

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)

(債務股份代號：05261、05925、40046、40120、40316、40464、40519、40681、40682、85926)

(權證股份代號：17211、21305、24361)

**(I) 截至二零二二年十二月三十一日止年度
未經審核的綜合管理賬目；
及
(II) 繼續暫停買賣**

茲提述旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二三年三月三十一日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核的全年業績(「經審核的二零二二年全年業績」)及核數師收到一封匿名信函(「該信函」)，該信函對(其中包括)本集團與旭輝永升服務集團有限公司(股份代號：01995，本公司的一家非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「永升集團」)之間的若干交易提出一些未經證實的質疑，聲稱總金額約人民幣18億元。該等質疑與(i)涉及本集團(作為一方)和永升集團及其他物業管理公司(作為另一方)之間的若干車位銷售，及(ii)本集團出售的若干金融資產有關。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

刊發該公告後，本公司管理層已對本公司認為屬於該信函所指的相關交易進行進一步檢視(包括更詳細的文件檢視)。在進行有關檢視後，本公司管理層繼續認為相關交易已於本集團管理賬目中妥善反映。為使本公司股東及潛在投資者掌握本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績(其未經核數師核對一致(為本公司目前可得之資料))及經本公司管理層建議，於二零二三年四月二十八日，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)決議刊發載列於本公告中之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度未經審核的綜合管理賬目(「未經審核的二零二二年管理賬目」)及本集團就該財政年度表現之管理層討論及分析。

截至本公告日期，截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審核工作仍未完成，因此，本公司無法於二零二三年四月三十日或之前刊發經審核的二零二二年全年業績及寄發二零二二年年度報告。本公司管理層正著手儘快完成截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審核，使經審核的二零二二年全年業績可予以刊發，以儘快恢復本公司之普通股股份在聯交所的買賣。本公司將適時根據上市規則第13.43條就董事會批准經審核的二零二二年全年業績的會議日期刊發公告。

(I) 未經審核的二零二二年管理賬目

董事會公佈未經審核的二零二二年管理賬目，連同上個財政年度經審核的比較數字載述如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	47,440,141	107,834,741
銷售及服務成本*		(45,113,342)	(87,037,295)
毛利		2,326,799	20,797,446
其他收入、收益及虧損	4	(1,335,262)	2,075,998
投資物業公平值變動		(1,258,124)	1,308,122
營銷及市場推廣開支		(2,200,117)	(2,366,929)
行政開支		(3,611,724)	(3,707,153)
應佔合營企業及聯營公司業績		(1,740,293)	758,804
融資成本	5	(2,565,380)	(578,745)
預期信貸虧損撥備		(2,548,259)	(59,940)
除稅前(虧損)利潤		(12,932,360)	18,227,603
所得稅開支	6	(627,618)	(5,900,426)
年內(虧損)利潤	7	(13,559,978)	12,327,177

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
其他全面(開支)收入：		
<i>其後將會重新分類至損益的項目：</i>		
指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動	30,536	11,967
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)	30,547
<i>將不會重新分類至損益的項目：</i>		
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	(32,825)	(407,156)
按公平值計入其他全面收入的股本工具的所得稅	-	(610)
	<u>(6,372)</u>	<u>(365,252)</u>
年內全面(開支)收入總額	<u>(13,566,350)</u>	<u>11,961,925</u>
以下各項應佔年內(虧損)利潤：		
本公司股東權益	(13,049,088)	7,612,919
永久資本工具擁有人	108,192	118,773
非控股權益	(619,082)	4,595,485
	<u>(13,559,978)</u>	<u>12,327,177</u>
以下各項應佔年內全面(開支)收入總額：		
本公司股東權益	(13,055,460)	7,247,667
永久資本工具擁有人	108,192	118,773
非控股權益	(619,082)	4,595,485
	<u>(13,566,350)</u>	<u>11,961,925</u>
	二零二二年	二零二一年 (經重列)
每股(虧損)盈利(人民幣元)：		
基本	8 <u>(1.42)</u>	<u>0.88</u>
攤薄	8 <u>(1.42)</u>	<u>0.88</u>

* 包括持作出售物業及擬作出售的開發中物業(「物業」)減值撥備人民幣4,292,930,000元(二零二一年：零)

