

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零一五年業績摘要**

- 合同銷售金額增加42.5%至人民幣30,209,000,000元
- 已確認收入上升12.7%至人民幣18,231,000,000元
- 核心淨利潤增長14.0%至人民幣2,210,000,000元
- 毛利率(經調整\*)及核心淨利潤率分別維持穩定於24.1%及12.1%；核心平均股本回報率為19.2%
- 建議末期股息每股人民幣9.35仙(以現金支付，隨附以股代息選擇)，連同已付中期股息，派息比率佔核心淨利潤約35%
- 於二零一五年十二月三十一日，淨負債對股本比率穩健達59.2%，手頭現金充裕達人民幣149億元
- 於二零一五年十二月三十一日，加權平均債務成本下降至7.2%

\* 不包括收購若干項目股本權益的會計影響

## 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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上一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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	2	<b>18,230,788</b>	16,179,334
銷售及服務成本		<b>(14,087,196)</b>	(11,992,548)
毛利		<b>4,143,592</b>	4,186,786
其他收入、收益及虧損	3	<b>541,660</b>	246,604
投資物業公平值變動		<b>128,100</b>	241,166
信託及其他貸款相關衍生工具的 公平值變動		-	4,000
營銷及市場推廣開支		<b>(370,910)</b>	(319,404)
行政開支		<b>(607,355)</b>	(529,391)
應佔合營企業業績		<b>205,533</b>	(118,708)
應佔聯營公司業績		<b>(32,908)</b>	-
融資成本	4	<b>(202,885)</b>	(386,228)
除稅前利潤		<b>3,804,827</b>	3,324,825
所得稅開支	5	<b>(1,334,039)</b>	(1,325,237)
年內利潤及全面收入總額	6	<b>2,470,788</b>	1,999,588
以下各項應佔：			
本公司股東權益		<b>2,095,464</b>	1,861,149
永久資本工具擁有人		<b>38,030</b>	35,913
其他非控股權益		<b>337,294</b>	102,526
		<b>375,324</b>	138,439
年內利潤及全面收入總額		<b>2,470,788</b>	1,999,588
每股盈利(人民幣)：			
基本	8	<b>0.32</b>	0.31
攤薄	8	<b>0.32</b>	0.31

## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,842,300	5,206,200
物業、廠房及設備		48,604	48,078
預付租賃款項		32,742	57,645
於聯營公司的權益		588,620	15,300
於合營企業的權益		7,109,797	7,891,784
可供出售投資		54,023	54,023
遞延稅項資產		286,753	213,551
		<u>13,962,839</u>	<u>13,486,581</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		6,917,170	5,419,473
擬作出售的開發中物業		20,167,382	9,803,747
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	9	5,711,469	3,975,308
應收非控股權益款項		831,339	104,704
應收合營企業及聯營公司的款項		2,593,242	1,041,654
持作出售物業土地使用權按金		1,818,236	2,256,720
可收回稅項		544,851	326,798
已質押銀行存款		31,500	30,000
銀行結餘及現金		14,873,736	7,093,654
		<u>53,488,925</u>	<u>30,052,058</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計開支	10	7,319,089	5,183,049
已收物業銷售按金		10,396,275	5,015,996
應付非控股權益款項		995,208	477,307
應付合營企業及聯營公司的款項		6,895,062	4,926,725
應付稅項		1,334,245	1,472,710
銀行及其他借款—於一年內到期		2,793,500	3,035,362
		<u>29,733,379</u>	<u>20,111,149</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>23,755,546</u>	<u>9,940,909</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>37,718,385</u>	<u>23,427,490</u>

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	537,157	487,896
儲備	<u>12,289,940</u>	<u>9,717,153</u>
本公司股東權益應佔股本權益	<u>12,827,097</u>	<u>10,205,049</u>
永久資本工具	-	585,710
其他非控股權益	<u>2,456,065</u>	<u>792,159</u>
	<u>2,456,065</u>	<u>1,377,869</u>
<b>股本權益總額</b>	<u>15,283,162</u>	<u>11,582,918</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款—於一年後到期	8,864,403	6,468,435
優先票據	8,275,958	4,356,950
公司債券	4,021,032	-
遞延稅項負債	<u>1,273,830</u>	<u>1,019,187</u>
	<u>22,435,223</u>	<u>11,844,572</u>
	<u>37,718,385</u>	<u>23,427,490</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際會計準則(「國際會計準則」)。

國際會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款
國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年期間國際財務報告準則的年度改善
國際財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年期間國際財務報告準則的年度改善

於本年度應用上述國際財務報告準則及國際會計準則的修訂本並無對本集團本年度及過往年度的財務表現與狀況及/或對該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

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

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合同收入 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法 <sup>4</sup>
國際財務報告準則 (修訂本)	二零一二年至二零一四年期間國際財務報告準則的年度改進 <sup>4</sup>
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>4</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公司之間的資產出售或 出資 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>4</sup>
國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>6</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按照國際財務報告準則編製的年度財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

## 國際財務報告準則第15號「客戶合同收入」

國際財務報告準則第15號已獲頒佈，其確立實體對客戶合同所產生的收入進行會計處理的單一全面模式。國際財務報告準則第15號將於生效後取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合同」及相關詮釋。國際財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應能反映該實體預期就交換該等貨品及服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶的合同
- 步驟2：識別合同內的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合同內的履約責任
- 步驟5：當(或於)實體履行履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，當(或於)履行履約責任時，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時，實體確認收入。國際財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法收錄更多說明指引。此外，國際財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用國際財務報告準則第15號可能對已呈報金額及相關披露資料構成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，對國際財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不切實可行。

## 國際財務報告準則第11號「收購合營業務權益的會計處理」(修訂本)

國際財務報告準則第11號(修訂本)就如何為收購構成國際財務報告準則第3號「業務合併」所界定業務的合營業務作會計處理提供指引。具體而言，修訂本規定，有關國際財務報告準則第3號中業務合併會計處理的有關原則及其他準則(如國際會計準則第36號「資產減值」，內容有關已獲分配收購合營業務產生商譽的現金產生單位的減值測試)應予應用。在及僅在現有業務通過參與合營業務的一方對合營業務作出貢獻的情況下，上述規定方會適用於合營業務的成立。

共同經營者亦須披露國際財務報告準則第3號及業務合併的其他準則規定的有關資料。

國際財務報告準則第11號(修訂本)按未來適用基準適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間。本公司董事預期，應用國際財務報告準則第11號的該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 二零一二年至二零一四年期間國際財務報告準則的年度改善

二零一二年至二零一四年期間國際財務報告準則的年度改善包括對各項國際財務報告準則的若干修訂，概述如下。

國際財務報告準則第5號(修訂本)於內文對實體何時將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持作向擁有人分銷(反之亦然)或持作分銷何時終止入賬引入特別指引。可能按未來適用基準應用該等修訂本。

國際財務報告準則第7號(修訂本)提供額外指引，以澄清服務合同是否持續牽涉轉讓資產(就有關轉讓資產所要求的披露而言)，並澄清對所有中期期間並無明確要求抵銷披露(於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第7號「披露—抵銷金融資產及金融負債」(修訂本)中引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以符合國際會計準則第34號「中期財務報告」。

國際會計準則第19號(修訂本)澄清優質公司債券(用於估計退休後福利的貼現率)應按與將予支付福利的相同貨幣發行。該等修訂本會導致按貨幣層面評估的優質公司債券的市場深度。修訂本從首次應用修訂本的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致的任何初步調整應於該期間期初在盈利內確認。

國際會計準則第34號(修訂本)釐清與國際會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列的資料有關的規定。修訂本要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)。

本公司董事預計應用該等修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

#### **國際財務報告準則第16號「租賃」**

根據國際財務報告準則第16號，租賃確認為有權使用之資產及租賃負債。有權使用資產以類似其他非金融資產之方式處理及相應折舊，負債產生利息。此舉將產生前期載入之支出資料(國際會計準則第17號下之經營租賃一般應有直線支出)作為有權使用資產的假設直線折舊，而負債減少之利息將導致報告期間之開支整體下降。

租賃負債初步按租期內應付之租金現值計算，倘可即時釐定租賃隱含的費率，則按該費率貼現。倘該費率不能即時釐定，則承租人應使用其累計的借貸率。

透過國際財務報告準則第16號之前身國際會計準則第17號，出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

就融資租賃而言，出租人於租賃期按反映投資淨額的持續週期回報率的方式確認融資收入。出租人以直線法確認經營租賃款項為收入，或倘使用相關資產的利益減少的模式更具代表性，則按另一種有系統性基準確認。

## 確認豁免

除應用上述國際財務報告準則第16號之確認規定，承租人可選擇就以下兩類租賃將租賃款項於租賃期內按直線法或另一種有系統性基準列賬為開支：

- 租賃期為十二個月或以內的租賃且並無包含購買權—此選擇可按相關資產類別進行；及
- 相關資產當屬新置時價值較低的租賃(例如個人電腦或少數辦公室傢俬)—此選擇可按個別租賃進行。

本公司董事預期應用國際財務報告準則第16號在日後或會影響所呈報的金額及相關披露資料。然而，在本集團進行詳細檢討前，對國際財務報告準則第16號的影響作出合理估計屬不切實際。

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

## 2. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司董事會)為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

向本集團主要經營決策者就分配資源及評估表現而報告的資料集中於以下三項主要業務：

- 房地產開發：此分部指開發及銷售辦公室及商業物業以及住宅物業。本集團所有該方面的業務均在中華人民共和國(「中國」)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。
- 物業管理、項目管理及其他物業相關服務：此分部主要指物業管理及項目管理所產生的收入。本集團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各房地產開發項目的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，其收入主要來自物業銷售，且牽涉及承擔相同風險與回報。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一可呈報分部(房地產開發)。



