107,400	
股東權益應佔股本權益	41,955	41,990	
淨負債對股本比率	78.5%	62.8%	
加權平均債務成本	4.9%	5.0%	
土地儲備(建築面積, 百萬平方米)			
期末土地儲備(建築面積, 百萬平方米)			
—合計	49.3	52.5	
—應佔	26.3	28.4	

房地產開發

合同銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月（「有關期間」），本集團實現合同銷售金額約人民幣631.4億元，較去年同期的人民幣1,361.5億元按年減少53.6%。本集團合同銷售金額減少是由於房地產行業營商環境艱難及新冠肺炎疫情的持續影響所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售建築面積約為4,144,600平方米，較去年同期減少48.0%。於有關期間，本集團合同銷售平均售價約為人民幣15,200元／平方米。

於二零二二年上半年，長三角、環渤海、中西部及華南地區的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約34.7%、23.8%、30.5%和11.0%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約86.4%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約90.0%，而來自辦公樓／商業項目的則佔餘下的10.0%。

於有關期間，本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款佔二零二二年上半年合同銷售金額接近100%。

表一：截至二零二二年六月三十日止六個月合同銷售詳情

按項目種類劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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	56,833,713	90.0%	3,432,673	16,557
辦公樓／商業	6,306,285	10.0%	711,901	8,858
總計	<u>63,139,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,144,574</u>	15,234

按城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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)
長沙	6,511,480	10.4%	433,129	15,034
蘇州	5,448,545	8.7%	236,313	23,056
南京	4,673,652	7.5%	170,742	27,373
北京	4,094,112	6.6%	131,835	31,055
成都	2,834,050	4.6%	203,053	13,957
上海	2,693,974	4.3%	88,461	30,454
武漢	2,544,114	4.0%	137,106	18,556
天津	2,388,501	3.8%	121,477	19,662
烏魯木齊	2,167,230	3.4%	195,591	11,080
溫州	1,767,702	2.8%	110,136	16,050
重慶	1,647,590	2.6%	132,212	12,462
濟南	1,534,997	2.4%	134,597	11,404
無錫	1,407,857	2.2%	63,084	22,317
太原	1,224,486	1.9%	148,978	8,219
合肥	1,203,737	1.9%	138,003	8,723
佛山	1,150,390	1.8%	101,668	11,315
廣州	1,090,459	1.7%	33,102	32,942
青島	1,065,835	1.7%	77,922	13,678
舟山	1,052,038	1.7%	77,057	13,653
瀋陽	906,449	1.4%	76,035	11,921
惠州	904,487	1.4%	74,767	12,097

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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)
西安	881,812	1.4%	48,722	18,099
廈門	829,267	1.3%	32,677	25,377
聊城	712,621	1.1%	49,927	14,273
淄博	679,560	1.1%	63,520	10,698
杭州	634,870	1.0%	24,374	26,047
昆明	618,469	1.0%	45,070	13,722
石家莊	595,301	0.9%	43,661	13,635
福州	557,267	0.9%	35,512	15,693
南寧	543,238	0.9%	58,446	9,295
洛陽	518,401	0.8%	48,316	10,729
珠海	494,096	0.8%	16,932	29,182
蕪湖	466,644	0.7%	24,057	19,398
貴陽	435,848	0.7%	61,269	7,114
臨沂	402,589	0.6%	48,632	8,278
煙台	371,495	0.6%	38,489	9,652
寧波	350,322	0.6%	20,245	17,304
南通	338,672	0.5%	24,711	13,705
阜陽	329,873	0.5%	35,358	9,329
東莞	328,109	0.5%	10,584	30,999
南昌	326,593	0.5%	27,093	12,055
鄭州	320,983	0.5%	33,407	9,608
眉山	320,753	0.5%	48,105	6,668
紹興	312,492	0.5%	12,603	24,795
濰坊	309,478	0.5%	26,342	11,749
大連	300,244	0.5%	26,040	11,530
香港	115,035	0.2%	513	224,158
其他	2,734,281	4.1%	354,701	7,709
總計	<u>63,139,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,144,574</u>	15,234

按地區劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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	21,908,437	34.7%	1,141,206	19,198
環渤海	15,008,701	23.8%	1,034,317	14,511
中西部	19,275,715	30.5%	1,453,989	13,257
華南	6,947,145	11.0%	515,062	13,488
總計	<u>63,139,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,144,574</u>	15,234

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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	8,017,150	12.7%	254,708	31,476
二綫城市	46,557,647	73.7%	3,043,793	15,296
三綫城市	8,565,201	13.6%	846,073	10,123
總計	<u>63,139,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,144,574</u>	15,234

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港、上海及東京。
2. 二綫城市指長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、紹興、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、廈門、西安及鄭州。
3. 三綫城市指阜陽、惠州、臨沂、洛陽、眉山、濰坊、蕪湖、煙台、聊城、舟山、珠海及淄博。

物業銷售已確認收入

於截至二零二二年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收入約為人民幣25,250,400,000元，較去年同期減少20.9%，佔已確認收入總額85.0%。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約1,981,049平方米的物業，較上年同期下跌1.0%；而已確認平均售價為人民幣12,746元/平方米，較上年同期下跌20.2%。

表二：截至二零二二年六月三十日止六個月來自物業銷售的已確認收入明細

按項目類型劃分

項目主要擬定用途	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	住宅	23,179,308	31,288,333	92.0	98.0	1,898,812	1,960,122	12,207
辦公樓/商業	2,071,059	651,107	8.0	2.0	82,237	40,251	25,184	16,176
合計	<u>25,250,367</u>	<u>31,939,440</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,981,049</u>	<u>2,000,373</u>	<u>12,746</u>	<u>15,967</u>

按城市劃分

城市	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	長沙	4,371,533	949,050	17.3	3.0	340,697	125,827	12,831
西安	2,684,649	-	10.6	-	152,931	-	17,555	-
武漢	2,659,600	576,660	10.5	1.8	260,942	47,800	10,192	12,064
合肥	1,712,980	878,106	6.8	2.7	104,784	70,023	16,348	12,540
成都	1,481,412	998,369	5.9	3.1	115,419	82,220	12,835	12,143