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 附註 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	45,797,766	40,432,643
物業、廠房及設備	571,039	525,093
使用權資產	204,764	213,318
無形資產	311,092	328,474
商譽	1,454,656	1,343,707
於聯營公司的權益	14,030,344	18,447,511
於合營企業的權益	12,778,183	15,966,150
於房地產項目的投資	94,310	321,571
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	818,340	1,221,747
按公平值計入其他全面收入的股本工具	39,810	207,447
遞延稅項資產	2,343,246	2,201,865
其他應收款項、按金及預付款項	58,523	367
遞延合約成本	10,894	12,663
	78,512,967	81,222,556
流動資產		
持作出售物業	23,436,320	20,690,184
擬作出售的開發中物業	160,801,700	167,611,374
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	9 30,835,375	34,816,698
應收非控股權益款項	36,728,369	32,910,760
應收合營企業及聯營公司的款項	26,241,921	36,381,098
持作出售物業土地使用權按金	3,759,653	7,154,419
可收回稅項	5,230,807	4,817,209
按公平值計入損益的金融資產	20,759	431,061
質押性銀行存款	128,105	247,239
銀行結餘及現金	20,425,310	46,462,460
遞延合約成本	11,561	4,474
	307,619,880	351,526,976

		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	10	56,330,766	68,298,821
合約負債		91,551,676	77,822,084
應付非控股權益款項		6,739,936	9,281,787
應付合營企業及聯營公司的款項		24,812,909	40,823,109
應付稅項		6,704,660	9,708,922
租賃負債(於一年內到期)		62,913	69,783
金融擔保負債		57,582	–
銀行及其他借款(於一年內到期)		37,487,563	11,930,926
優先票據(於一年內到期)		28,432,434	4,971,339
公司債券及中期票據(於一年內到期)		4,809,105	832,898
可換股票據的債務部分		1,401,331	–
可換股債券的衍生工具部分		267,247	–
		258,658,122	223,739,669
流動資產淨值		48,961,758	127,787,307
總資產減流動負債		127,474,725	209,009,863
資本及儲備			
股本		855,575	715,191
儲備		28,558,791	41,274,963
本公司股東應佔股本權益		29,414,366	41,990,154
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		54,841,491	63,485,094
權益總額		86,180,402	107,399,793
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)		13,174	20,787
租賃負債(於一年後到期)		153,943	155,023
銀行及其他借款(於一年後到期)		27,997,778	60,957,693
優先票據(於一年後到期)		–	25,050,987
公司債券及中期票據(於一年後到期)		8,321,451	10,368,164
遞延稅項負債		4,807,977	5,042,876
衍生金融工具(於一年後到期)		–	14,540
		41,294,323	101,610,070
		127,474,725	209,009,863

綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立的公眾有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址位於P. O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道28號22樓。

本公司為投資控股公司。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用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經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的經修訂國際財務報告準則，有關準則就編製綜合財務報表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 新冠疫情相關租金優惠
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

於本年度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/或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用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 (包括二零二零年六月及 二零二二年十二月的國際財務 報告準則第17號(修訂本))	保險合約 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ²
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ³
國際會計準則第1號及國際財 務報告準則實務聲明書第2號 (修訂本)	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的經修訂國際財務報告準則外，本公司管理層預計，於可預見未來，應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

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」

國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」及國際會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」之修訂處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資情況。具體而言，該等修訂訂明於與聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的交易中失去對並無包含業務的附屬公司的控制權所產生的盈虧，於母公司損益確認且僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。同樣，按於成為聯營公司或合營企業(以權益法列賬)的任何前附屬公司所保留投資公平值重新計量所產生的盈虧於前母公司損益確認，且僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限。

應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)「流動或非流動負債之分類」(「二零二零年修訂本」)及國際會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

二零二零年修訂本為評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利作出澄清及提供額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 澄清倘負債有若干條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，則僅當實體應用國際會計準則第32號「金融工具：呈列」(「國際會計準則第32號」)，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其於流動或非流動之間的分類。
- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂澄清該分類不應受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響。

就將結算延遲至報告日期後最少十二個月的權利(以遵守契諾為條件)而言，二零二二年修訂本已按二零二零年修訂本提出的要求進行修改。二零二二年修訂本訂明，僅實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體將結算負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利。僅須於報告期後遵守的契諾並不影響該權利是否於報告期末存在。

此外，二零二二年修訂本訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者明白，當實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而有關實體延遲結算該等負債的權利視乎其於報告期後十二個月內是否須遵守契諾，則須承擔該等負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

二零二二年修訂本亦將應用二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂本與二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂本後的早期應用二零二零年修訂本，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂本。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的未償還可換股工具包括不符合應用國際會計準則第32號股本工具分類的交易對手換股選擇權。本集團根據其有責任以現金結算方式贖回該等工具的最早日期分類為流動或非流動。於二零二二年十二月三十一日，主體債務部分按攤銷成本計量，賬面值為人民幣1,401,331,000元，而衍生工具部分(包括換股選擇權)則按公平值計量，賬面值為人民幣267,247,000元，兩者均分類為流動。應用二零二零年修訂本後，除通過現金結算贖回的責任外，不符合股本工具分類的換股選擇權行使時進行的股本工具轉讓亦構成可換股工具結算。金額為人民幣1,401,331,000元及人民幣267,247,000元的主體債務及衍生工具部分將繼續分類為流動。

