

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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度的  
全年業績公告**

**二零二零年業績摘要**

- 合同銷售金額增加15.2%至人民幣2,310億元
  - 已確認收入上升27.2%至人民幣718億元
  - 年內利潤增長28.7%至人民幣119億元
  - 本公司股東應佔核心淨利潤增長16.3%至人民幣80.3億元
  - 毛利率(經調整\*)及核心淨利潤率分別為25.1%及11.2%；核心平均股本回報率為24.2%
  - 董事會建議末期股息每股人民幣24.3分(相當於29港分)，以現金支付，隨附以股代息選擇。連同已付中期股息每股人民幣9.8分(相當於11港分)，本年度股息總額為每股人民幣34.1分(相當於40港分)
  - 於二零二零年十二月三十一日，淨負債對股本比率為64.0%
  - 於二零二零年十二月三十一日，加權平均債務成本為5.4%
- \* 撇除若干項目因財務綜合入賬為本集團附屬公司而導致的會計影響

## 全年業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
收入	3	<b>71,798,663</b>	56,451,103
銷售及服務成本		<b>(56,189,600)</b>	(42,334,889)
毛利		<b>15,609,063</b>	14,116,214
其他收入、收益及虧損	4	<b>3,173,369</b>	1,469,636
投資物業公平值變動		<b>940,585</b>	200,659
營銷及市場推廣開支		<b>(2,067,375)</b>	(1,579,990)
行政開支		<b>(2,946,420)</b>	(3,148,306)
應佔合營企業業績		<b>968,468</b>	1,984,710
應佔聯營公司業績		<b>1,159,501</b>	1,522,961
融資成本	5	<b>(667,424)</b>	(729,158)
除稅前利潤		<b>16,169,767</b>	13,836,726
所得稅開支	6	<b>(4,274,234)</b>	(4,594,879)
年內利潤	7	<b>11,895,533</b>	9,241,847
其他全面(開支)收入：			
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		<b>(89,227)</b>	—
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		<b>20,260</b>	—
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)			
的股本工具投資公平值虧損		<b>(96,659)</b>	(37,442)
按公平值計入其他全面收入的股本工具所得稅		<b>16,720</b>	8,813
		<b>(148,906)</b>	(28,629)
年內全面收入總額		<b>11,746,627</b>	9,213,218

	二零二零年	二零一九年
附註	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)

以下各項應佔年內利潤：

本公司股東權益	<b>8,031,895</b>	6,443,305
永久資本工具擁有人	<b>229,627</b>	221,817
非控股權益	<b>3,634,011</b>	2,576,725

	<b>11,895,533</b>	9,241,847
--	-------------------	-----------

以下各項應佔年內全面收入總額：

本公司股東權益	<b>7,882,989</b>	6,414,676
永久資本工具擁有人	<b>229,627</b>	221,817
非控股權益	<b>3,634,011</b>	2,576,725

	<b>11,746,627</b>	9,213,218
--	-------------------	-----------

每股盈利(人民幣元)：

基本	9	<b>1.00</b>	0.82
----	---	-------------	------

攤薄	9	<b>0.99</b>	0.81
----	---	-------------	------

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零一九年 一月 一日
附註	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	22,698,969	17,686,036	16,196,679
物業、廠房及設備	235,207	172,475	161,150
使用權資產	117,325	142,090	107,236
無形資產	91,049	100,600	-
商譽	470,952	431,128	17,230
於聯營公司的權益	16,861,861	8,019,593	5,591,044
於合營企業的權益	17,825,596	12,872,071	8,518,233
於房地產項目的投資	286,531	417,688	582,722
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	905,388	526,458	564,553
按公平值計入其他全面收入的股本工具	739,685	881,832	919,274
遞延稅項資產	2,195,730	1,758,447	1,025,695
物業、廠房及設備預付款項	12,448	13,368	-
就收購股權已付的按金	-	-	50,000
	<b>62,440,741</b>	<b>43,021,786</b>	<b>33,733,816</b>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	12,904,429	15,552,823	10,238,165
擬作出售的開發中物業	129,018,163	115,202,723	84,137,912
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	30,384,186	24,596,795	16,941,938
應收非控股權益款項	26,359,618	18,766,941	13,416,613
應收合營企業及聯營公司的款項	57,515,448	36,569,805	27,798,425
持作出售物業土地使用權按金	5,704,636	8,713,034	7,950,061
可收回稅項	3,443,355	2,877,209	1,746,713
按公平值計入損益的金融資產	374,261	573,761	705,386
衍生金融工具	-	11,912	-
受限制銀行存款	101,873	431,695	1,299,969
銀行結餘及現金	51,052,696	58,536,676	44,487,683
	<b>316,858,665</b>	<b>281,833,374</b>	<b>208,722,865</b>