城市	估物業銷售							
	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
南通	1,201,536	-	4.8	-	82,133	-	14,629	-
無錫	1,131,787	785,901	4.5	2.5	67,325	38,150	16,811	20,600
蘇州	1,074,853	4,843,130	4.3	15.2	58,020	232,947	18,526	20,791
青島	1,066,967	1,135,893	4.2	3.6	118,217	106,169	9,025	10,699
常德	932,133	-	3.7	-	129,925	-	7,174	-
杭州	779,002	3,577,776	3.1	11.2	53,849	134,163	14,466	26,667
鄭州	770,926	-	3.1	-	101,750	-	7,577	-
洛陽	735,708	-	2.9	-	80,450	-	9,145	-
濟南	645,042	-	2.6	-	30,072	-	21,450	-
金華	584,112	-	2.3	-	26,238	-	22,262	-
石家莊	493,980	164,482	2.0	0.5	31,385	13,569	15,739	12,122
濟寧	489,058	-	1.9	-	42,575	-	11,487	-
瀋陽	482,987	904,306	1.9	2.8	34,808	61,845	13,876	14,622
重慶	346,884	442,842	1.4	1.4	39,670	32,712	8,744	13,538
上海	321,829	2,392,832	1.3	7.5	10,220	54,322	31,490	44,049
南昌	237,341	-	0.9	-	18,629	-	12,740	-
福州	201,382	1,837,196	0.8	5.8	8,343	112,450	24,138	16,338
貴陽	157,765	-	0.6	-	25,202	-	6,260	-
台州	127,328	-	0.5	-	9,182	-	13,867	-
北京	40,439	3,203,900	0.2	10.0	3,416	65,483	11,838	48,927
常州	36,371	2,032,684	0.1	6.4	2,085	125,704	17,444	16,170
佛山	32,095	92,963	0.1	0.3	1,690	14,079	18,991	6,603
眉山	31,528	530,906	0.1	1.7	5,453	84,264	5,782	6,301
漳州	29,306	680,393	0.1	2.1	1,702	43,345	17,219	15,697
嘉興	27,686	62,891	0.1	0.2	2,937	3,592	9,427	17,509
臨沂	24,831	1,159,143	0.1	3.6	3,487	112,157	7,121	10,335
寧波	20,844	1,074,930	0.1	3.4	1,685	93,435	12,370	11,505
昆明	11,838	735,859	-	2.3	1,534	87,575	7,717	8,403
天津	4,498	1,095,877	-	3.4	804	95,347	5,595	11,494
衢州	1,630	78,060	-	0.2	116	5,080	14,052	15,366
淄博	-	1,020,553	-	3.2	-	99,270	-	10,281
徐州	-	491,319	-	1.5	-	46,533	-	10,559
其他	298,507	193,419	1.2	0.6	13,374	12,312	22,320	15,710
合計	25,250,367	31,939,440	100.0	100.0	1,981,049	2,000,373	12,746	15,967

按地區劃分

	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
長三角	7,404,036	16,221,884	29.3	50.8	444,457	804,223	16,659	20,171
環渤海	3,284,539	8,757,347	13.0	27.4	267,695	559,998	12,270	15,638
中西部	14,218,577	4,286,573	56.3	13.4	1,256,289	464,056	11,318	9,237
華南	343,215	2,673,636	1.4	8.4	12,608	172,096	27,222	15,536
合計	<u>25,250,367</u>	<u>31,939,440</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,981,049</u>	<u>2,000,373</u>	<u>12,746</u>	<u>15,967</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (%)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
一綫城市	362,268	5,596,732	1.4	17.5	13,635	119,805	26,569	46,715
二綫城市	21,834,605	19,315,019	86.5	60.5	1,661,203	1,303,334	13,144	14,820
三綫城市	3,053,494	7,027,689	12.1	22.0	306,211	577,234	9,972	12,175
合計	<u>25,250,367</u>	<u>31,939,440</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,981,049</u>	<u>2,000,373</u>	<u>12,746</u>	<u>15,967</u>

附註：

1. 一綫城市指北京及上海。
2. 二綫城市指長沙、常州、成都、重慶、佛山、福州、貴陽、杭州、合肥、濟南、昆明、南昌、南通、寧波、青島、瀋陽、石家莊、蘇州、天津、武漢、無錫、西安、徐州及鄭州。
3. 三綫城市指常德、嘉興、金華、濟寧、臨沂、洛陽、眉山、衢州、台州、漳州及淄博。

已完成待售物業

於二零二二年六月三十日，本集團有逾170項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔面積分別約為8,200,000平方米及4,500,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二二年六月三十日，本集團有逾200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41,100,000平方米及21,800,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣626,900,000元，按年增加60.4%。於二零二二年上半年，租金收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、五棵松項目、西安旭輝中心、上海旭輝海上國際、上海恒基旭輝天地及上海旭輝企業大廈，其增長主要來自上海恒基旭輝天地及五棵松項目新增的租金貢獻。

投資物業

於二零二二年六月三十日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,173,100平方米及1,524,900平方米，其中26項總建築面積及應佔建築面積分別約為1,480,000平方米及1,031,000平方米的投資物業已開始出租。

物業管理

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的物業管理及其他服務收入約為人民幣2,703,300,000元，按年增加48.1%，該增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得的已確認收入約為人民幣29,720,300,000元，較去年同期減少18.3%。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較去年同期減少22.8%至約人民幣26,354,800,000元；(ii)租金較去年同期增加60.4%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加48.1%；及(iv)投資物業相關其他服務收入較去年同期增加100%。

表三：截至二零二二年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 六月三十日止六個月		按年變動 (%)
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比 (%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比 (%)	
物業銷售及其他物業 相關服務收入	26,354,771	88.7	34,157,805	93.9	-22.8
租賃	626,879	2.1	390,737	1.1	60.4
物業管理及其他服務收入	2,703,269	9.1	1,824,807	5.0	48.1
投資物業相關其他服務收入	35,402	0.1	-	-	100.0
總計	<u>29,720,321</u>	<u>100.0</u>	<u>36,373,349</u>	<u>100.0</u>	-18.3

銷售成本

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣23,571,500,000元，較去年同期減少18.3%。

毛利及毛利率

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣6,148,800,000元，較二零二一年同期約人民幣7,525,100,000元減少18.3%。截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率為20.7%，而二零二一年同期的毛利率則為20.7%。

對沖安排的收益(虧損)淨額

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團因期內人民幣匯率波動而產生匯兌虧損淨額約人民幣932,000,000元，而去年同期則為收益約人民幣139,600,000元。

本集團訂立貨幣遠期合約，以對沖其若干以非人民幣計值債務的外匯風險。因此，於截至二零二二年六月三十日止六個月，由於該等對沖安排所得相應會計虧損，本集團錄得衍生金融工具的公平值收益約人民幣9,100,000元(二零二一年六月三十日：虧損約人民幣26,200,000元)。

本集團訂立利率掉期，以對沖其若干浮息債務風險。因此，於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團自該等對沖安排錄得衍生金融工具的公平值虧損約人民幣11,900,000元(二零二一年六月三十日：無)。

提早贖回優先票據虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團提早贖回優先票據錄得虧損人民幣1,600,000元，而去年同期則為虧損人民幣74,300,000元。

投資物業公平值變動

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣6,600,000元，而去年同期則約為人民幣299,200,000元。

投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值及／或租金升值所致。

銷售及市場營銷開支

本集團銷售及市場營銷開支由去年同期約人民幣1,167,800,000元減少31.3%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣801,800,000元，此減少與期內本集團合同銷售金額下跌一致。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣1,739,500,000元減少29.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣1,234,600,000元。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣103,700,000元，而去年同期則達利潤人民幣654,900,000元。於截至二零二二年六月三十日止六個月的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔在建中投資物業的公平值虧損為人民幣229,000,000元，以及撇減待售物業及擬作出售的開發中物業人民幣326,100,000元。

撇除公平值虧損及撇減的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於截至二零二二年六月三十日止六個月期間達利潤人民幣658,800,000元，而於去年同期則達利潤人民幣605,700,000元。