(a) 分部收入及利潤

年內，提供予本集團主要經營決策者以分配資源及評估分部表現的有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	房地產開發	房地產投資	物業管理、 項目管理 及其他 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>17,046,700</u>	<u>40,973</u>	<u>1,143,115</u>	<u>18,230,788</u>
可呈報分部利潤	<u>3,295,706</u>	<u>26,755</u>	<u>450,221</u>	<u>3,772,682</u>
	房地產開發	房地產投資	物業管理、 項目管理 及其他 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一四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>15,653,684</u>	<u>41,688</u>	<u>483,962</u>	<u>16,179,334</u>
可呈報分部利潤	<u>3,656,574</u>	<u>32,200</u>	<u>178,608</u>	<u>3,867,382</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產生其他收入的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備、投資物業公平值變動、信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動、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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收入</b>		
可呈報分部及綜合收入	<b>18,230,788</b>	16,179,334
<b>利潤</b>		
可呈報分部利潤	<b>3,772,682</b>	3,867,382
其他收入，收益及虧損	<b>541,660</b>	246,604
信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動	-	4,000
投資物業公平值變動	<b>128,100</b>	241,166
融資成本	<b>(202,885)</b>	(386,228)
應佔合營企業業績	<b>205,533</b>	(118,708)
應佔聯營公司業績	<b>(32,908)</b>	-
物業、廠房及設備折舊	<b>(18,280)</b>	(14,171)
呆賬撥備	<b>(2,573)</b>	(711)
未分配總部及企業開支	<b>(586,502)</b>	(514,509)
除稅前綜合利潤	<b>3,804,827</b>	3,324,825

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動乃於中國進行，故並無呈列地區資料。

(e) 主要客戶

並無與單一外部客戶進行的交易所得收入佔本集團收入10%或以上。

### 3. 其他收入、收益及虧損

	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資的股息收入	3,628	1,958
利息收入	97,372	53,949
重新計量收益	166,498	-
業務合併收益	76,770	-
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益淨額	(216)	837
出售預付租賃款項收益	60,097	-
出售一間合營企業的收益	-	80,243
出售附屬公司的收益	219,296	62,412
政府補貼	38,679	39,058
沒收買家支付的按金	109,860	2,742
匯兌虧損	(302,127)	(19,790)
雜項收入	71,803	25,195
	<u>541,660</u>	<u>246,604</u>

### 4. 融資成本

	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款及應付非控股權益款項的利息	(994,751)	(764,011)
優先票據及公司債券的利息開支	(779,275)	(503,932)
結算具衍生工具性質的信託及其他貸款的利息開支	-	(167,638)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	1,571,141	1,049,353
	<u>(202,885)</u>	<u>(386,228)</u>

開發中物業及在建投資物業已資本化的借款成本乃根據各銀行及其他借款、優先票據及公司債券的合約利率釐定。

## 5. 所得稅開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(950,358)	(860,973)
過往年度超額撥備	-	462
	<u>(950,358)</u>	<u>(860,511)</u>
土地增值稅	(317,872)	(472,916)
	<u>(1,268,230)</u>	<u>(1,333,427)</u>
遞延稅項	(65,809)	8,190
	<u>(1,334,039)</u>	<u>(1,325,237)</u>

## 6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	5,225	4,716
計入銷售及服務成本的已售物業成本	12,265,516	11,678,446
物業、廠房及設備折舊	18,280	14,171
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)淨額	216	(837)
呆賬撥備	2,573	711
匯兌虧損淨額	302,127	19,790
土地及樓宇的經營租賃租金	34,423	40,822
提早贖回優先票據虧損	20,725	-
員工成本		
董事薪酬	10,396	9,963
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	451,286	368,599
退休福利成本	42,804	32,495
以股本權益結算並以股份付款	49,058	64,392
其他員工成本	543,148	465,486
減：總額開發中物業的資本化金額	(197,985)	(148,995)
	<u>345,163</u>	<u>316,491</u>
投資物業租金收入	(40,973)	(41,688)
減：相關開支	14,218	9,488
	<u>(26,755)</u>	<u>(32,200)</u>

## 7. 股息

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣9.35仙(相當於11港仙) (二零一四年：11港仙)	<u>624,270</u>	<u>524,572</u>

董事會建議，派發二零一五年度末期股息為每股人民幣9.35仙(相當於11港仙)(二零一四年：11港仙)(「建議末期股息」)。本年度的建議末期股息連同已派發本年度之首六個月的中期股息每股3港仙，合共股息為每股14港仙。建議末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司之新繳足股份方式收取此末期股息。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>		
就計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	<u>2,095,464</u>	<u>1,861,149</u>

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	6,447,679,001	6,026,579,000
對購股權的潛在普通股攤薄效應	<u>193,094</u>	<u>-</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>6,447,872,095</u>	<u>6,026,579,000</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價於二零一四年的尚未行使期間大於本公司股份的平均市價，故於計算每股攤薄盈利時，並無計算根據於二零一二年十月九日採納的購股權計劃分別於二零一三年二月二十六日及二零一三年十月二十九日授出的購股權。

## 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日至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。

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	<b>2,048,163</b>	2,381,005
其他應收款項(扣除撥備)	<b>3,230,515</b>	1,353,501
預付稅項	<b>274,595</b>	168,294
按金及預付款項	<b>158,196</b>	72,508
	<b><u>5,711,469</u></b>	<b><u>3,975,308</u></b>

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)：

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	<b>1,495,225</b>	1,675,839
61至180日	<b>75,177</b>	407,496
181至365日	<b>321,883</b>	100,776
1至3年	<b>153,652</b>	196,894
3年以上	<b>2,226</b>	-
	<b><u>2,048,163</u></b>	<b><u>2,381,005</u></b>

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。

貿易及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	<u>二零一五年</u>	<u>二零一四年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	<b>(5,888)</b>	(5,177)
撥備增加	<b>(2,573)</b>	(711)
年末結餘	<b><u>(8,461)</u></b>	<b><u>(5,888)</u></b>

## 10. 應付賬款及應計開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付賬款	3,905,090	2,448,235
其他應付款項及應計開支	3,413,999	2,734,814
	<b>7,319,089</b>	<b>5,183,049</b>

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。貿易應付款項的平均信貸期為60日。本集團已制訂財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內償付。

以下為於報告期末按發票日期編製的貿易應付款項賬齡分析：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於60日內	2,047,752	940,624
61至180日	473,606	320,690
181至365日	757,571	698,297
1至2年	510,802	437,291
2至3年	66,438	39,859
3年以上	48,921	11,474
	<b>3,905,090</b>	<b>2,448,235</b>

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

### 末期股息

董事會建議就二零一五年派發末期股息每股人民幣9.35仙(以現金支付，惟可選擇以股代息)(「建議末期股息」)。本公司已就本年度首六個月派發中期股息每股3港仙(「中期股息」)。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港元派付，以及將按宣派股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈之人民幣兌港元平均中間匯率(「中國人民銀行匯率」)由人民幣兌換。根據現行中國人民銀行匯率及本年度業績公告日期本公司已發行股份總數計算，建議末期股息相當於每股11港仙，連同中期股息，將使回顧年度之股息總額增至約每股14港仙或約人民幣784,800,000元。本年度總派息率將約為股東權益應佔核心淨利潤之35%。

### 業績

二零一五年，在政府的鼓勵政策導向之下，中國房地產市場出現回暖。本集團成功把握行業的復甦，持續取得具有質量的規模增長，繼續在銷售額及利潤方面再創新高。

於二零一五年，本集團的合同銷售達人民幣302.1億元，較去年的人民幣212.1億元增加42.5%，並超額20.8%完成年度制定人民幣250億元的全年合同銷售目標。於二零一五年，歸屬本集團的合同銷售金額約人民幣202.9億元，較二零一四年的人人民幣163.9億元增長約23.8%。

於二零一五年，已確認收入為人民幣18,230,800,000元，較去年的人民幣16,179,300,000元增加12.7%。於二零一五年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤增長至人民幣2,209,800,000元，較二零一四年的人人民幣1,938,600,000元上升14.0%。

本集團於二零一五年經調整的的毛利率(撇除增持若干項目之股權的會計影響)及核心淨利潤率分別為24.1%及12.1%，與二零一四年分別為25.9%及12.0%相比維持平穩。本集團於二零一五年實現的核心平均股本回報率為19.2%。



## 二零一五年回顧

### 市場回顧

中國房地產行業經歷二零一四年的調整後，中國政府果斷地推出政策鼓勵住房消費，包括多次的降息降准、降低首付比例、放鬆限購令(除一線城市外)、以及交易稅費政策的數項調整。二零一五年，在政府的鼓勵政策導向之下，中國房地產市場出現回暖，銷售額並創出新高。

二零一五年中國房地產市場，呈現以下的特徵和變化：

### 銷售表現

受惠於二零一五年中國房地產市況好轉，本集團在合同銷售額方面及銷售均價都錄得強勁的增長，跑贏同業。

於二零一五年，本集團的合同銷售金額及合同銷售建築面積分別達人民幣30,210,000,000元及2,056,200平方米，分別同比增長42.5%及18.6%。於二零一五年，歸屬本集團的合同銷售金額約人民幣20,290,000,000元，較二零一四年的人民幣16,390,000,000增長約23.8%。受惠改善型產品比重增加及品牌力提升，本集團合同銷售平均售價於二零一五年約為人民幣14,700元/平方米，較二零一四年的人民幣12,235元/平方米同比增加20.1%。二零一五年本集團96.6%的合同銷售額來自一、二線城市。本集團於二零一五年錄得約90%的合同銷售現金回款率。