		二零二零年 十二月 三十一日	二零一九年 十二月 三十一日	二零一九年 一月 一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	11	58,332,009	39,846,798	26,239,597
合約負債		74,626,818	54,465,082	44,405,099
應付非控股權益款項		12,207,232	16,447,941	16,571,325
應付合營企業及聯營公司的款項		32,425,022	29,170,655	15,519,116
應付稅項		10,248,100	9,712,706	7,690,885
租賃負債—於一年內到期		65,824	66,570	41,258
銀行及其他借款—於一年內到期		7,300,715	13,941,253	8,851,652
優先票據—於一年內到期		3,637,114	3,190,356	—
公司債券—於一年內到期		7,761,443	4,006,799	3,646,140
衍生金融工具—於一年內到期		266,362	19,260	74,949
可換股債券的債務部分		—	—	907,724
		<u>206,870,639</u>	<u>170,867,420</u>	<u>123,947,745</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>109,988,026</u>	<u>110,965,954</u>	<u>84,775,120</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>172,428,767</u>	<u>153,987,740</u>	<u>118,508,936</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本		668,481	639,723	626,271
儲備		35,383,200	29,559,614	25,003,821
本公司股東權益應佔股本權益		36,051,681	30,199,337	25,630,092
永久資本工具		3,536,877	3,883,572	3,883,572
非控股權益		44,053,692	34,114,036	20,642,017
<b>股本權益總額</b>		<u>83,642,250</u>	<u>68,196,945</u>	<u>50,155,681</u>
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項—於一年後到期		6,849	1,265	—
租賃負債—於一年後到期		56,748	72,159	65,978
銀行及其他借款—於一年後到期		54,260,449	51,140,979	41,061,189
優先票據—於一年後到期		26,979,739	23,674,188	15,293,614
公司債券—於一年後到期		4,775,653	7,744,996	8,113,997
遞延稅項負債		2,650,025	3,157,208	3,818,477
衍生金融工具—於一年後到期		57,054	—	—
		<u>88,786,517</u>	<u>85,790,795</u>	<u>68,353,255</u>
		<u>172,428,767</u>	<u>153,987,740</u>	<u>118,508,936</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料、本集團重組及編製基準

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及主要營業地點於年報內公司資料一節披露。

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。

#### 涉及受共同控制的實體的業務合併的合併會計處理

永升生活服務集團有限公司(「永升生活」)及其附屬公司(統稱「永升集團」)主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。於股份收購事項(定義見下文)完成前，本集團持有永升生活21.48%股權，並入賬為本集團的聯營公司。

根據由Spectron Enterprises Limited(「Spectron」，為本公司的間接全資附屬公司)與Elite Force Development Limited(「Elite Force」，由本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生(統稱「諸位林先生」)共同全資擁有的公司)所訂立日期為二零二零年五月二十九日的股份買賣協議，Spectron向Elite Force收購永升生活(其股份於聯交所主板上市的公司)的76,820,000股已發行股份，現金代價為782,795,800港元(相當於約人民幣709,432,000元)(「股份收購事項」)。於股份收購事項完成後，Spectron於永升生活的直接股權由21.48%增加至26.48%。於二零二零年六月十六日，根據由永升生活、Elite Force及配售代理所訂立日期為二零二零年六月四日的配售及認購協議，永升生活以每股11.78港元的價格向Elite Force配發及發行合共134,000,000股股份，相當於(a)於二零二零年六月四日已發行股份總數約8.72%；及(b)認購事項完成後經擴大已發行股份總數約8.02%。發行股份導致Spectron於永升生活的直接股權由26.48%攤薄至24.36%。於二零二零年五月二十九日，Spectron亦與Elite Force及諸位林先生訂立投票權委託協議，據此，Elite Force已不可撤銷地及無條件委託Spectron行使Elite Force於永升生活直接持有363,180,000股普通股的投票權，自二零二零年七月一日起生效(「委託投票安排」)且無明確期限。於二零二零年六月二十八日，Spectron、Elite Force及諸位林先生訂立補充協議，將委託投票安排生效日期修訂為二零二零年六月三十日。

於股份收購事項完成及委託投票安排在二零二零年六月三十日生效後，本集團通過直接持有永升生活24.36%股權及透過委託投票安排進一步取得永升生活21.74%的投票權，取得其合共46.10%的投票權。本公司董事認為，基於其在永升生活擁有絕對投票權及其餘股東的相對投票權佔比，本集團對永升生活有實際控制權，故入賬為本集團附屬公司。