除上文所述外，應用二零二零年及二零二二年修訂本將不會影響本集團於二零二二年十二月三十一日的其他負債分類。

3. 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。

為資源分配及分部表現評估而向本集團主要經營決策者呈報的資料集中於三個主要業務：

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，且收入來自項目管理。本集團此方面的業務絕大部分於中國及香港開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，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。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前乃於中國開展。

(a) 分部收入及(虧損)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。

	物業銷售及 其他物業 相關服務 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				
十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>40,620,476</u>	<u>1,239,564</u>	<u>5,580,101</u>	<u>47,440,141</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(1,328,531)</u>	<u>619,718</u>	<u>835,495</u>	<u>126,682</u>
	物業銷售及 其他物業 相關服務 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				
十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入	<u>102,675,338</u>	<u>1,025,808</u>	<u>4,133,595</u>	<u>107,834,741</u>
可呈報分部利潤	<u>16,908,827</u>	<u>501,246</u>	<u>1,020,444</u>	<u>18,430,517</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(虧損)利潤的對賬

可呈報分部(虧損)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、無形資產攤銷、計提預期信貸虧損撥備、投資物業公平值變動、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	<u>二零二二年</u>	<u>二零二一年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>47,440,141</u>	<u>107,834,741</u>
(虧損)利潤		
可呈報分部利潤	126,682	18,430,517
其他收入、收益及虧損	(1,335,262)	2,075,998
投資物業公平值變動	(1,258,124)	1,308,122
融資成本	(2,565,380)	(578,745)
應佔合營企業及聯營公司業績	(1,740,293)	758,804
物業、廠房及設備折舊	(130,199)	(119,081)
使用權資產折舊	(96,478)	(90,221)
無形資產攤銷	(38,802)	(32,178)
預期信貸虧損撥備	(2,548,259)	(59,940)
未分配總部及企業開支	<u>(3,346,245)</u>	<u>(3,465,673)</u>
除稅前綜合(虧損)利潤	<u>(12,932,360)</u>	<u>18,227,603</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國展開，故並無呈列地區資料。本集團大部分收入及非流動資產位於中國。

(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。

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	332,502	584,328
出售物業、廠房及設備的收益淨額	707	377
出售附屬公司的收益淨額	72,160	77,898
出售合營企業的收益	28,123	371,578
出售聯營公司的收益	25,068	40,296
一間聯營公司的議價購買收益	-	77,440
政府補貼(附註)	111,483	145,614
沒收買家支付的按金	49,718	55,865
提早贖回優先票據虧損	(1,608)	(80,908)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	6,000	404,962
按公平值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	-	29,080
公平值變動：		
- 衍生金融工具	(2,217)	(26,160)
- 房地產項目投資	(9,716)	59,561
- 按公平值計入損益的金融資產	(272,400)	(580,539)
- 可換股債券的衍生部分	111,506	-
房地產項目投資的股息收入	41,091	13,614
匯兌(虧損)收益淨額	(1,970,238)	790,680
雜項收入	142,559	112,312
	(1,335,262)	2,075,998

附註： 政府補貼指政府機構發放的無條件現金付款。

5. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息開支	(4,198,144)	(3,851,750)
優先票據的利息開支	(1,657,636)	(1,901,841)
公司債券及中期票據的利息開支	(501,716)	(614,776)
可換股債券的利息開支	(204,903)	-
租賃負債的利息開支	(9,755)	(11,699)
	(6,572,154)	(6,380,066)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	4,006,774	5,801,321
	(2,565,380)	(578,745)

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根據銀行及其他借款、優先票據、公司債券及中期票據以及可換股債券各自的實際利率而釐定。

6. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(291,894)	(4,374,077)
過往年度超額撥備	59,633	171,761
土地增值稅	(773,482)	(1,090,998)
	(1,005,743)	(5,293,314)
遞延稅項		
中國企業所得稅	378,125	(607,112)
	(627,618)	(5,900,426)

7. 年內(虧損)利潤

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)利潤經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師酬金	18,047	15,313
計入銷售及服務成本的已售物業成本(包括物業減值撥備 人民幣4,292,930,000元(二零二一年：零))	39,696,814	82,910,997
物業、廠房及設備折舊	130,199	119,081
使用權資產折舊	96,478	90,221
無形資產攤銷	38,802	32,178
預期信貸虧損撥備	2,548,259	59,940
董事薪酬	24,105	24,288
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	5,075,099	5,083,407
退休福利供款	415,909	321,325
以股本權益結算並以股份付款	21,836	29,074
其他員工成本總額	5,512,844	5,433,806
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	(729,472)	(1,827,603)
	4,783,372	3,606,203
投資物業租金收入	(1,145,203)	(982,491)
減：相關開支	619,020	524,562
	(526,183)	(457,929)