我們自二零一四年底起已準確預測中國一線及二線城市的物業及土地市場復甦情況，並相應地在表現良好的一、二線城市佈置大量的可銷售資源，特別著重於改善型的住宅產品。我們的精準營運體現於對銷售節奏的掌握：在二零一五年上半年的市場價格尚未完全復蘇時，抱持耐心的態度約制去化率，而在二零一五年下半年房地產市場明顯回暖的一、二線城市，積極推出新盤，達到銷量及價格齊升。本集團在二零一五年下半年的合同銷售金額較上半年多近一倍，因而達致更佳的价格及利潤率。透過這種靈活到位的銷售策略及準確捕捉市場時機，本集團成功平衡銷售量、價格及利潤率。

本集團二零一五年的合同銷售額來自14個城市超過50個項目。年內，本集團推出18個新項目預售，包括：

- 上海旭輝鉑悅濱江
- 上海旭輝純真中心
- 上海上坤旭輝墅
- 上海首創旭輝城
- 上海旭輝鉑悅西郊
- 上海安貝爾花園
- 北京當代旭輝墅
- 北京龍熙旭輝6號院
- 蘇州旭輝香格里
- 蘇州旭輝鉑悅府
- 蘇州恒基旭輝城
- 蘇州旭輝璽悅
- 杭州龍湖旭輝春江悅茗
- 杭州順發旭輝國悅府
- 合肥旭輝湖山源著
- 南京旭輝銀城白馬瀾山
- 南京旭輝九著；及
- 天津旭輝燕南園。

本集團亦繼續在往年已預售的其他項目錄得合同銷售額。

根據克而瑞信息集團、中國房地產測評中心聯合發布的「二零一五年中國房地產企業銷售TOP 100排行榜」，旭輝於二零一五年的合同銷售額按金額計算的全國排行升到第25位。

### **利潤率**

本集團融資成本的降低、具防守性的土地成本、透過提升產品質量及品牌而實現的產品溢價、及更具效益管理營銷費用及一般行政開支等有利因素，緩和了二零一四年的房價調整對二零一五年結算的利潤之負面影響。

於二零一五年，本集團經調整後的毛利率(撇除增持若干項目之股權的會計影響，就業務合併和重新計量所交付之相關物業的成本為公平值的會計影響從其他收入重新調整為毛利)及核心淨利潤率保持穩定。

### **土地收購**

本集團於二零一五年在中國本輪房地產行業復甦的前期果斷地積極擴充土地儲備，把握到最佳儲備土地的機遇，以具吸引力的地價收購大量的土地，為未來兩年新增充裕的可銷售貨源。

在二零一五年全年，本集團共收購25個新項目的權益，本集團應佔土地代價合共約人民幣131億元。就年內收購的土地而言，本集團側重於兩個一線城市：上海和北京，及表現良好的二線城市：蘇州、杭州、南京、合肥及天津；而重慶、武漢及瀋陽的土地儲備只是選擇性地補充。年內，本集團亦開始進軍廣州市場，收購一個房地產開發項目的少數權益。

在二零一五年上半年的市場回穩初期，我們把握理想的買地時機，完成了比較多的土地儲備。期間，我們積極地於一線及優質的二線城市收購位於較佳區域、適合開發改善型產品的項目。在目前的市場週期，此類改善型住宅產品擁有較好的利潤潛力。而在二零一五年下半年，當一線及強二線城市的土地市場轉熱時，我們已經將買地的重點逐漸向地價尚未復蘇的二線城市轉移，集中在這些城市篩選及收購具價值的土地。

### **合營策略**

本集團繼續在土地收購方面利用合營策略，主要目的為分散其財務承擔，達到合作共贏。

年內，我們進一步拓展新的合營企業伙伴。本集團現有的合作伙伴主要為物業開發商，包括知名外資藍籌企業(恒基中國、Hongkong Land China)、國企和民企開發商(如萬科、綠地、龍湖、首創、北辰、金地、寶龍、新城及當代置業等)、及土地持有方等。

本集團全方位地與知名同業合作，引證行業對旭輝優秀的執行能力、信譽及管治標準的認同。本集團在將來會繼續致力鞏固與合營伙伴的合作。

### **融資與債務優化**

於二零一五年，本集團在融資方面取得重大突破。我們過去幾年致力擴展融資渠道，滲透境內及境外不同融資市場的舉措已經取得成果。年內，我們果斷地把握市場窗口，在境內外資本市場所完成的融資成本都是同級別的中國民營房地產公司之最低水平。

我們把握住二零一五年上半年股票市場的機會，完成股份配售，達致強化股本、擴大股東結構，改善股票的流通性。下半年在股市下跌的時候，我們適時低價回購股份；回購的股份在註銷後會提高本公司的每股資產淨值及每股盈利。我們相信在股價低估了本公司的表現及潛在價值時，回購股份可以有效為股東創造價值。

我們成功在境內以低成本發行公司債券，因此以更低利息的融資取代較高成本的債務，因而優化債務結構，並使我們的平均融資成本降低至與我們規模增長相匹配的水平。

另一方面，我們亦密切關注及正採取措施減低因人民幣在年內開始的貶值所引起的風險。我們在年底悉數提早償還本金合共約156,500,000美元，最後還款日為二零一六年七月的境外銀團貸款，和購回合共本金額為30,800,000美元的本公司於二零一八年到期票息為12.25%的美元債券（「二零一八年到期美元債券」）。我們亦首次嘗試進行境外人民幣的融資，以減低對境外美元融資的依賴。這些措施有效減少利息的損耗，減低美元或港元負債金額及緩和人民幣貶值相關風險。

### **財務穩健**

本集團自其物業銷售取得現金充裕，平衡土地收購及建築開支，本集團因而以低息成本及維持穩健地位及較佳債務結構。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為59.2%（於二零一四年十二月三十一日：63.2%，境內永久資本工具就計算比率而言為債務而非股本）；
- 淨負債（總債務含永久資本工具減手頭現金）為人民幣9,049,657,000元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣7,332,803,000元）；
- 手頭現金維持高水平，達人民幣14,905,236,000元（於二零一四年十二月三十一日：人民幣7,124,000,000元）；
- 加權平均債務成本降低至7.2%（於二零一四年十二月三十一日：8.3%）；
- 短期借款佔整體債務比例維持低水平，為11.7%（於二零一四年十二月三十一日：21.9%）；
- 無抵押債務佔整體債務比例增加至62.7%（於二零一四年十二月三十一日：38.2%）；及
- 美元／港元幣種（非人民幣種）的負債佔整體債務比例為43.8%（於二零一五年六月三十日：51.6%；於二零一四年十二月三十一日：38.2%）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地投資款約為人民幣3,236,000,000元。本集團對負債抱持審慎態度，並維持債務及資產負債表外承擔於合理水平。

### **客戶滿意度**

本集團致力提升其產品質量及客戶服務，以滿足消費者日益提升的要求及需要。根據本集團聘請的第三方諮詢公司每年進行的客戶滿意度調查，於二零一五年我們在物業銷售及物業管理服務方面的整體客戶滿意度創出新高，再次超越上年度，顯示我們的品牌認可度的提升。

### **創新**

本集團深感行業具有迫切需要革新業務和擁抱創新。我們積極應用移動互聯網及大數據的新概念用於產品設計、營銷、具增值的客戶服務等業務範疇，為客戶打造更好的產品、服務和社區。

我們自去年以來開始實施新收購項目管理層項目跟投機制。該項目跟投機制，要求項目所在城市公司的主要管理團隊和本集團總部的主要管理團隊(除本公司的董事及其聯繫人士外)跟隨本公司一起投資於項目的少數「影子權益」，而其他員工(除本公司的董事及其聯繫人士外)亦可自願參與跟投。項目跟投機制自運行以來效果良好，達致強化主要管理團隊的主人翁意識、及確立其與股東之間風險共擔、利益共享的關係。

### **二零一六年展望**

相較於前年，本集團對二零一六年的行業前景更為樂觀。

### **房地產行業形勢**

面對中國經濟增幅放緩，預期在二零一六年中央政府會繼續執行寬鬆的貨幣政策，除一線城市可能因房價上升過急而定點調控外，政府政策還會積極鼓勵住房消費，推動房地產行業去庫存(特別在二、三線或以下級別的城市)，以保障國內經濟平穩發展。

在此宏觀經濟的背景下，我們預期中國房地產總體成交量在二零一六年比二零一五年會有平穩的增長。另一方面，城市分化、冷熱不均的狀況則會持續。我們預期大部分的一、二線城市價量平穩增長，三線城市的復甦則最難確定。在一、二線城市，自用需求的增長具持續性，而受益於政策導向，改善性需求增長會更高。

長遠而言，中國一、二線城市的住房需求依然旺盛。房地產現時仍然是中國的支柱產業，政府政策有保有控是常態：行業過熱時調控、行業遇冷而影響經濟則會扶持。因此，中國房地產市場會經常呈現短週期波動的特徵。

### **本集團的發展戰略**

本集團追求的是實現「持續、均衡而有質量的增長」戰略，目標是要以高於行業平均及龍頭企業的增速拓展運營規模，同時要用均衡的增長指標，避免激進拿地、高負債、低利潤率地擴張。旭輝既重視規模增長，更看重盈利能力。我們相信維持強勁的盈利能力，規模增長才有能為股東創造價值。