於委託投票安排前後，本集團及永升生活服務均由諸位林先生控制，且該控制權並非過渡性質。於委託投票安排生效日期，本集團及永升生活服務被視為持續經營實體，故此一連串集團重組已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」透過應用合併會計處理入賬為受共同控制的實體的合併。因此，本集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表已包括永升集團財務表現、股本權益變動及現金流量，猶如於委託投票安排生效日期後，現時集團架構於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度或自相關實體各自的註冊成立或成立日期起（以較短者為準）已經存在。已重列本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日的綜合財務狀況表，以包括組成永升集團的公司的資產及負債，猶如現時集團架構於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日已經存在。

本集團與永升集團之間所有交易的影響（不論於委託投票安排生效日期前後發生）均於編製綜合財務報表時予以抵銷。

上述重列對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益表的影響導致本集團收入增加人民幣1,684,927,000元以及本集團擁有人應佔利潤及全面收入總額增加人民幣6,424,000元。

上述重列對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響導致本集團總資產增加人民幣2,155,488,000元。

## 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「國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂」及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二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
國際財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

於本年度應用「國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂」及經修訂國際財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

## 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	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠相關租金優惠 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
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	會計政策的披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 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。

年內，本集團管理層於與永升生活(其提供物業管理及其他相關服務)進行業務合併後，已根據本集團未來發展戰略重新調整其分部呈報。就分部呈報而言，物業銷售分部以及項目管理及其他物業相關服務分部已合併為單一可呈報分部。



主要經營決策者已採用新分部資料進行決策、資源分配及分部表現評估，而國際財務報告準則第8號「經營分部」項下的本集團可呈報及經營分部變動如下：

- 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內地及香港開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業，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。
- 物業管理及其他相關服務：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。

往年分部披露已予重新呈列以與本年度呈報方式一致。

**(a) 分部收入及利潤**

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

	物業銷售及 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
<b>截至二零二零年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入</b>	<b><u>68,539,935</u></b>	<b><u>590,449</u></b>	<b><u>2,668,279</u></b>	<b><u>71,798,663</u></b>
<b>可呈報分部利潤</b>	<b><u>12,694,243</u></b>	<b><u>343,885</u></b>	<b><u>503,560</u></b>	<b><u>13,541,688</u></b>
	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元 (經重列)	物業管理及 其他服務 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
<b>截至二零一九年 十二月三十一日止年度 來自外部客戶的可呈報 分部收入</b>	<b><u>54,232,989</u></b>	<b><u>578,313</u></b>	<b><u>1,639,801</u></b>	<b><u>56,451,103</u></b>
<b>可呈報分部利潤</b>	<b><u>11,823,742</u></b>	<b><u>376,295</u></b>	<b><u>336,187</u></b>	<b><u>12,536,224</u></b>

(b) 分部資產及負債

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

(c) 可呈報分部收入及利潤的對賬

可呈報分部利潤指各分部業績，未計及本集團主要業務以外業務所賺取的其他收入、收益及虧損的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、無形資產攤銷、計提信貸虧損撥備、投資物業公平值變動、融資成本以及應佔合營企業及聯營公司業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計量基礎。

	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>71,798,663</u>	<u>56,451,103</u>
利潤		
可呈報分部利潤	13,541,688	12,536,224
其他收入、收益及虧損	3,173,369	1,469,636
投資物業公平值變動	940,585	200,659
融資成本	(667,424)	(729,158)
應佔合營企業業績	968,468	1,984,710
應佔聯營公司業績	1,159,501	1,522,961
物業、廠房及設備折舊	(61,760)	(44,020)
使用權資產折舊	(87,123)	(50,878)
無形資產攤銷	(35,314)	(4,400)
未分配總部及企業開支	(2,714,141)	(3,026,726)
計提信貸虧損撥備	<u>(48,082)</u>	<u>(22,282)</u>
除稅前綜合利潤	<u>16,169,767</u>	<u>13,836,726</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國內地及香港展開，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內地及香港。

(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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
利息收入	618,589	536,387
出售物業、廠房及設備的收益淨額	5,923	1,710
出售附屬公司的收益淨額	621,377	974,734
出售合營企業的收益	411,560	-
出售一間聯營公司的收益	8,772	-
政府補貼	135,734	75,623
沒收買家支付的按金	33,041	34,455
提早贖回優先票據虧損	(42,545)	(44,043)
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	401,095	(133,432)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	179,096	32,688
按公平值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	46,106	-
衍生金融工具公平值變動	(244,099)	23,462
房地產項目投資公平值變動	(80,927)	(185,699)
房地產項目投資的股息收入	100,787	317,624
匯兌收益(虧損)淨額	858,619	(263,652)
雜項收入	120,241	99,779
	<b>3,173,369</b>	<b>1,469,636</b>