融資成本

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣372,400,000元，而去年同期則為人民幣226,000,000元。支銷融資成本的變動主要由於期內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部份)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的人民幣3,276,000,000元下降7.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣3,044,900,000元。支銷及資本化融資成本總額減少主要由於本集團債務加權平均成本減少。本集團於二零二二年六月三十日的債務加權平均成本為4.9%，而於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日則分別為5.0%及5.1%。於二零二二年六月三十日，本集團總債務為人民幣1,141億元，而於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日則分別為人民幣1,141億元及人民幣1,107億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣1,682,700,000元減少54.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣770,800,000元。本集團所得稅開支包括本期間內就企業所得稅(「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。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣247,800,000元，而去年同期則約為人民幣89,900,000元。截至二零二二年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,163,000,000元。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期約人民幣7,046,000,000元減少62.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣2,675,100,000元。本集團期內利潤由去年同期約人民幣5,363,400,000元減少64.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣1,904,300,000元。本集團股東權益應佔淨利潤由去年同期約人民幣3,602,500,000元減少79.7%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣730,800,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由去年同期約人民幣3,345,900,000元減少45.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月期間約人民幣1,819,800,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，相應核心淨利潤率為6.1%，而二零二一年同期則為9.2%及二零二一年全年為6.8%。

土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為49,300,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為26,300,000平方米。

表四：本集團於二零二二年六月三十日的土地儲備明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	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 寶山U天地	投資物業	30,983	25.0
上海 旭輝企業大廈	投資物業	55,717	100.0
上海 旭輝U天地	投資物業	5,407	100.0
上海 高和大廈	投資物業	1,022	100.0
上海 旭輝海上國際	投資物業	29,585	100.0
上海 恒基旭輝中心	住宅／辦公樓／商業	15,286	50.0
上海 恒基旭輝中心	投資物業	10,740	50.0
上海 環創中心	投資物業	107,106	50.0
上海 LCM置滙旭輝廣場	投資物業	131,937	50.0
上海 LCMART	投資物業	2,241	50.0
上海 華庭	住宅／商業	3,574	100.0
上海 鉅悅西郊	住宅	6,275	67.5
上海 圓石灘	住宅／商業	10,047	100.0
上海 旭輝純真中心	住宅／辦公樓／商業	6,896	45.0
上海 旭輝純真中心	投資物業	29,663	45.0
上海 恒基旭輝天地	投資物業	35,771	50.0
上海 洋涇S2/S3辦公樓項目	投資物業	46,871	100.0
溫州 旭輝城	住宅／商業	11,195	50.0
溫州 甌茂甌江國際新城	住宅／商業	29,456	31.0
溫州 翔茂甌江國際新城	住宅／商業	10,245	34.0
溫州 悅瓏府	住宅／商業	8,187	24.5
南昌 旭輝中心	住宅／商業	40,403	100.0
南昌 旭輝中心	投資物業	92,607	100.0
南昌 凌雲府	住宅／商業	1,117	34.0
南京 白馬瀾山	住宅／商業	532	51.0
南京 東泉名邸	住宅／商業	3,977	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) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
南京 璟悅名邸	住宅/辦公樓/商業	6,970	20.0
蘇州 都會上品	住宅/商業	2,390	70.0
蘇州 壹號院	住宅/商業	912	50.0
蘇州 百合宮館	住宅/商業	1,988	100.0
徐州 江山御	住宅/商業	1,420	50.0
徐州 雲瓏府	住宅/商業	19,278	50.0
杭州 國宸府	住宅/商業	1,824	53.3
杭州 珺和府	住宅/商業	17,054	100.0
杭州 原著壹號	投資物業	26,116	50.0
杭州 湘湖悅章	住宅/商業	310	18.0
合肥 公元天下	住宅/辦公樓/商業	64,134	21.5
合肥 翡翠江來	住宅/辦公樓/商業	7,248	100.0
合肥 翡翠江來	投資物業	77,726	100.0
合肥 紫雲賦江山印	住宅/辦公樓/商業	33,332	25.4
合肥 玖著	住宅/商業	1,227	100.0
合肥 陶沖湖別院	住宅/商業	73,879	50.0
合肥 鉅悅廬州府	住宅/辦公樓/商業	1,264	50.0
合肥 學林春曉	住宅/商業	700	34.0
合肥 樾溪台	住宅/商業	740	50.0
合肥 政務未來	住宅/商業	3,265	45.0
寧波 旭輝城	住宅/商業	1,269	40.0
寧波 上寧府	住宅/商業	1,544	100.0
無錫 鉅宸府	住宅/商業	26,332	25.0
無錫 旭輝城	住宅/商業	40,068	20.0
無錫 鉅悅溪上	住宅/商業	25,387	80.0
常州 都會里	住宅/商業	788	100.0
常州 都會上著	住宅/商業	1,011	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 (%)
常州 天賦	住宅/商業	1,488	40.0
蕪湖 新樂府	住宅/商業	1,645	40.0
太倉 伴湖雅苑	住宅/商業	37,072	33.3
太倉 熙岸原著(1-4/1-5)	住宅/商業	1,360	27.9
太倉 熙岸原著(1-7)	住宅/商業	2,203	27.9
太倉 悅章	住宅/商業	4,692	51.0
太倉 熹閱雅苑	住宅/商業	40,714	100.0
句容 宸悅賦	住宅/商業	13,126	26.4
句容 翡翠華府	住宅/辦公樓/商業	54,859	6.0
江陰 運河公元	住宅/商業	44,949	100.0
江陰 敵山公元	住宅/商業	9,871	33.0
嘉興 旭輝廣場	投資物業	82,540	100.0
嘉興 嘉善未來城	住宅/商業	1,385	50.0
昆山 蘭亭大境花園	住宅/商業	26,820	32.0
台州 旭輝府	住宅/商業	12,167	100.0
舟山 柏悅溪湖	住宅/商業	8,822	51.0
衢州 旭輝城	住宅/辦公樓/商業	4,189	50.0
張家港 吳越府	住宅/商業	1,432	50.0
<i>環渤海</i>			
北京 錦安家園	住宅/商業	17,321	26.0
北京 國祥府	住宅/商業	13,182	22.5
北京 華樾國際領尚	住宅/商業	382	12.2
北京 7號院	住宅/商業	115,848	49.0
北京 江山風華	住宅/辦公樓/商業	2,068	100.0
北京 旭輝望馨商業中心	投資物業	4,860	100.0
北京 五棵松項目	投資物業	179,502	50.0
北京 莊維項目	住宅/辦公樓/商業	23,034	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 (%)
青島 博觀星海	住宅/商業	578	50.0
青島 宸悅府	住宅/商業	12,644	34.8
青島 錦悅都	住宅/商業	12,195	50.0
青島 鉅悅靈犀灣	住宅/辦公樓/商業	61,711	25.5
青島 即墨星河城	住宅/商業	4,296	55.7
青島 星韻城項目	住宅/商業	27,634	56.5
瀋陽 鉅宸府	住宅/辦公樓/商業	51,984	100.0
瀋陽 鉅宸府	投資物業	50,922	100.0
瀋陽 東宸府(東地塊)	住宅/商業	25,052	70.0
瀋陽 東宸府(西地塊)	住宅/商業	26,170	70.0
瀋陽 公元	住宅/商業	3,768	100.0
瀋陽 和樾	住宅/商業	66,346	40.0
瀋陽 璟宸府	住宅/商業	26,227	100.0
瀋陽 雍禾府	住宅/商業	4,431	100.0
瀋陽 東樾城北	住宅/商業	7,235	50.0
瀋陽 東樾城南	住宅/商業	4,488	70.0
天津 賓西路5號	住宅/商業	900	35.0
天津 皓景灣	住宅/商業	1,041	50.0
天津 御府	住宅/商業	10,498	100.0
天津 瀾郡	住宅/商業	879	100.0
天津 翰悅府	住宅/商業	111,699	51.0
天津 悅雋都會	住宅/商業	602	50.0
濟南 博觀山悅	住宅/商業	48,978	25.5
濟南 星瀚城	住宅/商業	54,859	22.5
濟南 瑞錦台花園	住宅/商業	8,020	50.0
石家莊 公元	住宅/商業	136,795	50.0
石家莊 中睿府	住宅/商業	24,134	65.0
長春 理想城(東地塊)	住宅/商業	51,089	30.0
大連 家墅	住宅/商業	1,321	100.0
大連 公元	住宅/商業	13,180	50.0
大連 江山樾	住宅/商業	2,715	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 (%)
臨沂 公元錦里	住宅/辦公樓/商業	12,040	45.0
臨沂 鳳臨新城	住宅/商業	61,772	40.0
煙台 輝盛嵐海	住宅/商業	932	46.0
濰坊 博觀熙岸	住宅/商業	3,903	25.5
<i>中西部</i>			
長沙 旭輝國際廣場	投資物業	24,062	100.0
長沙 東樾城	住宅/商業	5,551	50.0
長沙 梅溪悅章	住宅/辦公樓/商業	46,579	34.3
重慶 御璟湖山	住宅/商業	7,104	30.0
重慶 旭輝金科空港	住宅/商業	2,843	50.0
重慶 旭輝城	住宅/辦公樓/商業	1,037	100.0
重慶 旭輝城	投資物業	43,915	100.0
重慶 雲山曉	住宅/商業	32,979	35.0
重慶 印江州	住宅/商業	12,691	35.0
重慶 江山樾	住宅/商業	1,602	30.0
重慶 嘉悅廣場	住宅/商業	29,463	100.0
重慶 金沙玖悅	住宅/商業	5,043	50.0
重慶 御景悅來	住宅/商業	15,651	33.3
重慶 鉅悅瀾庭	住宅/辦公樓/商業	93,867	33.3
重慶 江山雲出	住宅/辦公樓/商業	9,327	33.4
重慶 上城	住宅/商業	44,313	51.0
重慶 江山青林半	住宅/商業	30,405	100.0
重慶 千江凌雲凌雲峰	住宅/商業	44,364	33.0
重慶 千江凌雲千江府	住宅/商業	15,673	33.0
成都 旭輝廣場	投資物業	86,000	100.0
成都 錦繡花城	投資物業	67,044	30.0
成都 棠府	住宅/商業	3,251	34.0
武漢 星空	住宅/商業	15,690	70.0