隨著合同銷售已超越人民幣300億的規模、及融資成本大幅降底，我們已經強化經營模式，採用高周轉和高利潤並行的形式。在一線及重點二線城市地點優越的改善型項目，我們採用高利潤的模式，開發精心打造的高端產品務求賺足利潤。在其他二線城市的剛需項目，我們繼續採用高周轉、標準化、低成本的開發模式。我們目標是在不同的城市、不同的項目，運用適當的周轉模式來實現最佳的投資回報及最平衡的現金流狀態，達到輕資產和穩負債並重，利潤與規模同步增長。

我們預期二零一六年將是利好中國房地產銷售的一年。我們制定營運的節奏就是加速銷售去化、清庫存，全力趕開工，上下半年均衡積極推盤銷售，將可售資源在高價套現。本集團就二零一六年全年已設定初步合同銷售目標為人民幣365億元，較二零一五年的合同銷售金額增長約21%。出於對市場的預判、本年充足的可銷售資源及以保守的去化率假設，本集團對完成二零一六年的銷售目標充滿信心。

由於現時很多一、二線城市的土地市場表現火熱，個別城市已經出現地價超出房價的可承受水平，我們今年對於土地投資的取態是控制風險，轉移採用更多私人併購的手段，專注收購被市場遺漏而具有價值的土地。我們預期今年會減少土地投資，為把握下一個買地窗口期做好準備。去年積極的買地已確保未來兩年有足夠可銷售資源的供應，我們具有足夠的耐性與靈活度避免購入地價過高的土地。

我們精幹而乾淨的土地儲備，加上輕資產的發展模式、低庫存的水平，相對其他開發商更無負累，對未來的發展更具有優勢。我們堅定認為中國房地產行業前途是光明的，往績證明把握行業的波動之機會而達致增長正是旭輝的強項。

## 致謝

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

旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	附註	二零一五年	二零一四年	按年增長
<b>合同銷售</b>				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	30,209	21,206	42.5%
合同銷售建築面積(平方米)		2,056,200	1,733,200	18.6%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		14,692	12,235	20.1%
<b>主要財務資料(人民幣百萬元)</b>				
已確認收入		18,231	16,179	12.7%
毛利		4,144	4,187	-1.0%
年內利潤(包括公平值收益)				
— 包括非控股權益		2,471	2,000	23.6%
— 股東權益應佔		2,095	1,861	12.6%
核心淨利潤	2			
— 包括非控股權益		2,574	2,064	24.7%
— 股東權益應佔		2,210	1,939	14.0%
<b>主要資產負債表數據 (人民幣百萬元)</b>				
總資產		67,452	43,539	54.9%
銀行結餘及現金	3	14,905	7,124	109.2%
債務總額	4	23,955	13,861	72.8%
股本權益總額		15,283	11,583	31.9%
股東權益應佔股本權益		12,827	10,205	25.7%
<b>主要財務比率</b>				
毛利率(經調整)		24.1%	25.9%	
核心淨利潤率	5	12.1%	12.0%	
每股基本盈利, 人民幣仙		32	31	
每股基本核心盈利, 人民幣仙		34	32	
平均股本回報率	6	19.2%	20.6%	
淨負債對股本比率, 年末	7	59.2%	58.2%	
加權平均債務成本, 年末	8	7.2%	8.3%	
<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		12.5	9.6	
— 應佔		8.5	7.4	
新購土地收購面積(建築面積, 平方米), 年內				
— 合計		4.4	1.3	
— 應佔		2.0	1.0	



附註：

1. 「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的銷售。
2. 「核心淨利潤」不包括投資物業的公平值收益、匯兌虧損淨額、授出購股權相關開支、結算信託及其他具衍生性質的貸款的利息開支、購回優先票據虧損及分佔合營企業及聯營公司公平值收益及匯兌虧損淨額(扣除遞延稅項)。
3. 「銀行結餘及現金」包括已質押銀行存款。
4. 「債務總額」包括銀行及其他借款，境內債券及境外優先票據。
5. 「核心淨利潤率」乃根據股東權益應佔核心淨利潤除以已確認收入總額計算。
6. 「平均股本回報率」乃根據各財政年度核心純利除以平均股東權益應佔股本權益計算。
7. 「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括已質押銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。
8. 「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

於二零一五年，本集團實現合同銷售金額約人民幣302.1億元，較二零一四年增長42.5%。於二零一五年，歸屬本集團的合同銷售金額約人民幣200.8億元，較二零一四年的人民幣163.9億元增長約22.5%。本集團合同銷售金額增長主要由於本集團的可售資源相應增加及奏效的去化策略所致。於二零一五年，本集團合同銷售建築面積約為2,056,200平方米，較去年增加18.6%。本集團二零一五年的合同銷售平均售價約人民幣14,692元/平方米，較二零一四年的人民幣12,235元/平方米增加20.1%。

長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約71.7%、20.9%及7.4%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約96.6%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的3.4%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約90.0%，而來自辦公樓項目的佔餘下的10.0%。

全年本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的物業銷售現金回款約為年度合同銷售的90%。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司已訂約但未確認銷售約人民幣180億元，為本集團未來已確認收入增長提供穩固基礎。

表一：二零一五年合同銷售詳情

按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	本集團 應佔權益 (%)	合同 銷售金額 (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)
<b>長三角</b>						
上海旭輝鉑悅濱江	住宅	50.0	2,043,060	6.8	21,781	93,800
上海恒基旭輝中心	辦公樓/商業	50.0	1,626,299	5.4	45,197	35,982
上海恒基旭輝中心	住宅	50.0	63,181	0.2	1,517	41,649
上海旭輝純真中心	辦公樓/商業	45.0	838,421	2.8	39,386	21,287
上海上坤旭輝墅	住宅	50.0	712,880	2.4	21,710	32,836
上海首創旭輝城	住宅	40.0	600,278	2.0	27,811	21,584
上海新城旭輝府	住宅	50.0	477,835	1.6	44,454	10,749
上海旭輝鉑悅西郊	住宅	38.3	426,800	1.4	15,349	27,806
上海旭輝江灣墅	住宅	75.5	382,451	1.3	6,943	55,084
上海旭輝海上國際	辦公樓/商業	53.0	375,290	1.2	9,732	38,562
上海安貝爾花園	住宅	35.0	354,895	1.2	20,707	17,139
上海旭輝識廬	住宅	100.0	135,696	0.4	3,033	44,740
上海旭輝亞瑟郡	住宅	100.0	117,098	0.4	3,632	32,241
上海旭輝朗悅庭	住宅	100.0	90,704	0.3	8,805	10,301
上海綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	50.0	73,541	0.2	3,129	23,503
上海旭輝U天地	辦公樓/商業	100.0	31,424	0.1	1,704	18,441
蘇州旭輝香格里	住宅	100.0	1,160,150	3.8	92,521	12,539
蘇州旭輝鉑悅府	住宅	12.5	1,049,925	3.5	37,038	28,347
蘇州旭輝美瀾城	住宅	100.0	763,683	2.5	74,839	10,204
蘇州恒基旭輝城	住宅	50.0	751,053	2.5	71,178	10,552
蘇州旭輝蘋果樂園	住宅	50.0	545,253	1.8	71,948	7,578
蘇州旭輝璽悅	住宅	100.0	403,807	1.3	44,291	9,117
蘇州旭輝御府	住宅	100.0	362,878	1.2	26,065	13,922
蘇州旭輝悅庭	住宅	100.0	248,463	0.8	27,192	9,137
杭州綠地旭輝城	住宅	50.0	1,736,737	5.7	67,670	25,665
杭州龍湖旭輝春江悅茗	住宅	35.0	1,169,030	3.9	70,057	16,687
杭州恒基旭輝府	住宅	100.0	542,086	1.8	69,384	7,813
杭州順發旭輝國悅府	住宅	30.0	516,347	1.7	21,002	24,586
合肥旭輝湖山源著	住宅	100.0	1,650,082	5.5	126,832	13,010
合肥旭輝御府	住宅	100.0	212,021	0.7	18,766	11,298
鎮江旭輝東壹區	住宅	100.0	257,293	0.9	48,800	5,272
鎮江旭輝時代城	住宅	100.0	67,557	0.2	10,461	6,458
鎮江旭輝時代城	辦公樓/商業	100.0	68,727	0.2	8,557	8,032
南京旭輝銀城白馬瀾山	住宅	51.0	779,300	2.6	46,701	16,687
南京旭輝九著	住宅	100.0	607,134	2.0	31,912	19,025
嘉興旭輝朗香郡	住宅	100.0	192,852	0.6	27,536	7,004
嘉興旭輝御府	住宅	100.0	142,926	0.5	19,459	7,345

項目	項目主要 規劃用途	本集團 應佔權益 (%)	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)
<b>環渤海</b>						
北京當代旭輝墅	住宅	50.0	1,681,082	5.6	112,374	14,960
北京旭輝御錦	住宅	80.0	999,600	3.3	40,616	24,611
北京龍熙旭輝6號院	住宅	20.0	718,782	2.4	28,765	24,988
天津旭輝御府	住宅	100.0	1,197,494	4.0	86,914	13,778
天津旭輝瀾郡	住宅	100.0	420,875	1.4	60,441	6,963
天津旭輝燕南園	住宅	100.0	374,590	1.2	26,500	14,135
天津旭輝朗悅灣	住宅	25.0	150,341	0.5	30,846	4,874
瀋陽旭輝御府	住宅	100.0	363,923	1.2	45,556	7,988
廊坊旭輝十九城邦	住宅	100.0	290,517	1.0	44,028	6,598
<b>中西部</b>						
重慶旭輝城	住宅	100.0	386,302	1.3	49,956	7,733
長沙旭輝國際廣場	住宅	67.0	833,671	2.8	80,352	10,375
長沙旭輝御府	住宅	100.0	235,691	0.8	36,889	6,389
長沙旭輝香樟公館	住宅	80.0	195,257	0.6	29,854	6,540
武漢旭輝御府	住宅	100.0	591,570	2.0	70,983	8,334
<b>停車位及其他</b>			192,189	0.5	24,979	7,694
<b>合計</b>			<b>30,209,041</b>	<b>100.0</b>	<b>2,056,152</b>	<b>14,692</b>