#### 5. 融資成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款的利息	(3,593,664)	(3,433,762)
租賃負債的利息	(7,397)	(8,230)
優先票據的利息開支	(2,182,234)	(1,673,031)
公司債券的利息開支	(752,443)	(653,938)
可換股債券的利息開支	-	(8,221)
	<b>(6,535,738)</b>	<b>(5,777,182)</b>
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	5,868,314	5,048,024
	<b>(667,424)</b>	<b>(729,158)</b>

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、公司債券及可換股債券的實際利率而釐定。

## 6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
企業所得稅		
本年度	(3,554,293)	(3,445,512)
過往年度超額撥備	182,316	71,274
土地增值稅	(1,836,316)	(2,631,589)
	<u>(5,208,293)</u>	<u>(6,005,827)</u>
遞延稅項		
企業所得稅	332,522	896,102
土地增值稅	601,537	514,846
	<u>(4,274,234)</u>	<u>(4,594,879)</u>

## 7. 年內利潤

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
年內利潤經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師酬金	13,446	14,630
計入銷售及服務成本的已售物業成本	52,612,815	39,437,707
物業、廠房及設備折舊	61,760	44,020
使用權資產折舊	87,123	50,878
無形資產攤銷	35,314	4,400
計提信貸虧損撥備	48,082	22,282
董事薪酬	33,010	33,578
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	3,583,571	3,206,399
退休福利供款	129,812	217,047
以股本權益結算並以股份付款	85,417	52,993
其他員工成本總額	3,798,800	3,476,439
減：擬作出售的開發中物業的資本化金額	(1,052,743)	(977,423)
	<u>2,746,057</u>	<u>2,499,016</u>
投資物業租金收入	(590,449)	(578,313)
減：相關開支	246,564	202,018
	<u>(343,885)</u>	<u>(376,295)</u>

## 8. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣24.3分 (二零一九年：人民幣21.93分)	1,998,595	1,731,850
建議特別股息—每股普通股零 (二零一九年：人民幣3.66分)	—	289,037
	<u>1,998,595</u>	<u>2,020,887</u>

董事會建議派付二零二零年末期股息每股人民幣24.3分(相當於29港分)(二零一九年：人民幣21.93分(相當於24港分))([建議末期股息])。本年度建議末期股息連同就本年度首六個月已付中期股息每股人民幣9.8分(相當於11港分)總額為每股人民幣34.1分(相當於40港分)。建議末期股息可由股東就全部或部分有關股息選擇以現金支付或以本公司新繳足股份的方式支付。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利的盈利(本公司股東權益應佔年內利潤)	8,031,895	6,443,305
具攤薄效應的潛在普通股對可換股債券的影響	—	(18,468)
計算每股攤薄盈利的盈利	<u>8,031,895</u>	<u>6,424,837</u>
	<u>二零二零年</u>	<u>二零一九年</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	8,018,049,222	7,803,996,339
具攤薄效應的潛在普通股攤薄對以下各項的影響：		
—購股權	67,998,145	69,065,695
—可換股債券	—	13,277,513
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,086,047,367</u>	<u>7,886,339,547</u>

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份後得出。

## 10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
應收賬款—客戶合約	3,515,164	2,977,236
減：信貸虧損撥備	<u>(56,582)</u>	<u>(26,569)</u>
	<u>3,458,582</u>	<u>2,950,667</u>
其他應收款項	20,559,466	17,565,134
減：信貸虧損撥備	<u>(17,656)</u>	<u>(15,781)</u>
	<u>20,541,810</u>	<u>17,549,353</u>
預付稅項	3,962,056	2,891,189
按金及預付款項	<u>2,434,186</u>	<u>1,218,954</u>
	<u>30,396,634</u>	24,610,163
減：非流動資產項下所示金額	<u>(12,448)</u>	<u>(13,368)</u>
流動資產項下所示金額	<u><b>30,384,186</b></u>	<u><b>24,596,795</b></u>

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
於60日內	1,615,155	1,066,471
61至180日	367,697	744,148
181至365日	990,132	741,098
1年以上	<u>485,598</u>	<u>398,950</u>
	<u><b>3,458,582</b></u>	<u><b>2,950,667</b></u>

## 11. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
應付賬款	28,053,575	16,480,402
其他應付款項及應計開支	29,195,986	21,573,754
其他應付稅項	1,089,297	1,793,907
	<b>58,338,858</b>	39,848,063
減：非流動負債項下所示金額	<b>(6,849)</b>	(1,265)
流動負債項下所示金額	<b>58,332,009</b>	39,846,798

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (經重列)
於60日內	9,340,576	5,139,586
61至180日	7,714,065	3,197,901
181至365日	6,900,879	5,408,442
1年以上	4,098,055	2,734,473
	<b>28,053,575</b>	16,480,402