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 (%)
武漢 旭輝大廈	住宅／辦公樓	35,064	51.0
武漢 江夏府	住宅／商業	1,542	50.0
武漢 江悅府	住宅／商業	93,649	51.0
武漢 江山境	住宅／商業	88,463	55.0
武漢 千山凌雲	住宅／商業	8,468	84.0
武漢 鈺龍半島B包	住宅／辦公樓／商業	10,303	55.0
武漢 鈺龍半島C包	住宅／商業	21,169	55.0
烏魯木齊 燕來府	住宅／商業	11,597	100.0
貴陽 上觀楓華	住宅／商業	25,871	50.0
貴陽 上觀江山	住宅／商業	36,888	100.0
貴陽 觀雲	住宅／商業	73,831	100.0
鄭州 有園	住宅／商業	1,123	21.0
鄭州 濱河賦	住宅／商業	1,698	51.0
鄭州 望嶽府	住宅／商業	30,569	100.0
西安 旭輝中心	投資物業	41,129	100.0
西安 江山閱	住宅／商業	10,206	80.0
銀川 江南學府	住宅／商業	297	75.0
銀川 江南賦(瓏璽)	住宅／商業	2,331	40.0
常德 國際新城	住宅／商業	4,146	100.0
許昌 江山花園	住宅／商業	78,087	50.0
湘潭 樾府	住宅／商業	4,397	50.0
簡陽 都會森林	住宅／商業	24,134	50.0
簡陽 錦官天宸	住宅／商業	4,863	33.0
簡陽 雲樾名邸	住宅／商業	18,599	60.0
眉山 雲樾天境	住宅／商業	6,672	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 (%)
<i>華南</i>			
廣州 花海灣	住宅／商業	2,922	23.5
佛山 濱江首府	住宅／商業	19,185	33.3
佛山 常樂府	住宅／商業	52,485	33.0
佛山 旭輝雅居樂清樾	住宅／商業	17,672	33.0
佛山 江山	住宅／商業	712	100.0
佛山 翡翠西江	住宅／商業	4,964	34.0
佛山 江山傲	住宅／商業	592	20.0
廈門 海聯中心	投資物業	1,470	100.0
廈門 天樾公館	住宅／商業	11,065	100.0
福州 公元大觀	住宅／商業	743	70.0
福州 江南賦	住宅／商業	3,041	70.0
福州 江山雲出	住宅／商業	49,452	70.0
三亞 鉅悅亞龍灣	住宅／商業	5,673	100.0
惠州 旭輝天地	住宅／商業	31,558	50.0
惠州 鉅鑽四季	住宅／商業	5,546	40.0
江門 壹號院	住宅／商業	69,210	40.0
中山 時光樾	住宅／商業	1,963	33.0
中山 中薈城(一期)	住宅／商業	2,954	33.0
中山 中薈城(二期)	住宅／商業	659	34.0
中山 中薈城(三期)	住宅／商業	807	22.0
漳州 江山天境	住宅／商業	5,989	70.0
泉州 石獅旭輝城	住宅／商業	5,727	20.0
香港 曦臺	商業	實用面積： 3,808平方米 (40,985平方呎)	50.0
香港 曦臺	住宅	實用面積： 197平方米 (2,120平方呎)	50.0
停車位及其他		3,824,368	
總計		<u>8,197,897</u>	