按城市劃分

	合同 銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)	合同銷售 建築面積 (平方米)	合同銷售 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
上海	8,408,236	27.8	278,629	30,177
蘇州	5,286,718	17.5	445,072	11,878
杭州	3,979,520	13.2	228,295	17,431
北京	3,510,721	11.6	198,997	17,642
天津	2,143,300	7.1	204,701	10,470
合肥	1,867,826	6.2	149,414	12,501
南京	1,386,434	4.6	78,613	17,636
長沙	1,264,619	4.2	147,095	8,597
武漢	591,570	2.0	70,983	8,334
鎮江	393,577	1.3	67,818	5,803
重慶	386,302	1.3	49,956	7,733
瀋陽	363,923	1.2	45,556	7,988
嘉興	335,778	1.1	46,995	7,145
廊坊	290,517	0.9	44,028	6,598
	<u>30,209,041</u>	<u>100.0</u>	<u>2,056,152</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	21,658,089	71.7	1,294,836	16,727
環渤海	6,308,461	20.9	493,282	12,789
中西部	2,242,491	7.4	268,034	8,366
合計	<u>30,209,041</u>	<u>100.0</u>	<u>2,056,152</u>	14,692

## 按一線、二線及三線城市劃分

	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)
一線城市	11,918,958	39.5	477,626	24,955
二線城市	17,270,211	57.1	1,419,685	12,165
三線城市	1,019,872	3.4	158,841	6,421
合計	<u>30,209,041</u>	<u>100.0</u>	<u>2,056,152</u>	14,692

附註：

1. 以上合同銷售數據包括銷售停車位。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、合肥、天津、南京、瀋陽、重慶、長沙、杭州及武漢。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

## 銷售物業已確認收入

於二零一五年，銷售物業已確認收入約為人民幣17,046,700,000元，按年增長8.9%，佔已確認收入總額93.5%。於二零一五年，本集團交付建築面積約1,324,200平方米的物業，按年減少6.5%。於二零一五年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣12,873元/平方米，較二零一四年的平均售價人民幣11,047元/平方米增加16.5%。

本集團的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於已確認平均售價及已交付建築面積增加所致。

表二：二零一五年來自物業銷售的已確認收入明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	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)		
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	
上海	恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	2,336,054	-	13.7	-	64,082	-	36,454	-
上海	旭輝·亞瑟郡	住宅	1,002,206	-	5.9	-	32,782	-	30,572	-
上海	旭輝·江灣墅	住宅	423,850	718,225	2.5	4.6	7,764	17,519	54,592	40,997
上海	旭輝·海上國際	辦公樓/商業	420,494	-	2.5	-	10,915	-	38,524	-
上海	旭輝·鎔悅西郊	住宅	232,282	-	1.4	-	6,788	-	34,220	-
上海	旭輝·識廬	住宅	164,053	-	1.0	-	3,597	-	45,608	-
上海	旭輝·百合宮館	住宅	147,858	475,914	0.9	3.1	6,455	29,404	22,906	16,185
上海	旭輝·朗悅庭	住宅	106,425	309,755	0.6	2.0	10,371	32,228	10,262	9,611
上海	旭輝城	住宅	65,456	2,074,122	0.4	13.3	2,709	166,725	24,162	12,440
上海	旭輝·華庭	住宅	29,054	79,705	0.2	0.5	1,358	2,804	21,395	28,425
上海	旭輝·圓石灘	住宅	16,634	66,929	0.1	0.4	1,267	5,375	13,129	12,452
上海	旭輝·U天地	辦公樓/商業	12,323	670,863	0.1	4.3	709	43,925	17,381	15,273
上海	旭輝·錦庭	住宅	-	1,129,601	-	7.2	-	75,334	-	14,995
上海	旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	-	234,527	-	1.5	-	13,616	-	17,224
上海	旭輝·瀾悅灣	住宅	-	15,247	-	0.1	-	1,201	-	12,695
蘇州	旭輝·御府	住宅	1,249,645	-	7.3	-	97,290	-	12,845	-
蘇州	旭輝·美瀾城	住宅	1,023,108	-	6.0	-	109,373	-	9,354	-
蘇州	旭輝·悅庭	住宅	599,291	-	3.5	-	68,254	-	8,780	-
蘇州	旭輝·百合宮館	住宅	25,195	723,638	0.1	4.6	1,598	86,185	15,767	8,396
蘇州	旭輝·華庭	住宅	5,468	1,913,699	*	12.2	703	227,380	7,778	8,416
蘇州	旭輝·上河郡	住宅	3,059	62,086	*	0.4	359	3,778	8,521	16,434
蘇州	旭輝·朗香郡	住宅	-	6,670	-	*	-	583	-	11,441
合肥	旭輝·中央宮園	住宅	-	22,003	-	0.1	-	4,677	-	4,705
合肥	旭輝·御府	住宅	1,549,300	788,406	9.1	5.1	186,005	92,973	8,329	8,480
鎮江	旭輝·時代城	住宅	91,178	138,437	0.5	0.9	13,008	18,364	7,009	7,538
嘉興	旭輝·朗香郡	住宅	414,217	-	2.4	-	60,791	-	6,814	-
嘉興	旭輝·御府	住宅	267,371	-	1.6	-	36,018	-	7,423	-
嘉興	旭輝廣場	住宅	-	12,400	-	0.1	-	1,016	-	12,205
杭州	恒基旭輝府	住宅	796,754	-	4.7	-	100,932	-	7,894	-
北京	旭輝·E天地	辦公樓/商業	1,424,629	-	8.4	-	62,324	-	22,858	-
北京	旭輝·御錦	住宅	1,195,060	1,785,712	7.0	11.4	48,501	73,604	24,640	24,261
北京	旭輝·御府	住宅	80,000	-	0.5	-	3,570	-	22,409	-
北京	旭輝·空港中心	辦公樓/商業	-	1,506,720	-	9.6	-	105,874	-	14,231
北京	旭輝·奧都	辦公樓/商業	-	2,998	-	*	-	171	-	17,532
廊坊	旭輝·十九城邦	住宅	123,125	678,847	0.7	4.3	19,631	86,125	6,272	7,882
天津	旭輝·御府	住宅	1,243,746	-	7.3	-	93,774	-	13,263	-
天津	旭輝·瀾郡	住宅	249,645	777,503	1.5	5.1	31,996	102,902	7,802	7,556
瀋陽	旭輝·御府	住宅	159,450	-	0.9	-	12,733	-	12,523	-
重慶	旭輝·朗香郡	住宅	16,180	84,226	0.1	0.5	1,290	13,607	12,543	6,190
重慶	旭輝·紫都	辦公樓/商業	4,696	411,894	*	2.6	743	50,700	6,320	8,124
重慶	旭輝·朗悅郡	住宅	-	115,422	-	0.7	-	21,269	-	5,427
長沙	旭輝·國際廣場	住宅	437,325	-	2.6	-	39,480	-	11,077	-
長沙	旭輝·御府	住宅	241,639	779,848	1.4	5.1	37,581	111,257	6,430	7,009
長沙	旭輝·華庭	住宅	-	4,883	-	*	-	914	-	5,342
武漢	旭輝·御府	住宅	700,121	-	4.1	-	88,850	-	7,880	-
	停車位及其他		189,809	63,404	1.0	0.3	60,613	27,429	3,131	2,312
合計			17,046,700	15,653,684	100	100	1,324,214	1,416,939	12,873	11,048

\* 少於0.1%

## 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)	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
上海	4,990,753	5,778,522	29.3	36.9	155,072	389,492	32,183	14,836
蘇州	2,932,912	2,709,977	17.2	17.3	291,169	319,806	10,073	8,474
北京	2,743,658	3,295,804	16.1	21.0	124,215	179,769	22,088	18,334
合肥	1,574,451	810,409	9.2	5.2	193,492	97,650	8,137	8,299
天津	1,495,757	777,503	8.7	5.0	126,888	102,902	11,788	7,556
杭州	803,806	-	4.7	-	103,962	-	7,732	-
長沙	711,367	809,438	4.2	5.2	86,264	124,970	8,246	6,477
武漢	700,121	-	4.1	-	88,850	-	7,880	-
嘉興	684,739	12,400	4.0	0.1	98,409	1,016	6,958	12,205
瀋陽	159,450	-	0.9	-	12,733	-	12,523	-
廊坊	128,510	678,847	0.8	4.3	20,423	86,125	6,292	7,882
鎮江	94,679	140,680	0.6	0.9	13,540	19,564	6,993	7,191
重慶	26,497	640,104	0.2	4.1	9,197	95,645	2,881	6,692
合計	<u>17,046,700</u>	<u>15,653,684</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,324,214</u>	<u>1,416,939</u>	<u>12,873</u>	<u>11,048</u>

## 按地區劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業 已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(%)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
長三角	11,081,340	9,451,988	65.0	60.4	855,644	827,528	12,951	11,422
環渤海	4,527,375	4,752,154	26.6	30.4	284,259	368,796	15,927	12,886
中西部	1,437,985	1,449,542	8.4	9.2	184,311	220,615	7,802	6,570
合計	<u>17,046,700</u>	<u>15,653,684</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,324,214</u>	<u>1,416,939</u>	<u>12,873</u>	<u>11,048</u>