## 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業務回顧與對二零二一年的展望。

### 末期股息

董事會建議就二零二零年派發末期股息每股人民幣24.3分(相當於29港分)(「建議末期股息」)。以人民幣宣派的建議末期股息將以港元現金支付，隨附以股代息選擇，相關匯率乃按截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績公告(「二零二零年全年業績公告」)日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。連同二零二零年首六個月派付中期股息(「中期股息」)每股人民幣9.8分(相當於11港分)，年內股息總額為每股人民幣34.1分(相當於40港分)，較二零一九年增加約5.3%。

連同中期股息及根據本公司於二零二零年全年業績公告日期的已發行股份總數計算，回顧年度的股息總額約為人民幣2,802,900,000元，較二零一九年人民幣2,716,300,000元按年增長3.2%。

### 業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得合同銷售金額人民幣2,310億元，較二零一九年的人民幣2,006億元按年增長15.2%。二零二零年錄得的合同銷售圓滿完成本集團的全年合同銷售目標人民幣2,300億元。

於二零二零年，已確認收入為人民幣71,798,700,000元，較二零一九年的人民幣56,451,100,000元按年增長27.2%。於二零二零年，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一九年的人民幣6,443,300,000元增加24.7%至人民幣8,031,900,000元。於二零二零年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一九年的人民幣6,903,300,000元增加16.3%至約人民幣8,026,000,000元。

於二零二零年，本集團的毛利率為25.1%(經調整以撇除因若干項目財務併表成為本集團附屬公司的會計處理影響)，而二零一九年則為29.7%。本集團於二零二零年的核心淨利潤率為11.2%，而二零一九年則為12.2%。本集團於二零二零年實現的核心平均股本回報率為24.2%，而二零一九年則為24.7%。



## 二零二零年回顧

### 市場回顧

二零二零年，中國房地產市場由遭受疫情嚴重衝擊到疫情後加強監管防範市場過熱，經歷了較為波動的一年。二零二零年新年伊始，新冠疫情的爆發令各地市場成交及工程施工幾近停滯。面對疫情對經濟活動的巨大衝擊，中央積極的財政政策和穩健的貨幣政策為房地產行業的逐步恢復創造了寬鬆的貨幣環境；同時央行下調了貸款利率，促進個人端房貸利率亦有所下行。疫情後的房地產行業發展迅速恢復，全年商品房銷售面積17.6億平方米，比上年增長2.6%，商品房銷售額17.4萬億元，按年增長8.7%。

二零二零年中央調控力度不放鬆，始終堅持「房住不炒」，強調房地產調控政策的連續性和穩定性。二季度疫情迅速緩和後，中央及地方政府採取各項支持政策，同時房企積極營銷，壓制的需求在短時間內得到釋放，全國銷售規模強勢反彈。三季度，熱點城市的房價、地價預期有鬆動跡象，中央多次強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期始終成為貫徹在房地產金融政策的主心骨，房地產金融長效管理機制加快建立，通過「三道紅綫」新規試點實施，各金融企業涉房貸款總限額的規定等，下半年房地產市場的監管整體呈現逐漸收緊態勢。

各綫城市市場表現持續分化。一綫城市在疫情後市場快速回溫，價格上漲幅度領先於不同能級的城市。二綫城市部分熱點城市在下半年調控政策收緊後，市場降溫明顯，價格漲幅溫和。三四綫的代表城市價格漲幅為各城市能級中最弱，顯示疫情對低綫城市經濟的衝擊和影響最大，恢復時間亦最長。從不同的城市圈來看，長三角及珠三角的城市樓市活躍度最高，環渤海區域的樓市恢復較緩慢。

二零二零年受到疫情的影響，經濟下行壓力加大，大型全國性房企依賴均衡優質的可售資源，成熟的銷售渠道及穩健的財務管理能力，靈活部署營銷及推盤節奏，加速回款整合資源，在充滿挑戰的市場環境中提升市場份額，不斷增加領先優勢。與此同時，頭部房企亦率先啟動及重視企業對環境保護、社會責任、企業管制等方面的優化及改革，全面多方位打造優秀的企業。

## 銷售表現

由於擁有豐厚且遍布於各地各城的可售資源，本集團於二零二零年的合同銷售金額及合同銷售建築面積(「建築面積」)分別達人民幣2,310億元及15,385,100平方米，按年分別增長15.2%及27.8%。本集團於二零二零年的合同銷售平均售價(「平均售價」)約為人民幣15,000元/平方米。本集團於二零二零年錄得超過90%的合同銷售金額現金回款率。