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積		已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
				(不包括 停車位) (平方米)			
<i>長三角</i>							
上海 佘山望	住宅/商業	2023	88,443	93,808	31,995	30.0	
上海 世紀古美	住宅/商業	2022	37,509	80,358	80,358	49.0	
溫州 外灘江月灣	住宅/商業	2022	39,608	129,008	124,182	32.0	
溫州 旭輝城	住宅/商業	2022-2023	81,215	230,832	225,410	50.0	
溫州 未來旭輝城	住宅/商業	2023	30,490	74,800	9,775	35.0	
溫州 未來海岸	住宅/商業	2023	117,959	333,645	57,359	25.5	
溫州 光輝之城	住宅/商業	2024-2025	199,300	554,092	26,948	14.7	
溫州 鹿宸印	住宅/商業	2022	41,422	118,899	115,000	34.0	
溫州 TOD國際新城	住宅/商業	2022	52,731	165,586	113,880	16.5	
南昌 旭輝·高新江來215畝	住宅/商業	2025-2026	143,564	223,392	-	100.0	
南昌 旭輝中心·水投樾府	住宅/商業	2023-2024	66,667	139,213	13,045	55.0	
南昌 旭輝中心·天御	住宅/商業	2022-2023	52,038	78,076	20,172	55.0	
南昌 旭輝·高新江來262畝	住宅/商業	2024-2027	174,459	284,441	-	100.0	
南昌 旭輝中心	住宅/商業	2022-2024	165,536	186,228	27,096	100.0	
南京 鳳匯壹品居(G30)	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	47,286	119,074	77,415	45.0	
南京 鳳匯壹品居(G37)	住宅/辦公樓/商業	2022	45,684	109,943	82,640	45.0	
南京 都會江來府	住宅/商業	2023	56,193	115,384	39,733	33.0	
南京 晴翠府	住宅/商業	2023-2025	71,626	233,929	77,770	20.0	
南京 江寧G58項目	住宅/辦公樓/商業	2023	26,669	77,674	-	24.1	
南京 建鄴區NO. 2021G116河西南地塊	長租公寓	2024	11,446	22,900	-	100.0	
南京 璟悅名邸	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	24,449	79,688	6,250	20.0	
南京 千江凌雲府	住宅/商業	2022	27,242	64,250	62,257	33.0	
南京 上宸雲際雅苑	住宅/商業	2023	46,365	114,147	74,322	17.3	
蘇州 春和萬象	住宅/商業	2023	161,813	288,032	85,827	11.0	
蘇州 錦麟鉞悅府	住宅/商業	2022	73,873	146,957	146,957	46.0	
蘇州 鉞悅湖前	住宅/商業	2022	45,635	46,794	37,204	35.5	
蘇州 吳門里	住宅/商業	2022-2023	90,952	166,178	115,710	50.0	
蘇州 雁歸來院	住宅/商業	2022-2023	161,765	26,807	-	100.0	
蘇州 中建旭輝·江上	住宅/商業	2023	29,252	56,767	17,549	20.0	
徐州 天闕	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	42,144	113,370	49,723	49.0	

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積			本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
徐州 和平雲璟	住宅/商業	2023	53,487	125,567	56,879	35.0
徐州 賈汪鵬程大道項目	住宅/商業	2023-2026	204,817	414,648	-	31.3
杭州 濱旭府	住宅/商業	2022	63,356	148,857	72,361	30.4
杭州 珺和府	住宅/商業	2022	34,881	57,351	20,273	100.0
杭州 潛川項目	住宅/商業	2022	23,915	32,873	-	100.0
杭州 天目山項目	住宅/商業	2022	33,285	49,928	-	100.0
杭州 湘湖悅章	住宅/商業	2022	2,068	5,577	5,577	18.0
杭州 朝聞花城	住宅/商業	2023	105,869	259,445	254,783	33.0
合肥 旭輝·望江來	住宅/商業	2023	55,141	99,886	33,681	100.0
合肥 翡翠江來	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	12,067	28,232	7,248	100.0
合肥 江山廬州印	住宅/商業	2022	52,208	105,085	104,775	50.0
合肥 公園府	住宅/商業	2022	787	1,381	1,220	50.0
合肥 鉞悅天匯	住宅/商業	2022	211	554	554	50.0
合肥 政務未來	住宅/商業	2022-2023	50,457	94,761	91,958	45.0
寧波 高新區瓊城置業保障性收賃住宅開發項目	長租公寓	2024	17,696	35,392	-	25.5
寧波 旭輝城	住宅/商業	2022	178,265	253,407	95,175	40.0
寧波 上東辰府	住宅/辦公樓/商業	2023	84,775	167,825	13,190	25.0
無錫 鉞宸府	住宅/商業	2022-2023	56,669	108,892	37,823	25.0
無錫 鉞悅溪上	住宅/商業	2022-2023	45,253	73,161	1,013	80.0
紹興 上河之城	投資物業	2022-2024	26,892	58,734	-	49.0
紹興 上河之城	住宅/商業	2022-2024	94,757	206,957	89,474	49.0
常州 都會江來	住宅/商業	2022-2024	93,717	199,032	75,728	25.0
南通 東昇旭輝中心	住宅/商業	2023-2024	84,749	182,960	14,323	31.8
六安 旭輝中心	住宅/商業	2022-2026	257,736	502,600	48,731	70.0
淮安 旭輝廣場	住宅/辦公樓/商業	2023-2026	151,653	429,016	66,611	100.0
淮安 旭輝廣場	投資物業	2023-2026	24,504	69,320	-	100.0
蕪湖 鉞悅濱江	住宅/商業	2022	63,050	124,537	123,852	49.0
蕪湖 旭輝·鉞悅濱江·鑒金印象	住宅/商業	2023	65,773	126,416	87,490	49.0
宣城 宛陵大觀	住宅/商業	2023-2025	142,454	223,170	24,355	24.0
義烏 國悅府	住宅/商業	2023	74,403	146,045	-	92.3
太倉 悅章	住宅/商業	2022	30,804	54,150	41,440	51.0
太倉 熹閱雅苑	住宅/商業	2022	1,220	2,383	2,383	100.0
宿遷 宸悅府	住宅/商業	2023	60,903	123,265	49,578	65.0
句容 宸悅賦	住宅/商業	2022-2023	19,694	38,857	3,528	26.4
江陰 敵山公元	住宅/商業	2022	24,039	40,253	34,965	33.0
鹽城 宸泱府	住宅/商業	2023	22,830	67,018	-	27.0
昆山 蘭亭大境花園	住宅/商業	2022	271	611	611	32.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積		已預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
				(不包括 停車位) (平方米)			
<i>環渤海</i>							
北京 五棵松項目	投資物業	2022	37,000	88,308	–	50.0	
北京 公園和御	住宅/商業	2024	37,680	74,708	5,524	51.0	
北京 拱辰項目	住宅/辦公樓/商業	2023	10,384	26,920	–	100.0	
北京 國祥府	住宅/商業	2022	32,356	63,383	33,374	22.5	
北京 國祥雲著	住宅/商業	2023	58,352	127,734	14,657	6.8	
北京 華樾國際領尚	住宅/商業	2022	328	990	–	12.2	
北京 祥雲賦	住宅/商業	2022	13,217	35,153	31,922	24.5	
北京 國祥源境	住宅/商業	2024-2026	103,207	200,200	13,060	10.0	
北京 公園都會	住宅/商業	2022-2023	94,117	152,531	105,755	30.0	
北京 公園十七區	住宅/商業	2022	4,612	10,954	1,249	33.0	
北京 青雲上府	住宅/商業	2023	57,008	107,401	6,613	10.9	
太原 尖草坪區三給片區SP1919-SP1924項目	住宅/商業	2023-2027	110,409	1,221,029	188,657	35.0	
太原 尖草坪區三給片區SP1925-SP1928項目	住宅/辦公樓/商業	2023-2027	429,807	1,298,971	99,356	35.0	
青島 宸悅府	住宅/商業	2022	26,785	52,703	52,703	34.8	
青島 靈瓏灣	住宅/商業	2022	19,436	51,656	36,923	17.5	
青島 錦悅都	住宅/商業	2022-2023	46,957	90,909	8,565	50.0	
青島 輝盛嵐庭	住宅/商業	2023	33,194	52,048	–	50.0	
青島 鉞悅靈犀灣	住宅/辦公樓/商業	2022-2024	110,423	125,590	31,075	25.5	
青島 即墨星河城	住宅/商業	2022	73,299	157,404	146,104	55.7	
青島 星韻城項目	住宅/商業	2022	76,959	118,688	93,308	56.5	
青島 博觀星海四期五期	住宅	2024	61,570	114,887	–	51.0	
瀋陽 東宸府(西地塊)	住宅/商業	2022	26,011	51,898	23,711	70.0	
瀋陽 和樾	住宅/商業	2022-2023	1,717	3,433	3,433	40.0	
瀋陽 鉞悅公望	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	55,905	127,813	61,998	100.0	
瀋陽 鉞辰時代	住宅/辦公樓/商業	2023-2024	155,839	322,746	34,737	100.0	
天津 濱海江來	住宅/商業	2022-2024	89,883	238,933	71,908	30.5	
天津 旭輝•都會江來	住宅/商業	2023-2025	92,919	174,635	5,925	50.0	
天津 鉞悅公望	住宅/商業	2023	14,980	37,618	11,691	60.0	
天津 鉞悅融御	住宅/商業	2023	19,520	47,649	2,296	49.0	
天津 翰悅府	住宅/商業	2022-2023	73,008	141,524	138,826	51.0	
濟南 旭輝銀盛泰中心	住宅/辦公樓/商業	2023-2025	50,132	163,844	13,571	37.5	