## 按一線、二線及三線城市劃分

	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)	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
一線城市	7,734,411	9,074,326	45.4	58.0	279,287	569,261	27,693	15,941
二線城市	8,404,361	5,747,431	49.3	36.7	912,555	740,973	9,210	7,757
三線城市	907,928	831,927	5.3	5.3	132,372	106,705	6,859	7,797
合計	<u>17,046,700</u>	<u>15,653,684</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>1,324,214</u>	<u>1,416,939</u>	<u>12,873</u>	<u>11,048</u>

附註：

1. 以上銷售數據包括銷售停車位。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、合肥、杭州、瀋陽、天津、重慶、長沙及武漢。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

## 已完成待售物業

於二零一五年度，本集團新竣工項目的總建築面積約為3,600,000平方米(二零一四年：1,600,000平方米)，其中分別3,100,000平方米為屬於附屬公司及500,000平方米屬於合營企業或聯營公司(二零一四年：無)。於二零一五年十二月三十一日，本集團有42項已完成物業項目，合共及應佔未出售或未交付總建築面積分別約為3,900,000平方米及3,500,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零一五年十二月三十一日，本集團有41項開發中或持作未來開發的物業項目，合計及應佔總建築面積分別約為8,600,000平方米及4,900,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於二零一五年的租金收入約為人民幣41,000,000元，按年減少1.7%。整體租金收入輕微下跌是由於嘉興旭輝廣場的部分零售樓面年內由百貨店改為購物商場，轉租導致租金收入減少。

表三：二零一五年之租金收入明細

	二零一五年		二零一四年		租金收入 增長率 %
	租金收入 人民幣千元	佔租金 收入 百分比 %	租金收入 人民幣千元	佔租金 收入 百分比 %	
投資物業					
嘉興旭輝廣場	31,505	76.9	38,161	91.5	-17.4
其他投資物業	5,288	12.9	2,614	6.3	102.3
其他非投資物業	4,180	10.2	913	2.2	357.8
合計	<b>40,973</b>	<b>100.0</b>	<b>41,688</b>	<b>100.0</b>	-1.7

### 投資物業

於二零一五年十二月三十一日，本集團有7項投資物業，總建築面積約為147,400平方米。本集團該等投資物業組合當中，6項總建築面積約為136,400平方米的投資物業已開始出租，而其餘仍開發中。

### 財務回顧

#### 收入

於二零一五年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣18,230,800,000元，按年增加12.7%。本集團於二零一五年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年增加8.9%至約人民幣17,046,700,000元；(ii)租金收入較去年減少1.7%；(iii)物業管理收入較去年增加73.9%，原因是受惠於年內竣工額外的新物業項目加入本集團物業管理組合；及(iv)其他物業相關服務收入較去年增加179.2%。

表四：二零一五年已確認收入明細

	二零一五年		二零一四年		按年變動
	已確認 收入	佔已確認 收入總額 的百分比	已確認 收入	佔已確認 收入總額 的百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業銷售	17,046,700	93.5	15,653,684	96.8	8.9
租金收入	40,973	0.2	41,688	0.3	-1.7
物業管理收入	343,638	1.9	197,579	1.2	73.9
項目管理及其他物業 相關服務收入	799,477	4.4	286,383	1.7	179.2
總計	<u>18,230,788</u>	<u>100.0</u>	<u>16,179,334</u>	<u>100.0</u>	12.7

### 銷售成本

本集團於二零一五年的報表銷售成本約為人民幣14,087,200,000元，較去年增加17.5%。

年內，本集團增持若干項目的股權導致該等項目財務併表成為附屬公司。因應增持相應項目股份的會計處理要求，這些項目在二零一五年已交付的物業的銷售成本，包含按公平值而重新計量。

二零一五年的報表銷售成本包含約人民幣243,300,000元的相應交付物業的評估增值。撇除該等公平值收益，二零一五年調整後的銷售成本約為人民幣13,843,900,000元，較去年增加15.4%。

### 毛利及毛利率

本集團於二零一五年的報表毛利約為人民幣4,143,600,000元，較二零一四年的人民幣4,186,800,000元按年減少1.0%。二零一五年報表毛利因若干項目股權增加而獲以會計處理低報。撇銷重估相關已交付物業的成本公平值的影響，二零一五年經調整毛利約為4,386,900,000元，較二零一四年人民幣4,186,800,000元增加4.8%。

二零一五年經調整毛利率(不包括因若干項目股權增加的會計影響)為24.1%，而二零一四年則為25.9%。

本集團二零一五年毛利率較二零一四年輕微下跌主要由於於二零一四年的合同銷售額受到市場調整對物業價格造成負面影響；而該等合同銷售於二零一五年確認。

### 匯兌虧損淨額

於二零一五年，本集團因年內人民幣貶值影響而產生匯兌虧損人民幣302,100,000元，而二零一四年的匯兌虧損淨額為人民幣19,800,000元。

### 業務合併的收益及重新計量的收益

年內，本集團增加若干項目股權而致使該等項目財務綜合為附屬公司。

因此，於二零一五年，本集團已確認自重新計量若干項目公司(先前於年內收購股權前確認為合營企業，其後已被確認為附屬公司)股權公平值的收益人民幣166,500,000元及就收購上述公司股權的業務合併獲得收益人民幣76,800,000元，所收購資產淨值之公平值超出代價。

### 投資物業公平值變動

於二零一五年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣128,100,000元，而二零一四年的相關收益則約為人民幣241,200,000元。投資物業錄得公平值收益主要由於整體資本價值上升所致。

### 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一四年的人民幣319,400,000元增加16.1%至二零一五年的約人民幣370,900,000元，該增長與本集團於二零一五年推出更多新物業項目作預售同步所致。年內，本集團控制其營銷費用在合適水平。

### 行政及其他開支

本集團行政開支由二零一四年的人民幣607,400,000元增加14.7%至二零一五年的約人民幣607,400,000元，主要由於本集團業務擴充。年內，本集團推行嚴控成本及改善人均效率措施，使其行政開支受控制在合理的水平。

## 應佔合營企業及聯營公司業績

二零一五年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣172,600,000元，而二零一四年則虧損人民幣118,700,000元。人民幣175,600,000元分佔匯兌虧損及人民幣348,700,000元分佔在建投資物業公平值收益入賬於二零一五年應佔合營企業及聯營公司業績。

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二零一五年虧損人民幣500,000元，而於二零一四年則虧損人民幣118,700,000元。

## 融資成本

本集團於二零一五年的融資成本約為人民幣202,900,000元，而於二零一四年則為人民幣386,200,000元。支銷融資成本變動主要歸因於年內產生總融資成本(扣除開發中物業資本化部分)的變動。

本集團支銷及資本化總融資成本從二零一四年的約人民幣1,435,600,000元增加23.6%至二零一五年的人民幣1,774,000,000元。支銷及資本化總融資成本增加乃由於本集團總債務從二零一四年十二月三十一日的人民幣139億元增加至二零一五年十二月三十一日的人民幣240億，部分被年內債務的加權平均成本減少抵消，主要歸因於本集團執行有效負債管理。本集團於二零一五年十二月三十一日的債務加權平均成本為7.2%，而於二零一四年十二月三十一日則為8.3%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一四年的人民幣1,325,200,000元增加0.7%至二零一五年的約人民幣1,334,000,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)所作出的付款及撥備。本集團實際所得稅率由二零一四年的39.9%下降至二零一五年的35.1%。

於二零一五年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣317,900,000元，於二零一四年則為人民幣472,900,000元。於二零一五年，本集團作出實際土地增值稅付款人民幣549,700,000元，於二零一四年則為人民幣314,500,000元。截至二零一五年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備為人民幣229,800,000元。

## 年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一四年的人民幣3,324,800,000元增加14.4%至二零一五年的約人民幣3,804,800,000元。本集團年內利潤及全面收入總額由二零一四年的人民幣1,999,600,000元增加23.6%至二零一五年的約人民幣2,470,800,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一四年的人民幣1,861,100,000元增加12.6%至二零一五年的約人民幣2,095,500,000元。

本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一四年的人民幣1,938,600,000元增加14.0%至二零一五年的約人民幣2,209,800,000元。二零一五年股東權益應佔核心淨利潤並不包括投資物業的公平值收益、匯兌虧損淨額、授出購股權相關開支、購回優先票據虧損及應佔合營企業及聯營公司公平值收益及匯兌虧損淨額(扣除遞延稅項)。二零一五年及二零一四年的相應核心淨利潤率分別為12.1%及12.0%。

本集團於二零一五年實現平均股本回報率19.2%，二零一四年則為20.6%。

## 土地儲備

於二零一五年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為12,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為8,300,000平方米。於二零一五年十二月三十一日，按應佔建築面積及應佔成本計算，本集團整體土地儲備平均收購成本約為每平方米人民幣5,900元。