本集團於二零二零年的合同銷售金額來自逾65個城市超過360個項目。期內，本集團推出84個新項目預售，包括以下新推出的主要項目：

- 深圳花樣年旭輝好時光
- 上海江山都會
- 杭州未來旭輝城
- 杭州濱江旭輝朝聞花城
- 溫州外灘江月灣
- 溫州悅瓏府
- 台州旭輝府
- 湖州寶龍旭輝城
- 義烏雲璟府
- 慈溪慈瀾府
- 福州江南賦
- 蘇州和岸花園
- 無錫旭輝城
- 無錫江陰運河公元
- 合肥濱湖江來
- 青島北杭新邸
- 青島宸悅府
- 濟寧博觀雲著
- 煙台輝盛嵐灣
- 石家莊旭輝公元
- 石家莊鉅宸府

- 瀋陽東宸府
- 大連江山樾
- 長春理想城
- 江門天賦
- 中山時光樾
- 佛山江山傲
- 南寧雲璽台
- 成都旭輝廣場
- 成都錦官天樾
- 重慶空港
- 貴陽上觀
- 長沙梅溪悅章
- 長沙匯樾城
- 鄭州鞏義濱河賦
- 洛陽中央公園
- 洛陽時代天際
- 銀川江南學府
- 武漢旭輝都會山

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「二零二零年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零二零年按合同銷售金額計算位居全國第14位。

### 利潤率

本集團於二零二零年的毛利率為25.1%(經調整以撇除因若干項目財務併表成為本集團附屬公司的會計處理影響)，而二零一九年則為29.7%。於二零二零年，本集團的核心淨利潤率為11.2%，而二零一九年則為12.2%。

本集團於二零二零年維持其利潤率，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而實現產品溢價。

## 土地收購

二零二零年整體土地市場推地節奏有所加快，一綫城市推出較多優質地塊，開發商參拍的積極性強，樓面均價有一定幅度的上漲，平均溢價率維持穩定。三季度多熱點城市相繼出台收緊的房地產調控政策，同時「三道紅綫」新規試點實施，企業拿地熱情有所回落。二零二零年，集團繼續深化落實拿地渠道多元化，減少對招拍掛市場的依賴性。年內通過多元化渠道獲取的新增土地儲備佔總新增土地儲備的一半以上，成效顯著。管理層依然對土地市場抱持審慎態度，本著不拿地王，戰略補充的原則，聚焦一二綫及強三綫城市，多渠道鎖定多幅大規模多期開發的優質地塊。

於二零二零年，本集團收購於60個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣555億元。於二零二一年一月至二月，本集團進一步收購於7個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣49億元。就自二零二零年初以來收購的土地而言，本集團嚴格遵循其價值投資原則，並利用多種收購渠道進行，包括政府招拍掛、股權收購及舊城改造等。

年內，我們已於5個新城市取得戰略據點，擴大我們的區域覆蓋率，深耕各大都市圈，從而加強我們區域及省域化的影響力。具體而言，我們於二零二零年新進入的城市如下：

- 長三角地區：宿遷、淮安及紹興，擴展江蘇省及浙江省
- 華北區域：哈爾濱，首次進入黑龍江省
- 中西部區域：常德，進一步佈局湖南省

## 業務發展

於二零二零年五月，本集團宣佈通過增持股權及行使委託投票權的方式，成為永升生活服務集團有限公司（「永升」或「永升生活服務」）的單一控股大股東，永升為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司（股份代號：1995）。永升因此被合併至本集團財務報表。我們相信此次物管業務併表後，將有助於提升旭輝及永升品牌的協同效應，符合本集團為客戶提供全方位、全生命周期悅心服務的宗旨，相互促進業務發展，並為本集團的業績增長起到積極作用。

## 融資及債務管理

二零二零年，隨著中央加快建立房地產金融長效管理機制，「三道紅綫」新規試點實施，各金融企業涉房貸款總限額的規定等，下半年房地產市場的流動性趨緊，各項融資渠道受到嚴格監管。

本集團憑藉穩健的業務表現、嚴格的財務把控以及多年來良好維護的銀企關係和投資者關係，成功於年內充滿挑戰性的融資環境下實現多項融資突破，包括境內公司債創發行最低利率，境外高息票據多次長年期發行，成本不斷優化，同時引領行業發展趨勢，在境外第一次發行綠色債券，受到資本市場的高度肯定及熱烈歡迎，充分展示了本集團的融資能力及財務實力。