8. 每股(虧損)盈利

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	<u>二零二二年</u> 人民幣千元	<u>二零二一年</u> 人民幣千元
(虧損)盈利		
計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)盈利		
本公司股東權益應佔年內(虧損)利潤	<u>(13,049,088)</u>	<u>7,612,919</u>
	<u>二零二二年</u>	<u>二零二一年</u>
		(經重列)
股份數目		
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	9,187,789,696	8,619,809,345
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>—</u>	<u>48,847,991</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>9,187,789,696</u>	<u>8,668,657,336</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損的計算並無假設未償還可換股債券已獲轉換，原因為假設行使未償還可換股債券會導致每股虧損減少。

截至二零二二年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損的計算並無假設購股權已獲行使，原因為假設行使若干購股權將導致每股虧損減少，且若干購股權的行使價高於二零二二年的平均市價。

上文所示普通股加權平均數經扣除股份獎勵計劃受託人所持有股份後達致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，普通股加權平均數已就發行紅股的影響予以重列。

9. 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支付。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	4,560,721	5,398,586
減：預期信貸虧損撥備	(244,359)	(111,031)
	<u>4,316,362</u>	<u>5,287,555</u>
其他應收款項(附註)	21,478,550	25,801,686
減：預期信貸虧損撥備	(167,829)	(23,147)
	<u>21,310,721</u>	<u>25,778,539</u>
預付稅項	1,365,559	1,365,120
按金及預付款項	3,901,256	2,385,851
	<u>30,893,898</u>	<u>34,817,065</u>
減：非流動資產項下所示金額	(58,523)	(367)
流動資產項下所示金額	<u>30,835,375</u>	<u>34,816,698</u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業開發項目的臨時付款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。

於二零二一年一月一日，來自客戶合約的應收賬款為人民幣3,458,582,000元。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於60日內	2,259,997	2,892,066
61至180日	371,886	628,778
181至365日	432,336	1,506,028
1年以上	1,252,143	260,683
	<u>4,316,362</u>	<u>5,287,555</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。

於二零二二年十二月三十一日，於報告期末逾期賬面值總額為人民幣119,042,000元(二零二一年：人民幣508,233,000元)的應收賬款，計入本集團的應收賬款餘額。於已逾期結餘中，人民幣70,198,000元(二零二一年：人民幣248,403,000元)已逾期90日或以上，而並不視為違約，原因為該等結餘主要來自信譽良好的銀行，且目前正處於完成按揭的程序中。

10. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	<u>二零二二年</u> 人民幣千元	<u>二零二一年</u> 人民幣千元
應付賬款	30,557,026	40,366,091
應付票據	504,773	1,179,197
其他應付款項及應計開支(附註)	17,702,610	21,443,590
其他應付稅項	7,148,164	5,330,730
應付利息	431,367	-
	<u>56,343,940</u>	<u>68,319,608</u>
減：非流動負債項下所示金額	<u>(13,174)</u>	<u>(20,787)</u>
流動負債項下所示金額	<u>56,330,766</u>	<u>68,298,821</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。

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：

	<u>二零二二年</u> 人民幣千元	<u>二零二一年</u> 人民幣千元
於60日內	11,210,029	11,358,004
61至180日	6,138,201	10,379,841
181至365日	9,171,520	15,271,270
1年以上	4,542,049	4,536,173
	<u>31,061,799</u>	<u>41,545,288</u>

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。

管理層討論及分析

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／虧損」不包括物業減值撥備、預期信貸虧損撥備、公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授出購股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、分佔合營企業及聯營公司減值虧損、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」包括質押性銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、境外優先票據及境外可換股債券。

「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(包括質押性銀行存款)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

於二零二二年，本集團實現合同銷售金額約人民幣1,240億元。

於二零二二年，本集團合同銷售建築面積約為8,393,200平方米。本集團二零二二年的合同銷售平均售價約為人民幣14,778元／平方米。

長三角、中西部、環渤海及華南的合同銷售金額為本集團二零二二年合同銷售總額分別貢獻約34.3%、28.0%、24.6%及13.1%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零二二年合同銷售總額約88.0%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的12.0%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二二年合同銷售總額約90.8%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的9.2%。

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二零二二年合同銷售金額的100%。

表一：二零二二年合同銷售詳情

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)
長沙	11,240,709	9.1%	785,092	14,318
蘇州	10,324,681	8.3%	475,105	21,731
北京	8,204,898	6.6%	267,477	30,675
南京	8,056,320	6.5%	310,376	25,957
上海	6,149,061	5.0%	236,185	26,035
武漢	5,353,978	4.3%	316,847	16,898
天津	5,231,643	4.2%	260,661	20,071
成都	5,085,797	4.1%	415,251	12,248
濟南	3,717,850	3.0%	374,046	9,940
重慶	3,640,622	2.9%	301,465	12,076
無錫	3,088,796	2.5%	146,441	21,092
溫州	2,930,254	2.4%	182,854	16,025
烏魯木齊	2,909,629	2.3%	281,939	10,320
瀋陽	2,745,477	2.2%	242,008	11,345
廣州	2,231,482	1.8%	99,691	22,384
香港	2,182,626	1.8%	13,402	162,858
佛山	2,084,072	1.7%	198,204	10,515