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 總建築面積			本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
濟南 星瀚城	住宅/商業	2022	48,192	116,275	107,970	22.5
濟南 奧體·鉞悅府	住宅/商業	2022	40,000	127,427	39,114	20.0
濟南 未來城市 協宸熙岸	住宅/商業	2024	66,902	171,443	9,741	25.5
石家莊 長安府	住宅/商業	2022	11,386	33,931	32,805	50.0
石家莊 公元	住宅/商業	2022-2027	150,405	325,606	96,810	50.0
哈爾濱 旭輝·學府公元	住宅/商業	2023-2024	158,180	373,056	–	100.0
哈爾濱 鉞辰府	住宅/商業	2023	18,323	53,983	6,843	80.0
長春 理想城(東地塊)	住宅/商業	2022-2023	40,794	81,109	2,363	30.0
長春 理想城(西地塊)	住宅/商業	2025	120,092	235,636	–	30.0
大連 江山如院	住宅/商業	2022-2023	29,929	64,612	25,393	100.0
大連 鉞辰時代	住宅/商業	2023-2025	26,000	149,483	5,889	48.0
臨沂 星匯城	住宅/商業	2024-2025	189,240	431,544	7,271	45.0
煙台 輝盛嵐灣	住宅/商業	2022-2024	64,774	171,462	121,613	75.0
煙台 輝盛嵐海	住宅/辦公樓/商業	2022	189,088	156,142	110,431	46.0
德州 博觀天麓	住宅/商業	2023	70,081	162,260	–	50.0
濰坊 博觀天成	住宅/辦公樓/商業	2022	61,806	154,934	132,858	50.0
日照 博觀星海	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	66,911	158,917	–	45.2
濟寧 博觀雲著(西區)	住宅/商業	2022	15,411	32,476	32,476	40.0
濟寧 宸悅府	住宅/商業	2023	34,360	74,218	10,021	15.0
淄博 博觀熙苑	住宅/商業	2023-2024	69,999	146,439	–	50.0
聊城 東關瑞府	住宅/商業	2023	51,326	131,101	41,298	20.5
<i>中西部</i>						
長沙 旭輝德奧·上河城章	住宅/商業	2024-2025	43,437	152,030	–	69.2
長沙 鉞宸府	住宅/商業	2022-2024	131,393	259,214	135,657	35.0
長沙 國宸府	住宅/商業	2023-2025	117,345	358,087	59,550	34.0
長沙 國悅府	住宅/商業	2022-2023	64,527	230,921	116,122	80.0
長沙 湖山賦	住宅/商業	2022	162,325	264,028	143,156	50.0
長沙 梅溪悅章	住宅/辦公樓/商業	2022	433	1,550	1,550	34.3
長沙 鉞悅湘江	住宅/辦公樓/商業	2023-2025	94,401	422,245	128,879	65.0
長沙 雨花郡	住宅/商業	2022-2023	49,667	197,009	134,502	80.0
長沙 雨金廣場	住宅/商業	2022-2024	89,935	259,326	50,833	100.0
長沙 雨金廣場	投資物業	2022-2024	6,241	17,997	–	100.0
重慶 御璟湖山	住宅/商業	2022	81,831	227,010	169,939	30.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積			本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
重慶 旭輝金科空港	住宅/商業	2022-2023	54,636	76,568	33,285	50.0
重慶 保稅港項目宗地一項目	住宅/商業	2024	50,361	66,958	-	50.0
重慶 旭輝·重慶之眼	辦公樓/商業	2024	73,077	219,040	5,900	66.0
重慶 旭輝·鎔宸中央	住宅/商業	2023-2025	102,675	152,429	5,689	50.0
重慶 印江州	住宅/商業	2022-2023	34,880	125,269	40,238	35.0
重慶 御景悅來	住宅/商業	2022-2025	70,506	193,086	14,922	33.3
重慶 江山雲出	住宅/辦公樓/商業	2022-2024	92,535	193,980	40,070	33.4
重慶 上城	住宅/商業	2022	290	628	628	51.0
重慶 江山青林半	住宅/商業	2022-2025	129,156	246,093	246,093	100.0
重慶 千江凌雲凌雲峰	住宅/商業	2022	6,812	20,304	1,036	33.0
重慶 千江凌雲千江府	住宅/商業	2022	51,422	118,150	107,177	33.0
成都 旭輝中心	住宅/商業	2023-2025	279,701	427,249	58,738	50.0
成都 旭輝中心	投資物業	2023-2025	66,464	101,525	-	50.0
成都 旭輝廣場	住宅/商業	2022	29,153	96,813	26,778	100.0
成都 湖光里院	住宅/商業	2022	64,521	86,391	29,712	34.0
成都 江與山	住宅/商業	2022-2023	76,283	190,222	54,579	25.5
成都 天府未來中心·江山院	住宅/商業	2023	63,584	121,299	7,744	50.0
成都 天府未來中心	住宅/辦公樓/商業	2023-2026	237,179	556,159	95,915	33.0
武漢 星空	住宅/商業	2022	15,356	52,882	19,062	70.0
武漢 江悅府	住宅/商業	2022	81,041	244,818	244,818	51.0
武漢 江山境	住宅/商業	2022-2024	45,822	129,833	17,432	55.0
武漢 鎔悅·園著	住宅/商業	2023-2024	44,828	129,107	5,685	50.0
武漢 千山凌雲	住宅/商業	2022-2023	76,593	384,725	231,502	84.0
武漢 鈺龍·旭輝鎔宸府	住宅/商業	2023	28,378	93,202	-	65.0
武漢 鈺龍半島B包	住宅/辦公樓/商業	2022-2024	75,859	341,738	35,874	55.0
烏魯木齊 旭輝廣場	住宅/商業	2023-2026	221,669	411,678	54,584	100.0
烏魯木齊 學府尚品	住宅/商業	2022-2025	254,675	508,085	210,585	51.0
烏魯木齊 學府尚品	投資物業	2022-2025	63,176	126,038	-	51.0
烏魯木齊 燕來府	住宅/商業	2022	40,178	66,961	57,494	100.0
貴陽 都會新雲	住宅/商業	2023-2024	155,480	185,735	30,717	100.0
貴陽 上觀江山	住宅/商業	2022-2024	22,108	47,906	9,040	100.0
貴陽 觀雲	住宅/商業	2022	4,936	14,979	14,979	100.0
貴陽 烏當未來壹號	住宅/商業	2023-2027	281,078	531,320	78,610	100.0
鄭州 空港時代	住宅/商業	2022-2025	203,894	535,442	-	100.0
鄭州 濱河賦	住宅/商業	2022	33,230	78,170	66,479	51.0
昆明 公元錦悅	住宅/商業	2023-2024	46,707	113,250	26,015	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 總建築面積			本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
昆明 旭輝廣場	住宅/商業	2022-2025	151,573	526,109	32,065	63.7
西安 國宸府	住宅/商業	2022-2023	46,564	156,498	78,167	100.0
西安 江山閱	住宅/商業	2022	121,703	206,011	3,941	80.0
西安 西咸新區秦漢新城秦漢周陵157畝	住宅/商業	2023-2024	105,142	210,300	-	30.0
銀川 江南學府	住宅/商業	2022	88,095	140,260	140,260	75.0
洛陽 中央公園	住宅/商業	2022	45,762	134,330	131,653	50.0
洛陽 建業旭輝尊府	住宅/商業	2024-2025	69,572	197,016	27,372	25.0
洛陽 天際	住宅/商業	2023-2025	99,931	339,725	161,002	100.0
常德 城東新區項目第二批次	住宅/商業	2023	16,413	50,931	380	100.0
常德 城東新區項目第二批次	投資物業	2023	32,329	100,317	-	100.0
常德 城東新區項目第三批次	住宅/商業	2024	11,306	30,072	-	100.0
常德 國際新城	住宅/商業	2022-2024	138,017	396,250	40,834	100.0
瀏陽 國宸東方	住宅/商業	2023-2026	111,103	276,796	9,940	34.0
許昌 江山花園	住宅/商業	2022	26,568	77,731	75,146	50.0
湘潭 樾府	住宅/商業	2022-2023	48,317	141,164	24,098	50.0
株洲 湘江匯	住宅/商業	2023-2025	39,855	118,392	5,541	51.0
簡陽 都會森林	住宅/商業	2022	1,045	2,595	2,595	50.0
簡陽 錦官天宸	住宅/商業	2022	2,226	5,552	5,552	33.0
簡陽 雲樾名邸	住宅/商業	2022-2023	21,256	84,532	11,886	60.0
眉山 雲樾天境	住宅/商業	2022	39,447	98,320	52,506	100.0
<i>華南</i>						
廣州 鉅玥明珠ONE	住宅/商業	2023-2025	34,750	128,738	10,604	16.2
廣州 旭輝綠地鉅雲天境	住宅/商業	2023-2025	65,433	159,849	3,860	51.0
廣州 曜玥灣	住宅/商業	2022-2025	53,610	314,442	66,470	25.0
南寧 旭輝府	住宅/商業	2022-2023	25,405	74,558	39,408	49.0
南寧 福奕和庭	住宅/商業	2023-2026	105,197	292,825	38,730	30.0
南寧 盛世春江	住宅/商業	2023-2026	52,774	156,664	31,403	33.0
南寧 五象臻悅	住宅/商業	2022-2026	98,182	389,797	136,274	100.0
佛山 濱江首府	住宅/商業	2022	24,458	92,185	92,185	33.3
佛山 常樂府	住宅/商業	2022	25,070	78,399	77,020	33.0
佛山 旭輝雅居樂清樾	住宅/商業	2022	28,911	69,661	57,197	33.0
佛山 旭輝鉅仕灣	住宅/商業	2023-2025	47,152	117,715	16,533	50.0
佛山 翡翠西江	住宅/商業	2022	36,666	106,430	70,492	34.0
東莞 江山	住宅/商業	2023-2024	26,148	72,145	1,471	50.0
東莞 時區	住宅/商業	2023-2025	102,681	329,126	8,678	30.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積			本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
廈門 鉅悅五緣灣上	住宅/商業	2022	20,209	60,801	60,801	50.0
惠州 旭輝·博業花園	住宅/商業	2024	51,069	157,296	12,447	51.0
惠州 東江公元	住宅/商業	2022	17,269	52,681	21,473	51.0
惠州 江來花園(一期)	住宅/商業	2025	34,157	84,883	-	40.0
惠州 江來花園(二期)	住宅/商業	2024	27,303	76,686	-	40.0
惠州 靜安府	住宅/商業	2023-2024	23,786	81,271	891	80.0
惠州 鉅鑽四季	住宅/商業	2022-2023	75,776	232,382	89,982	40.0
江門 天賦	住宅/商業	2022	51,233	154,425	132,419	49.0
莆田 時代城	住宅/商業	2023	41,676	108,929	67,033	100.0
中山 時光樾	住宅/商業	2022	28,560	67,429	37,793	33.0
漳州 江山天境	住宅/商業	2022	17,124	34,399	6,844	70.0
海外						
倫敦 維多利亞區寫字樓	辦公樓/商業	2022	350	2,700	-	100.0
香港 炮台山英皇道101號和111號項目	住宅	2025	1,200 平方米 (12,917 平方呎)	實用面積： 11,900 平方米 (128,091 平方呎)		60.0
停車位及其他				6,926,273	1,147,610	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積				41,071,671	11,040,117	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)				49,269,568		