### 境外融資

- 於二零二零年一月，本公司完成發行本金額567,000,000美元、票息率6.0%、於二零二五年七月到期的5.5年期美元優先票據。
- 於二零二零年四月，本公司就最終本金額約700,000,000美元、按倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息加3厘的年利率計息的3.5年期無抵押美元／港元銀團貸款訂立融資協議。
- 於二零二零年四月，本公司完成全額贖回本金額300,000,000美元、票息6.375%的2年期美元優先票據。
- 二零二零年六月，本公司配發及發行185,000,000股新股，並按每股配售價6.28港元配售予不少於六名獨立獲配售人。有關股份配售所得款項淨額約為1,152,800,000港元，已用於項目開發以及用作營運資金。本集團認為，有關股份配售提供籌集額外資金的良機，以加強財務狀況及拓展本公司的股東基礎及資金基礎，從而促進未來發展，亦可提升本公司股份的流通性。
- 於二零二零年七月，本公司完成發行本金額500,000,000美元、票息率5.95%、於二零二五年十月到期的5.25年期綠色優先票據。是次發行是本公司第一次在境外發行綠色優先票據。
- 於二零二零年八月，本公司完成發行本金額人民幣1,200,000,000元、票息率5.85%、於二零二三年八月到期的3年期人民幣優先票據。
- 於二零二零年九月，本公司完成全額贖回本金額人民幣1,000,000,000元、票息7.75%的2年期人民幣優先票據。

- 於二零二零年十一月，本公司完成發行本金額350,000,000美元、票息率5.25%、於二零二六年五月到期的5.5年期美元優先票據。
- 於二零二零年十一月，本公司完成對二零二一年到期的7.625%優先票據、二零二一年到期的6.875%優先票據、5.375%永久證券的要約回購，回購總金額約為4.3億美元並完成票據註銷。

年內，上述集資活動所得款項部分已用於償還合共約2,141,000,000美元的境外債務。

### 境內融資

- 於二零二零年五月，旭輝集團股份有限公司(「旭輝中國」)完成發行本金額人民幣2,120,000,000元、票息率3.8%、於二零二五年五月到期的3+2年期公司債券。同時，旭輝中國完成發行本金額人民幣1,000,000,000元，票息率4.5%，於二零二五年五月到期的5年期公司債券。兩期公司債券合共發行人民幣3,120,000,000元，並創下本集團債券發行最低利率。
- 於二零二零年十月，旭輝中國完成發行本金額人民幣750,000,000元、票息率4.23%、於二零二五年十月到期的3+2年期公司債券。

### 財務狀況

國際及境內信貸評級機構持續認可旭輝於銷售執行、有紀律的土儲擴充及審慎財務管理方面付出的努力。年內，穆迪和聯合國際分別提升本公司信貸評級至「Ba2」(前景「穩定」)及「BBB-」(前景「穩定」)，而標準普爾及惠譽重申本公司信貸評級同為「BB」(前景「穩定」)。另一方面，境內信貸評級機構中誠信國際信用評級、中誠信證券評估、聯合評級及聯合資信各自將本公司及旭輝中國的境內信貸評級評為「AAA」。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為64.0% (於二零一九年十二月三十一日：65.6%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)為人民幣53,560,500,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣44,730,200,000元)；
- 手頭現金水平達人民幣51,154,600,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣58,968,400,000元)；
- 總債務為人民幣104,715,100,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣103,698,600,000元)；

- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣13,778,400,000元(於二零一九年十二月三十一日：人民幣13,402,500,000元)；及
- 加權平均債務成本(不包括可轉換債券)為5.4%(於二零一九年十二月三十一日：6.0%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地出讓金約為人民幣6,915,100,000元(相對手頭現金約為人民幣51,154,600,000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

於二零二零年，隨著我們的規模有所擴大及行業地位日益提升，我們榮獲多個享譽盛名的國內及國際行業榮譽，以表彰我們的顯著成就：

- 「2020年怡安中國最佳僱主」。連續四年，旭輝獲全球領先人力資源諮詢公司怡安翰威特頒授此人力資源業內最權威的榮譽。旭輝成為唯一連續四年獲獎的房地產開發商，並獲得主辦機構對其人才體系建設的高度評價。
- 榮獲中國房地產業協會「2020中國房地產開發企業20強」TOP14，「2020中國房地產開發企業穩健經營10強」。
- 入選「恒生中國(香港上市)100指數」、「恒生大中型股價值偏向指數」，並作為唯一一家民營房企，入選「恒生可持續發展企業基準指數」。
- 獲評由德勤、哈佛商業評論等機構評選的「2020中國卓越管理公司(BMC)」，成為新晉獲獎企業中僅有的兩家地產公司之一，顯示出其在戰略、能力、承諾和財務的各個維度標準上均表現優異，獲得認可。
- 「機構投資者雜誌—2020年亞洲最佳管理團隊」。2020年旭輝於此全球金融雜誌的亞洲區(日本除外)公司管理團隊排名中，「房地產」類別獲得「亞洲最佳投資者關係團隊」第一名，「亞洲最佳首席執行官」第三名，「亞洲最佳首席財務官」第三名，「亞洲最佳投資者關係」第三名，「亞洲最佳ESG指標」第三名等多項大獎。該雜誌走訪世界各地金融機構的投資經理、及買方與賣方分析師，對其所覆蓋公司的管理團隊表現評分。此次獲獎凸顯投資者及資本市場認可旭輝對財務管理、企業管治及與全球資本市場有效溝通所付出的努力。