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
合肥	2,057,052	1.7%	223,855	9,189
太原	2,006,552	1.6%	257,285	7,799
青島	1,715,266	1.4%	140,509	12,208
廈門	1,636,562	1.3%	53,953	30,333
西安	1,617,437	1.3%	94,864	17,050
惠州	1,530,290	1.2%	130,110	11,762
福州	1,489,228	1.2%	81,888	18,186
杭州	1,445,052	1.2%	71,752	20,140
石家莊	1,287,697	1.0%	100,074	12,867
舟山	1,283,001	1.0%	93,290	13,753
貴陽	1,276,341	1.0%	213,909	5,967
淄博	1,271,430	1.0%	122,408	10,387
南昌	1,195,800	1.0%	113,838	10,504
東莞	1,156,645	0.9%	39,515	29,271
寧波	1,106,226	0.9%	71,290	15,517
昆明	1,020,350	0.8%	87,133	11,710
聊城	1,003,034	0.8%	72,933	13,753
南寧	958,198	0.8%	101,211	9,467
珠海	924,635	0.7%	34,126	27,095
臨沂	848,008	0.7%	109,376	7,753
眉山	737,476	0.6%	118,771	6,209
洛陽	684,190	0.6%	68,194	10,033
蕪湖	648,515	0.5%	36,064	17,982
阜陽	638,484	0.5%	69,356	9,206
南通	602,912	0.5%	39,353	15,321
烟台	582,394	0.5%	61,203	9,516
其他	8,130,478	6.6%	879,875	9,240
總計	124,031,148	100%	8,393,179	14,778

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	112,662,436	90.8%	6,971,037	16,162
辦公樓/商業	11,368,712	9.2%	1,422,142	7,994
總計	124,031,148	100.0%	8,393,179	14,778

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	42,540,331	34.3%	2,336,475	18,207
中西部	34,779,501	28.0%	2,862,672	12,149
環渤海	30,530,113	24.6%	2,191,809	13,929
華南	16,181,203	13.1%	1,002,223	16,145
總計	<u>124,031,148</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,393,179</u>	14,778

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售金額 (人民幣千元)	佔總公司銷售金額百分比	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售平均售價 (人民幣元/平方米)
一綫城市	19,097,836	15.4%	618,720	30,867
二綫城市	90,033,417	72.6%	6,245,084	14,417
三綫城市	14,899,895	12.0%	1,529,375	9,742
總計	<u>124,031,148</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,393,179</u>	14,778

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港、上海、深圳及東京。
2. 二綫城市指長春、長沙、常州、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、哈爾濱、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、三亞、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、徐州、銀川及鄭州。
3. 三綫城市指常德、阜陽、淮安、惠州、湖州、江門、嘉興、金華、濟寧、連雲港、臨沂、柳州、六安、洛陽、眉山、莆田、泉州、衢州、宿遷、台州、濰坊、蕪湖、湘潭、宣城、許昌、煙台、漳州、鎮江、中山、舟山、珠海、株州及淄博。

銷售物業已確認收入

於二零二二年，銷售物業已確認收入約為人民幣39,131,400,000元，按年下跌60.6%，佔已確認收入總額82.5%。本集團於二零二二年交付建築面積約2,970,794平方米的物業，按年下跌56.4%。於二零二二年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣13,172元/平方米，較二零二一年的人民幣14,494元/平方米下跌9.1%。本集團二零二二年的銷售物業已確認收入下跌，主要歸因於已交付建築面積下跌。