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收購合共6個新項目的權益。期內，本集團繼續透過合營企業的策略共同開發新收購項目。

本集團於二零二二年上半年收購土地的總規劃建築面積約為617,000平方米，其中本集團股本權益約佔374,000平方米。二零二二年上半年本集團土地收購的合同總代價約為人民幣66億元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中約人民幣34億元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零二二年上半年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣10,662元。

表五：本集團於二零二二年上半年的土地收購

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益	佔地面積	規劃	應佔規劃	地價總額	集團 應佔地價	平均土 地成本 <i>(人民幣/ 平方米)</i>
					(不含 停車位)	(不含 停車位)			
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	
北京	公園和御	住宅/商業	51.00	37,680	74,708	38,101	1,407,000,000	717,570,000	18,833
義烏	國悅府	住宅/商業	92.30	74,403	146,045	134,800	1,260,000,000	1,162,980,000	8,627
上海	佘山望	住宅/商業	30.00	88,443	93,808	28,142	2,561,000,000	768,300,000	27,300
長沙	旭輝德奧·上河城章	住宅/商業	69.23	43,437	152,030	105,250	683,600,000	473,256,280	4,496
寧波	高新區瓏城置業保障性租賃住宅 開發項目	長租公寓	25.50	17,696	35,392	9,025	102,810,000	26,216,550	2,905
青島	博觀星海四期五期	住宅	51.00	61,570	114,887	58,592	562,530,000	286,890,300	4,896
		2022年1-6月			616,870	373,910	6,576,940,000	3,435,213,130	10,662
二零二二年六月三十日後的土地收購									
蘇州	相城區陸慕地塊	住宅/商業	10.00	42,301	63,451	6,345	1,172,000,000	117,200,000	18,471
		2022年1-7月			680,321	380,255	7,748,940,000	3,552,413,130	11,390