表五：本集團於二零一五年十二月三十一日的土地儲備明細  
按物業劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認/ 可銷售/可出 租建築面積 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	
<b>竣工物業</b>				
<b>長三角</b>				
上海	旭輝·浦江國際	辦公樓/商業	41,684	100.0
上海	旭輝·華庭	住宅	7,238	100.0
上海	旭輝·圓石灘	住宅	71,758	100.0
上海	旭輝·朗悅庭	住宅	26,401	100.0
上海	旭輝城	住宅	14,666	100.0
上海	旭輝·錦庭	住宅	7,866	100.0
上海	旭輝·江灣墅	住宅	8,817	75.5
上海	旭輝·U天地	辦公樓/商業	10,166	100.0
上海	旭輝·亞瑟郡	住宅	5,718	100.0
上海	綠地旭輝E天地	辦公樓/商業	13,578	50.0
上海	新城旭輝府	住宅	120,939	50.0
上海	恒基旭輝中心	住宅、辦公樓/商業	106,518	50.0
上海	旭輝·海上國際	辦公樓/商業	8,685	53.0
上海	旭輝·海上國際	投資物業	45,400	53.0
上海	旭輝鉅悅西郊	住宅	53,912	38.3
上海	旭輝·識廬	住宅	1,803	100.0
蘇州	旭輝·上河郡	住宅	11,063	100.0
蘇州	旭輝·華庭	住宅	30,917	100.0
蘇州	旭輝·百合宮館	住宅	10,817	100.0
蘇州	旭輝·御府	住宅	11,510	100.0
蘇州	旭輝·美瀾城	住宅	147,527	100.0
蘇州	旭輝·悅庭	住宅	11,646	100.0
蘇州	旭輝·蘋果樂園	住宅	50,679	50.0
合肥	旭輝·御府	住宅	34,122	100.0
鎮江	旭輝·時代城	住宅	24,832	100.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
嘉興	旭輝·御府	住宅	40,982	100.0
嘉興	旭輝·朗香郡	住宅	105,709	100.0
杭州	恒基旭輝府	住宅	119,868	100.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未確認／ 可銷售／可出 租建築面積 (不包括停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
<i>環渤海</i>				
北京	旭輝·望馨商業中心	投資物業	4,900	100.0
北京	旭輝·奧都	辦公樓／商業	5,629	100.0
北京	旭輝·御錦	住宅	20,395	80.0
北京	旭輝·E天地	辦公樓／商業	24,276	100.0
廊坊	旭輝·十九城邦	住宅	201,544	100.0
天津	旭輝·瀾郡	住宅	137,102	100.0
天津	旭輝·御府	住宅	228,526	100.0
天津	旭輝·朗悅灣	住宅	117,383	25.0
瀋陽	旭輝·御府	住宅	150,067	100.0
<i>中西部</i>				
重慶	旭輝·朗香郡	住宅	59,904	100.0
重慶	旭輝·紫都	辦公樓／商業	100,456	100.0
長沙	旭輝·御府	住宅	125,319	100.0
長沙	旭輝·國際廣場	住宅	91,720	67.0
武漢	旭輝·御府	住宅	259,850	100.0
<i>其他</i>			6,650	100.0
停車位			1,097,861	
			<u>3,859,003</u>	



項目	項目 主要規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積		已預售	本集團 應佔權益
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)		
開發中及持作未來開發的物業						
長三角						
上海 旭輝·依雲灣	住宅	2017	189,800	24,500	–	100.0
上海 旭輝純真中心	辦公樓	2016	41,500	106,300	39,386	45.0
上海 旭輝鉞悅濱江 (上海陸家嘴洋涇項目住宅)	住宅	2016		87,200	30,000	21,781
上海 陸家嘴洋涇項目辦公樓與商業	辦公樓及商業	2017		196,700	–	49.0
上海 安貝爾花園(上海松江區車墩鎮項目)	住宅	2017	103,900	98,900	20,707	35.0
上海 上坤旭輝墅(上海松江區洞涇鎮項目)	住宅	2017	61,200	61,800	21,710	50.0
上海 首創旭輝城(上海嘉定區工業園項目)	住宅	2016-2018	128,100	246,200	27,811	40.0
上海 松江區九亭鎮A單元11A-01A/ 15A-01A號地塊	辦公樓及商業	2018-2019	83,400	227,100	–	34.0
蘇州 旭輝璽悅(蘇州高新區澱墅關悅庭南 項目)	住宅	2016	21,600	47,600	44,291	100.0
蘇州 旭輝香格里(蘇州吳中區塔園路項目)	住宅	2017	68,000	147,100	92,521	100.0
蘇州 旭輝鉞悅府(蘇州工業園區項目)	住宅	2017	68,000	108,000	37,038	12.5
蘇州 恒基旭輝城(蘇州高新區華庭南項目)	住宅	2017-2019	171,300	394,100	71,178	50.0
蘇州 北辰旭輝壹號院 (蘇州高新區華山路項目)	住宅	2017-2018	178,700	180,500	–	50.0
蘇州 旭輝鉞悅犀湖 (蘇州工業園區03號月亮灣地塊)	住宅	2018	131,000	209,700	–	40.0
杭州 綠地旭輝城	住宅	2016	58,800	235,100	160,984	50.0
杭州 綠地旭輝城	辦公樓	2016		31,000	–	50.0
杭州 余杭區崇賢新城18號項目	住宅	2017	35,300	90,800	–	50.0
杭州 龍湖旭輝春江悅茗 (杭州蕭山區北興議村項目)	住宅	2017	39,200	109,800	70,057	35.0

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		已預售	本集團 應佔權益
			佔地面積 (平方米)	(不包括 停車位) (平方米)		
杭州 順發旭輝國悅府 (杭州蕭山區中匯項目)	住宅	2017-2018	55,400	98,300	21,002	30.0
杭州 旭輝時代城 (杭州余杭區崇賢新城B-4地塊)	商業及住宅	2018	54,100	129,800	-	100.0
杭州 蕭山區寶龍地塊	商業及住宅	2018	57,600	143,900	-	33.0
杭州 蕭山區奧體FG16-04地塊	商業	2018	29,800	86,400	-	100.0
合肥 旭輝湖山源著	住宅	2016-2017	199,200	206,500	126,832	100.0
合肥 廬陽212畝地塊	住宅	2018-2019	141,700	239,000	-	50.0
鎮江 旭輝·東壹區	住宅	2017	49,400	146,400	84,134	100.0
南京 旭輝九著(南京江寧區項目)	住宅	2017	17,300	51,300	31,912	100.0
南京 旭輝銀城白馬瀾山(南京浦口新城項目)	住宅	2016	81,700	109,500	46,701	51.0
南京 旭輝鉞悅秦淮 (南京江寧區南京南站西片區34-35號項目)	住宅	2018	28,700	80,400	-	100.0
南京 北辰旭輝鉞悅金陵(南京建鄴區 興隆街道應天大街北側26號地塊)	住宅	2017-2018	25,300	70,700	-	49.0
<i>環渤海</i>						
北京 當代·旭輝墅	住宅	2016	73,400	134,900	112,374	50.0
北京 萬科天地	辦公樓及商業	2017	46,924	94,800	-	26.5
北京 旭輝26街區(北京順義區南法信項目)	辦公樓及商業	2017	88,700	206,700	-	10.0
北京 大興區瀛海鎮薑場村02-1-1地塊	辦公樓	2017	13,500	19,000	-	59.5
北京 大興區龐各莊鎮 PGZ01-01、PGZ01-02地塊	商業及住宅	2017-2018	158,300	266,200	28,765	49.0
天津 旭輝燕南園(天津西青區 精武鎮大南河北項目)	住宅	2017-2018	122,600	208,500	26,500	100.0
天津 津南區(掛)2013-26號地塊	住宅	2018	82,200	147,900	-	20.0
瀋陽 鐵西區興華印刷廠北項目	住宅	2018	20,000	70,100	-	100.0

項目	項目 主要規劃用途	估計 竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築面積 (不包括 停車位)		已預售	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
<i>中西部</i>						
重慶 旭輝城	住宅	2016-2017		448,200	128,658	100.0
重慶 旭輝城	商業	2016-2017	192,400	149,000	-	100.0
重慶 旭輝城	投資物業	2016-2017		44,300	-	100.0
重慶 北部新區大竹林地塊	商業及住宅	2018-2019	325,600	635,700	-	30.0
長沙 旭輝·香樟公館	住宅	2016	41,500	148,800	55,328	80.0
長沙 旭輝·國際廣場	辦公樓	2016	95,400	136,800	-	67.0
武漢 漢陽區漢橋村地塊	商業及住宅	2017-2019	129,900	289,000	-	55.0
<i>其他</i>						
廣州 荔灣區百花路111號百花香料廠地塊	住宅	2018	31,900	143,600	-	19.0
停車位				1,588,235	9,248	
持作未來發展的物業總數				8,639,135	1,250,152	
總計(已竣工、在建及作未來發展)				12,498,138	1,250,152	

## 二零一五年的土地收購

於二零一五年期間，本集團收購合共25個新項目權益。自年內，本集團繼續透過合營策略共同開發新收購項目。

本集團於二零一五年收購土地的總規劃建築面積約為4,400,000平方米，其中本集團股本權益佔2,000,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣29,537,000,000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13,122,400,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一五年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,680元。

表六：本集團於二零一五年的土地收購

城市	項目	主要規劃用途	集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃	應佔	地價總額 (人民幣)	集團	平均
					建築面積 (不含 停車位) (平方米)	規劃建築 面積 (不含 停車位) (平方米)		應佔地價 (人民幣)	土地成本 (不含 停車位) (人民幣/ 平方米)
二零一五年的土地收購									
天津	旭輝燕南園 (西青區精武鎮大南河北項目)	住宅	100.0	122,600	208,500	208,500	672,100,000	672,100,000	3,224
上海	首創旭輝城 (嘉定工業區項目)	住宅	40.0	128,100	246,200	98,480	1,332,000,000	532,800,000	5,410
北京	萬科天地 (大興區黃村鎮項目)	辦公樓/商業	26.5	46,924	94,800	25,122	763,000,000	202,195,000	8,049
蘇州	恆基旭輝城 (高新區華庭南項目)	住宅	50.0	171,300	394,100	197,050	1,400,000,000	700,000,000	3,552
上海	上坤旭輝墅 (松江區洞涇鎮項目)	住宅	50.0	61,200	61,800	30,900	780,000,000	390,000,000	12,621
杭州	龍湖旭輝春江悅茗 (蕭山區北興議村項目)	住宅	35.0	39,200	109,800	38,430	823,886,000	288,360,100	7,504