表二：二零二二年來自物業銷售的已確認收入明細

按城市劃分

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
武漢	7,074,894	8,221,196	18.1	8.2	583,048	531,082	12,134	15,480
長沙	5,054,639	3,948,495	12.9	4.0	432,181	430,376	11,696	9,175
溫州	3,265,198	1,357,634	8.3	1.4	113,260	86,242	28,829	15,742
西安	2,704,740	736,299	6.9	0.7	153,413	62,956	17,630	11,695
合肥	1,932,348	8,917,881	4.9	8.9	109,967	622,836	17,572	14,318
南通	1,497,654	-	3.8	-	106,518	-	14,060	-
太倉	1,301,756	-	3.3	-	75,622	-	17,214	-
青島	1,255,499	6,135,499	3.2	6.1	133,626	594,235	9,396	10,325
瀋陽	1,238,248	2,915,712	3.2	2.9	100,879	233,692	12,275	12,477
江陰	1,011,960	-	2.6	-	62,917	-	16,084	-
成都	978,878	3,441,514	2.5	3.5	56,465	236,604	17,336	14,545
常德	939,850	-	2.4	-	129,925	-	7,234	-
杭州	902,222	8,902,075	2.3	8.9	58,258	398,899	15,487	22,317
濟南	793,750	2,225,078	2.0	2.2	31,091	142,070	25,530	15,662
鄭州	770,929	-	2.0	-	101,750	-	7,577	-
洛陽	735,710	-	1.9	-	80,450	-	9,145	-
簡陽	729,528	-	1.9	-	82,136	-	8,882	-
銀川	719,453	975,663	1.8	1.0	88,726	116,189	8,109	8,397
福州	684,940	4,846,334	1.8	4.9	27,972	278,541	24,487	17,399
金華	596,947	3,160,862	1.5	3.2	26,238	177,567	22,751	17,801
石家莊	575,920	273,875	1.5	0.3	40,455	11,935	14,236	22,947
重慶	528,396	1,156,770	1.4	1.2	52,486	87,053	10,067	13,288
上海	528,279	4,226,627	1.4	4.3	21,249	111,229	24,861	37,999
濟寧	516,483	530,622	1.3	0.5	45,799	48,811	11,277	10,871
貴陽	474,653	847,769	1.2	0.9	78,380	110,869	6,056	7,647
煙台	347,736	-	0.9	-	55,376	-	6,280	-
南昌	321,404	1,459,605	0.8	1.5	25,197	129,747	12,756	11,250
無錫	259,555	3,863,320	0.7	3.9	10,719	218,410	24,214	17,688
蘇州	216,930	5,457,635	0.6	5.4	12,334	268,844	17,588	20,300
廈門	212,512	-	0.5	-	10,180	-	20,875	-
舟山	155,824	1,052,179	0.4	1.1	8,548	59,512	18,229	17,680
台州	144,970	1,918,772	0.4	1.9	9,700	162,491	14,945	11,808
北京	94,159	3,762,203	0.2	3.8	3,938	91,591	23,910	41,076
三亞	76,265	-	0.2	-	667	-	114,340	-
臨沂	64,589	3,672,337	0.2	3.7	9,894	491,582	6,528	7,470
漳州	56,642	912,330	0.1	0.9	3,586	58,655	15,795	15,554
眉山	53,820	568,857	0.1	0.6	9,076	90,410	5,930	6,292
常州	50,162	4,639,553	0.1	4.7	2,960	261,779	16,947	17,723
大連	40,134	854,212	0.1	0.9	3,300	80,254	12,162	10,644
寧波	36,613	1,059,233	0.1	1.1	3,006	93,444	12,180	11,335

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
烏魯木齊	31,698	-	0.1	-	3,044	-	10,413	-
衢州	25,777	66,762	0.1	0.1	1,005	4,989	25,649	13,383
天津	-	1,699,789	-	1.7	-	143,061	-	11,882
淄博	-	964,420	-	1.0	-	97,158	-	9,926
昆明	-	763,558	-	0.8	-	90,909	-	8,399
徐州	-	490,879	-	0.5	-	46,529	-	10,550
嘉興	-	64,221	-	0.1	-	4,658	-	13,788
佛山	-	63,732	-	0.1	-	6,333	-	10,063
濰坊	-	22,598	-	-	-	2,326	-	9,715
其他	129,751	3,112,298	0.3	3.1	5,453	166,247	23,794	18,721
合計	39,131,415	99,288,398	100.0	100.0	2,970,794	6,850,115	13,172	14,494

* 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	37,261,883	96,586,924	95.0	97.0	2,837,803	6,675,553	13,131	14,469
辦公樓/商業	1,869,532	2,701,474	5.0	3.0	132,991	174,562	14,058	15,476
合計	39,131,415	99,288,398	100.0	100.0	2,970,794	6,850,115	13,172	14,494

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	12,291,479	47,606,587	31.4	47.9	651,983	2,656,753	18,852	17,919
環渤海	4,932,416	23,727,022	12.6	23.9	425,321	1,954,563	11,597	12,139
中西部	20,814,707	22,002,288	53.2	22.2	1,852,728	1,885,229	11,235	11,671
華南	1,092,813	5,952,501	2.8	6.0	40,762	353,570	26,809	16,835
合計	39,131,415	99,288,398	100.0	100.0	2,970,794	6,850,115	13,172	14,494