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣31,244,500,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣46,709,700,000元)，其中包括受限制銀行存款約人民幣104,600,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣247,200,000元)。

債務

本集團於二零二二年六月三十日有尚未償還借款總額約為人民幣114,141,300,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣114,112,000,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣73,431,300,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣72,888,600,000元)、賬面值約為人民幣11,900,200,000元的境內公司債券(二零二一年十二月三十一日：約人民幣11,201,100,000元)、賬面值約為人民幣1,720,200,000元的境外可換股債券(二零二一年十二月三十一日：無)及賬面值約為人民幣27,089,600,000元的境外優先票據(二零二一年十二月三十一日：約人民幣30,022,300,000元)。

表六：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
境內銀行貸款		
一年內	7,441,132	7,302,021
一年以上，但不超過兩年	21,305,557	21,688,893
兩年以上，但不超過三年	15,571,020	17,957,028
三年以上，但不超過四年	435,585	599,059
四年以上，但不超過五年	1,401,344	2,040,474
五年以上	8,862,964	4,288,499
小計	55,017,602	53,875,974
境內公司債券		
一年內	2,121,930	832,898
一年以上，但不超過兩年	5,668,327	4,805,072
兩年以上，但不超過三年	4,109,984	4,539,280
四年以上，但不超過五年	–	1,023,812
小計	11,900,241	11,201,062
境外銀行貸款		
一年內	7,742,331	4,628,905
一年以上，但不超過兩年	5,947,851	8,813,805
兩年以上，但不超過三年	3,782,770	3,238,723
三年以上，但不超過四年	–	1,443,364
四年以上，但不超過五年	940,720	887,848
小計	18,413,672	19,012,645
境外優先票據		
一年內	2,040,731	4,971,339
一年以上，但不超過兩年	5,002,972	3,170,096
兩年以上，但不超過三年	3,394,764	6,834,079
三年以上，但不超過四年	9,568,349	6,902,543
四年以上，但不超過五年	6,082,438	4,509,958
五年以上	1,000,304	3,634,311
小計	27,089,558	30,022,326
境外可換股債券		
兩年以上，但不超過三年	1,720,177	–
總計	114,141,250	114,112,007

按計值貨幣劃分

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二一年 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	68,144,226	67,953,187
–以美元計值	33,622,996	35,615,866
–以港元計值	12,089,300	10,475,349
–以其他貨幣計值	284,728	67,605
	<u>114,141,250</u>	<u>114,112,007</u>

按固定或浮動利率劃分

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
固定利率	51,385,766	52,582,310
浮動利率	62,755,484	61,529,697
	<u>114,141,250</u>	<u>114,112,007</u>

有抵押對無抵押

	於 二零二二年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元
有抵押借款	57,013,719	55,538,424
無抵押借款	57,127,531	58,573,583
	<u>114,141,250</u>	<u>114,112,007</u>

借款成本

本集團於二零二二年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣3,044,900,000元，較二零二一年上半年的人民幣3,276,000,000元下降7.1%。下降乃由於本集團債務加權平均成本減少。

本集團於二零二二年六月三十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4.9%，而於二零二一年十二月三十一日則為5.0%。

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。

自二零一六年初起，本集團已採納對沖政策，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。

所訂立的若干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收益匯率，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，本集團須按行使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，於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款而提供的按揭擔保約為人民幣32,062,400,000元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣31,163,800,000元)。

期內，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發展其項目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就其各自權益股份個別提供擔保。於二零二二年六月三十日，本集團合共分佔該等合營企業公司各自貸款提供的擔保約人民幣12,387,400,000元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣15,787,700,000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)於二零二二年六月三十日約為78.5%，於二零二一年十二月三十一日則約為62.8%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二二年六月三十日約27.8%，於二零二一年十二月三十一日則約為26.4%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二二年六月三十日約為1.6倍，於二零二一年十二月三十一日則約為1.6倍。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股人民幣10分)。

董事會認為，在房地產行業調整期間，保留盈利用於本集團的營運資金符合本公司與其股東整體利益。

企業管治常規

董事會認為，本公司於有關期間已採用、應用及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部份的守則條文。

證券交易的標準守則

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

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。除上述事項，本公司沒有發現有關行政人員及僱員違反標準守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二年一月三日，本公司根據日期為二零二二年一月三日的購買要約所載的條款及條件就當時尚未贖回本金額為505,100,000美元的二零二二年到期5.5%優先票據(「二零一七年一月票據」)開展現金購買要約。

該要約已於二零二二年一月七日完成。本公司向接納該要約的本金額合共為265,117,000美元的二零一七年一月票據持有人支付最終總金額約為272,094,732.12美元。緊接於完成該要約及註銷該等獲接納票據後，二零一七年一月票據本金總額中239,983,000美元仍未贖回。

二零一七年一月票據於二零二二年一月二十三日到期。本公司已按其尚未償還本金額239,983,000美元連同累計至到期日的利息悉數償還二零一七年一月票據。

於二零二二年一月十三日至二零二二年三月八日，本公司於公開市場購回本金總額為人民幣119,400,000元於二零二二年四月到期的6.70%優先票據(「二零一九年七月票據」)，相當於原本已發行二零一九年七月票據本金總額的7.46%。該等獲購回票據根據二零一九年七月票據的條款及條件予以註銷。

於二零二二年四月六日，本公司根據日期為二零二二年四月六日的購買要約所載條款及條件就當時尚未贖回本金額為人民幣1,477,600,000元的二零一九年七月票據開展現金購買要約。

該要約已於二零二二年四月十二日完成。本公司向接納該要約的本金額合共為人民幣782,120,000元的二零一九年七月票據持有人支付最終總金額約為人民幣806,957,131.14元。緊隨於完成該要約及註銷獲接納票據後，二零一九年七月票據本金總額中人民幣695,480,000元仍未贖回。

二零一九年七月票據於二零二二年四月二十三日到期。本公司已按其尚未償還本金額人民幣695,480,000元連同累計至到期日的利息悉數償還二零一九年七月票據。

除上文所披露者外，於有關期間，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已獲本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

本公司審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生(審核委員會主席)、張永岳先生及林采宜女士。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並認為其已遵守適用會計準則及規定，並已作出充足披露。

董事會

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(首席財務官)；非執行董事蔣達強先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

此中期業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零二二年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並於上述網站可供查閱。

有關出售物業的進一步資料

茲提述本公司日期為二零二二年七月十一日的公告(「該交易公告」)，內容有關(其中包括)出售位於中國上海松江區的該等物業(定義見該交易公告)。除該交易公告所載資料外，董事會謹此進一步提供資料，於買賣協議(定義見該交易公告)日期，該等物業的原賬面值約為人民幣120,000,000元。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二二年八月三十日

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近期的現有文件。

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