城市	項目	主要規劃用途	集團 所佔權益	佔地面積	規劃 建築面積 (不含 停車位)	應佔 規劃建築 面積 (不含 停車位)	地價總額	集團 應佔地價	平均
									土地成本 (不含 停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
杭州	順發旭輝國悅府(新) (蕭山區中匯項目)	住宅	30.0	55,400	98,300	29,490	1,084,100,000	325,230,000	11,028
北京	旭輝26街區 (順義區南法信項目)	辦公樓/商業	10.0	88,700	206,700	20,670	1,380,000,000	138,000,000	6,676
蘇州	北辰旭輝壹號院 (高新區華山路項目)	住宅	50.0	178,700	180,500	90,250	960,000,000	480,000,000	5,319
北京	大興區瀛海鎮姜場村02-1-1地塊	住宅	59.5	13,500	19,000	11,305	225,000,000	133,875,000	11,842
北京	大興區龐各莊鎮PGZ01-01、 PGZ01-02地塊	商業及住宅	49.0	158,300	266,200	130,438	2,410,000,000	1,180,900,000	9,053
重慶	旭輝江山樾 (北部新區大竹林地塊)	商業及住宅	30.0	325,600	635,700	190,710	2,329,000,000	698,700,000	3,664
上海	旭輝鉞悅西郊 (嘉定區穎奕安亭高爾夫別墅項目)	住宅	38.3	264,000	60,700	23,218	897,660,000	343,354,950	14,788
蘇州	旭輝鉞悅犀湖 (工業園區03號月亮灣地塊)	住宅	40.0	131,000	209,700	83,880	3,100,000,000	1,240,000,000	14,783
南京	旭輝鉞悅秦淮 (江寧區南京南站西片區34-35號項目)	住宅	100.0	28,700	80,400	80,400	1,150,000,000	1,150,000,000	14,303
瀋陽	旭輝錦堂 (鐵西區興華印刷廠北項目)	住宅	100.0	20,000	70,100	70,100	294,590,000	294,590,000	4,202
天津	津南區(掛)2013-26號地塊	住宅	20.0	82,200	147,900	29,580	431,550,000	86,310,000	2,918

城市	項目	主要規劃用途	集團 所佔權益	佔地面積	規劃 建築面積 (不含 停車位)	應佔 規劃建築 面積 (不含 停車位)	地價總額	集團 應佔地價	平均
									土地成本 (不含 停車位)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/ 平方米)
武漢	鈺龍旭輝半島 (漢陽區漢橋村地塊)	商業及住宅	55.0	129,900	289,000	158,950	909,090,909	500,000,000	3,146
杭州	旭輝時代城 (余杭區崇賢新城B-4地塊)	商業及住宅	100.0	54,100	129,800	129,800	337,430,000	337,430,000	2,600
杭州	蕭山區寶龍地塊	商業及住宅	33.0	57,600	143,900	47,487	735,515,151	242,720,000	5,111
南京	北辰旭輝鎔悅金陵 (建邺區應天大街北側26號地塊)	住宅	49.0	25,300	70,700	34,643	1,500,000,000	735,000,000	21,216
上海	松江區九亭鎮A單元11A-01A/15A-01A號 地塊	辦公樓及商業	34.0	83,400	227,100	77,214	1,236,000,000	420,240,000	5,443
合肥	合肥廬陽212畝地塊	住宅	50.0	141,700	239,000	119,500	2,253,030,000	1,126,515,000	9,427
杭州	蕭山區奧體FG16-04地塊	商業	100.0	29,800	86,400	86,400	522,000,000	522,000,000	6,042
廣州	荔灣區百花路111號百花香料廠地塊	住宅	19.0	31,900	143,600	27,284	2,011,030,000	382,095,700	14,004
二零一五年十二月三十一日後的土地收購(及截至本業績公告日期前)									
杭州	蕭山區蕭政儲出2015-32號地塊	住宅	100.0	57,400	114,800	114,800	673,000,000	673,000,000	5,862
天津	濱海新區2015-3號中新生態城地塊	住宅	70.0	96,100	99,900	69,930	256,571,430	179,600,001	2,568

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零一五年十二月三十一日擁有銀行結餘及現金約人民幣14,873,700,000元(二零一四年：人民幣7,093,700,000元)及有抵押銀行存款約人民幣31,500,000元(二零一四年：人民幣30,000,000元)。

### 債務

於二零一五年十二月三十一日，本集團有未償還銀行借款總額約為人民幣23,954,900,000元(二零一四年：人民幣13,860,700,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣11,657,900,000元(二零一四年：人民幣9,503,800,000元)、賬面值為人民幣4,021,000,000元(二零一四年：無)的境內公司債券以及賬面值為人民幣8,276,000,000元的境外優先票據(二零一四年：人民幣4,356,900,000元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團有尚未動用的銀行融資人民幣1,520,900,000元(二零一四年：人民幣2,854,500,000元)。

### 借款成本

本集團於二零一五年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣1,774,000,000元，較二零一四年的人民幣1,435,600,000元增加23.6%。融資成本總額增加是由於二零一五年的債務平均結餘較二零一四年高。

本集團於二零一五年十二月三十一日的所有債務加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券以及境外優先票據)為7.2%，而於二零一四年十二月三十一日為8.3%。年內加權平均債務成本下降，主要受益於本集團實行有效的債務優化措施。

### 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，而本集團的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。

除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

## 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在以下兩者較早發生時解除：(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。於二零一五年十二月三十一日，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人民幣3,644,200,000元(比較二零一四年十二月三十一日：人民幣2,761,500,000元)。

年內，本集團就開發杭州綠地旭輝城及上海陸家嘴洋涇項目而建立的合營企業有利用到境外及境內銀行貸款。本公司對這類開發該等項目的合營企業的境外及境內銀行貸款項下的責任按其持股比例基準就提供按份的擔保。於二零一五年十二月三十一日，本集團對這類合營企業的銀行貸款提供的按份擔保合共約人民幣2,744,200,000元。

## 資本負債比率

本集團的淨負債對股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零一五年十二月三十一日為59.2%，二零一四年十二月三十一日則為58.2%。如境內永久資本工具在計算比率的基準上調整為債務而非股本，淨負債對股本比率於二零一五年十二月三十一日為59.2%，二零一四年十二月三十一日則為63.2%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一五年十二月三十一日為35.5%，二零一四年十二月三十一日則為31.8%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一五年十二月三十一日為1.8倍，二零一四年十二月三十一日則為1.5倍。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國包括香港擁有約4,950名全職僱員，其中約1,900名僱員從事房地產開發及相關業務，約200名從事商業地產租賃及管理業務以及約2,850名從事物業管理業務。

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



## 派發末期股息

董事會建議就二零一五年派發末期股息每股人民幣9.35仙(以現金支付，惟可選擇以股代息)(「建議末期股息」)。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元派付，以及將按宣派股息日期前五個營業日中國人民銀行宣佈之人民幣兌港元平均中間匯率由人民幣兌換。

待股東於二零一六年四月二十七日(星期三)舉行的股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以現金方式或以部分或全部收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)代替以現金方式收取此末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零一六年股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零一六年五月九日(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代息股份之股票將於二零一六年五月三十一日(星期二)或前後寄發予於二零一六年五月五日(星期四)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 確定出席二零一六年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一六年四月二十五日(星期一)至二零一六年四月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席二零一六年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一六年四月二十二日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

### (b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一六年五月四日(星期三)至二零一六年五月五日(星期四)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取建議末期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一六年五月三日(星期二)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司以合共代價124,507,979.37港元於聯交所購買總數90,338,000股本公司股份。購回由董事執行以增加股東價值。購回的詳情如下：

月份	股份總數	所付每股 最高價	所付每股 最低價	合共代價
		港元	港元	港元
二零一五年八月	51,948,000	1.41	1.34	71,657,159.98
二零一五年九月	<u>38,390,000</u>	1.40	1.34	<u>52,850,819.39</u>
	<u>90,338,000</u>			<u>124,507,979.37</u>

於年內已購回的全數90,338,000股股份已在交付股票時註銷。

於二零一五年十二月三十一日後及直至本公告日期，本公司以合共代價26,086,000港元於聯交所購買總數18,500,000股本公司股份。該等購回的股份正處於註銷階段。購回的詳情如下：

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

於二零一五年年內，本公司的全資附屬公司購回合共本金額為30,800,000美元的二零一八年期到美元債券(其於聯交所上市)，總代價(於應計利息前)為33,618,800美元。

於二零一五年十二月三十一日後及直至本公告日期，本公司的全資附屬公司再購回本金額為10,000,000美元的二零一八年期到美元債券，總代價(於應計利息前)為10,811,500美元。

購回的二零一八年到期美元債券正處於註銷階段。

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

## 企業管治

於回顧年內，董事會認為本公司已遵守載於上市規則附錄十四的企業管治守則的守則條文。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

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

## 董事於競爭業務之權益

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

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)，成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已檢閱並信納核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零一六年的核數師，惟須待本公司股東於二零一六年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 董事會組成

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

## 於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年報

此業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零一五年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零一六年三月九日

附註：

「我們」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。