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	622,438	8,165,711	1.6	8.2	25,187	206,926	24,713	39,462
二綫城市	32,520,933	77,837,009	83.1	78.4	2,421,737	5,439,106	13,429	14,311
三綫城市	5,988,044	13,285,678	15.3	13.4	523,870	1,204,083	11,430	11,034
合計	<u>39,131,415</u>	<u>99,288,398</u>	<u>100.0</u>	<u>100.00</u>	<u>2,970,794</u>	<u>6,850,115</u>	<u>13,172</u>	<u>14,494</u>

已完成待售物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有逾190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8,800,000平方米及4,900,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團有200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37,700,000平方米及20,400,000平方米。

房地產投資

投資物業收入

本集團於二零二二年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,239,600,000元，按年上升20.8%。二零二二年的投資物業租金及其他相關服務收入主要來自上海環創中心、上海旭輝海上國際、上海洋涇S2/S3辦公樓項目、上海LCM置匯旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、五棵松體育館及西安旭輝中心，有關增長主要來自上海環創中心、上海恒基旭輝天地及五棵松體育館的新租金收入。

投資物業

於二零二二年十二月三十一日，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2,321,700平方米及1,701,000平方米，其中26項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,562,200平方米及1,204,000平方米)已開始出租。

物業管理

於二零二二年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣5,580,100,000元，按年增加35.0%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

於二零二二年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣47,440,100,000元，按年減少56.0%。本集團於二零二二年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二零二一年減少60.4%至約人民幣40,620,500,000元；(ii)租金較二零二一年增加16.6%；(iii)物業管理及其他服務收入較去年同期增加35.0%；(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二一年增加117.8%。

表三：二零二二年已確認收入明細

	二零二二年		二零二一年		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 %	
物業銷售及其他物業 相關服務收入	40,620,476	85.6	102,675,338	95.2	-60.4
租金	1,145,203	2.4	982,491	0.9	16.6
物業管理及 其他服務收入	5,580,101	11.8	4,133,595	3.8	35.0
投資物業相關其他 服務收入	94,361	0.2	43,317	0.1	117.8
總計	<u>47,440,141</u>	<u>100.0</u>	<u>107,834,741</u>	<u>100.0</u>	<u>-56.0</u>

* 少於0.1%

銷售成本

本集團於二零二二年的報表銷售成本約為人民幣45,113,300,000元，較二零二一年下降48.2%。

毛利及毛利率

本集團於二零二二年的報表毛利約為人民幣2,326,800,000元，相對二零二一年的人民幣20,797,400,000元下降88.8%。

來自對沖安排的匯兌收益或虧損淨額

於二零二二年，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1,970,200,000元，而二零二一年則錄得匯兌收益淨額人民幣790,700,000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。於二零二二年，本集團因對沖安排錄得衍生金融工具的公平值虧損人民幣2,200,000元(二零二一年：公平值虧損人民幣26,200,000元)。

提早贖回優先票據的虧損

於二零二二年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣1,600,000元的虧損，而於二零二一年則產生虧損人民幣80,900,000元。

投資物業公平值變動

於二零二二年，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣1,258,100,000元，而二零二一年投資物業公平值收益則約為人民幣1,308,100,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二一年約人民幣2,366,900,000元減少7.0%至二零二二年約人民幣2,200,100,000元。年內，本集團維持其銷售開支於合適水平。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零二一年約人民幣3,707,200,000元減少2.6%至二零二二年約人民幣3,611,700,000元。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

於二零二二年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績虧損為人民幣1,740,300,000元，而於二零二一年則為利潤人民幣758,800,000元。於二零二二年的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔投資物業的公平值虧損為人民幣206,400,000元(二零二一年：人民幣45,000,000元)，應佔合營企業及聯營公司減值虧損人民幣668,600,000元(二零二一年：零)。

撇除公平值虧損及減值虧損的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零二二年達虧損人民幣865,300,000元，而於二零二一年則為收益人民幣713,800,000元。

融資成本

本集團於二零二二年的支銷融資成本約為人民幣2,565,400,000元，而於二零二一年則為人民幣578,700,000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二零二一年的人民幣6,380,100,000元增加3%至二零二二年約人民幣6,572,200,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣1,084億元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣1,141億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二一年約人民幣5,900,400,000元減少89.4%至二零二二年約人民幣627,600,000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。

於二零二二年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣773,500,000元，而於二零二一年則約為人民幣1,091,000,000元。於二零二二年，本集團支付實際土地增值稅款項約人民幣1,807,600,000元，而於二零二一年則約為人民幣3,466,700,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,395,000,000元。

年內虧損

基於上述因素，本集團於二零二二年的除稅前虧損約為人民幣12,932,400,000元，而於二零二一年則為除稅前利潤約人民幣18,227,600,000元。本集團於二零二二年的年內虧損約為人民幣13,560,000,000元，而於二零二一年的年內利潤則約為人民幣12,327,200,000元。本集團於二零二二年的股東權益應佔淨虧損約為人民幣13,049,000,000元，而於二零二一年的股東權益應佔淨利潤則約為人民幣7,612,900,000元。

本集團於二零二二年的股東權益應佔核心淨虧損約為人民幣5,202,000,000元，而於二零二一年的股東權益應佔核心淨利潤則約為人民幣7,283,900,000元。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司的權益為人民幣26,808,500,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣34,413,700,000元，其中已考慮本集團應佔權益減值虧損人民幣668,600,000元(二零二一年：零)。於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項為人民幣26,241,900,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣36,381,100,000元，其中已考慮預期信貸虧損撥備人民幣2,204,500,000元(二零二一年：零)。

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減少，是由於本集團採取審慎的拿地策略，持續合作開發，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，並於中國主要一綫、二綫及重點城市搶佔據點。

擬作出售的開發中物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣160,801,700,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣167,611,400,000元。有關減少是因為於二零二二年的土地收購減少所致。

遞延稅項資產

於二零二二年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,343,200,000元，而於二零二一年十二月三十一日則為人民幣2,201,900,000元。

土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為46,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為25,300,000平方米。

土地收購

於二零二二年，本集團收購合共5個新項目的權益。

本集團於二零二二年收購土地的總規劃建築面積約為413,400平方米，其中本集團股本權益佔216,400平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣65.03億元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣27.92億元。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的平均土地收購成本約為每平方米人民幣12,902元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣20,553,400,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣46,709,700,000元)，包括質押性銀行存款約人民幣128,100,000元(二零二一年：人民幣247,200,000元)。

債務

本集團於二零二二年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣108,449,700,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣114,112,000,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣65,485,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣72,888,600,000元)、賬面值為人民幣13,130,600,000元的境內公司債券及中期票據(二零二一年十二月三十一日：人民幣11,201,100,000元)、賬面值約為人民幣1,401,300,000元的境外可換股債券(二零二一年十二月三十一日：無)及賬面值為人民幣28,432,400,000元的境外優先票據(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,022,300,000元)。

本集團的借款總額約57.1%以人民幣計值，而42.9%則以外幣計值。

本集團的綜合借款約人民幣52,250,400,000元按固定年利率介乎2.36%至10.0%計息，視乎貸款條款而定，而其他貸款則以浮動利率計息。截至二零二二年十二月三十一日，固定利率債務的比例佔債務總額的48.9%。

於二零二二年，本集團成功於境內資本市場發行公司債券人民幣5億元及中期票據人民幣22億元，票面年利率介乎3.22%至5.50%，年期介乎三至四年。

借款成本

本集團於二零二二年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣6,572,200,000元，較二零二一年的人民幣6,380,100,000元上升3.0%。

本集團於二零二二年十二月三十一日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他借款、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、美元及其他貨幣計值，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。本集團的對沖安排應盡可能對應將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，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尚未償還債務。

除上述所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，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26,886,800,000元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣31,163,800,000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。於二零二二年十二月三十一日，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10,848,700,000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)於二零二二年十二月三十一日約為102.0%，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)於二零二二年十二月三十一日約為28.1%，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)於二零二二年十二月三十一日約為1.2倍，於二零二一年十二月三十一日則約為1.6倍。

本公司審核委員會(「審核委員會」)成員就刊發未經審核的二零二二年管理賬目及對本集團於該財政年度之表現的管理層討論及分析的董事會決議案中放棄表決。

(II) 繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司之普通股股份、認股權證及衍生工具已於二零二三年三月三十一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發經審核的二零二二年全年業績。由於本公司無法根據上市規則第13.46(2)(a)條於二零二三年四月三十日或之前刊發經審核的二零二二年全年業績及二零二二年年度報告，本公司之普通股股份、認股權證及衍生工具將繼續在聯交所暫停買賣，以待刊發經審核的二零二二年全年業績。

本公司將根據上市規則及適用法律之規定適時刊發進一步公告，以向本公司股東及潛在投資者提供有關(i)董事會批准經審核的二零二二年全年業績的會議日期；(ii)經審核的二零二二年全年業績的審核進程；(iii)寄發二零二二年年度報告的時間；及(iv)本公司證券的買賣的任何最新資訊。本公司管理層將爭取於二零二三年六月三十日或之前刊發經審核的二零二二年全年業績和寄發二零二二年年度報告。

警告

本公告所載之財務資料取決於核數師就(當中包括)與該信函提到的相關交易有關的事宜所採取的進一步工作，乃未經審核，亦未經核數師及審核委員會同意。謹此建議本公司之證券持有人及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時審慎行事。如有疑問，建議本公司股東、證券持有人及本公司其他投資者向其專業顧問或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二三年四月二十八日

附註：

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

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，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。

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、林峰先生、汝海林先生及楊欣先生；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。