## 「房地產+」業務

「房地產+」業務指與本集團核心房地產開發／投資業務互補的附屬公司及聯營公司。該等企業包括：(i)永升，其提供物業管理服務；(ii)領寓國際集團有限公司(「領寓國際」)，其提供長租公寓服務；及(ii)上海綠明建築科技有限公司(前稱上海毅匹璽建築科技有限公司)(「綠明建科」)，其提供工業化預製建築服務。

於二零二零年，本集團「房地產+」的業務取得重大進展。年內，

- 二零二零年六月，永升成為我們控股的並表附屬公司，其快速發展直接為旭輝貢獻大量持續性收益。永升於二零一八年在聯交所上市後，表現出卓越的成長能力，依托旭輝的簽約交付和強大的獨立第三方市場開拓能力，二零二零年永升服務簽約面積超過1.8億平方米，在管面積超過1.1億平方米，快速躋身行業綜合實力12強(中指院)，服務超過100萬業主，在堅持高品質服務獲得高滿意度基礎上，永升堅持多種經營創新，實現從「物的打理到人的服務」，為業主提供便捷的到家增值服務。多元業務齊頭並進，共同推動永升服務在二零二零年實現超70%增長。未來旭輝和永升將在品牌融合、客戶服務展開多面協同，促成雙方發展，實現旭輝「好房子」到永升「好生活」。
- 旭輝瓏寓是本集團旗下的租賃住房板塊，以讓更多人「租得起、住得好」為使命，聚焦適合長期居住的產品—租賃社區，幫助城市新市民、新青年以可負擔得起的價格享受品質美好生活，增加他們的歸屬感和獲得感。同時，致力於構建全球領先的資產管理平台與運營服務平台。二零二零年旭輝瓏寓實現了輕重結合，雙輪驅動戰略實質性落地。託管端佔領大社區頭部，累計完成將近30個大社區簽約，5個大社區開業。資管端實現了從1.0重資產平層持有模式到3.0全資管模式的快速迭代。運營端旭輝瓏寓齊心抗疫，勇擔社會責任，逆勢增長，實現了行業領先的高出租率、高續租率、高預售率。



- 綠明建科於二零二零年完成全國化佈局，目前6家工業化綠建產業園已投產，2家籌建中。8家產業園皆位於裝配式建築核心發展區域，年設計產能60萬立方米。此外，綠明建科榮獲2020年上海市「專精特新」中小企業稱號及其他多項專利。
- 旭輝健康於二零二零年發布CCRC康養社區彩園品牌，以「讓生活更精彩」為使命完成戰略破局，在長三角區域(蘇州市)、北京市先後落地項目，總布局規模超過10萬平方米，可容納近1,000組長者家庭入住。其中蘇州太湖彩園於二零二零年十一月份開放健康體驗中心，兩個月內接待參觀約4,000組，該項目榮獲2020年長三角十大最受歡迎養老機構TOP6，並列入二零二一年蘇州市吳中區20項重大項目之一。

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

## ESG管理及企業責任

本集團一向堅持踐行企業社會責任，於二零二零年七月發佈首份獨立環境、社會及管治(ESG)報告，提前響應聯交所修訂的報告指引，將企業的ESG管理情況披露詳盡程度提升至新的高度。本集團於二零一九年成立ESG委員會，並由本集團執行董事兼行政總裁林峰先生擔任ESG委員會主席，將ESG的年度目標制定及實施納入集團的長遠發展戰略規劃。持續加強綠色建造，積極宣傳反腐倡廉，高度重視員工的職業安全健康，積極履行企業的社責任等，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。

於二零二零年一月，旭輝公益基金會捐贈人民幣2,000萬元，成立抗擊新冠疫情專項基金，用於輔助上海地區馳援武漢的醫療物資和醫護工作者。本集團旗下的永升生活服務迅速啟動應急預案並成立專項小組，第一時間向各地業主科普新冠病毒知識及防禦措施，開展公共區域消毒工作，為所有業主築起「防護圍牆」，部分地區提供食材送貨上門服務，減少業主出門風險。

於二零二零年七月，本集團首次對外公佈境外綠色融資框架，並於同月成功發行第一筆境外綠色債券，走出了本集團的綠色金融實踐第一步。

## 二零二一年展望

二零二一年，隨著全球疫情漸趨平緩，經濟復甦將成為全世界關注的主題。得益於中國對疫情的有效控制，全國經濟已步入穩步恢復的階段，但整體仍面臨較大的壓力。中央大力倡導內循環，充分激發國內民生需求，支持實體經濟快速恢復及增長。房地產作為實體經濟中非常重要的一環，獲得中央及全國，乃至世界投資者的關注。我們依然相信中央倡導的房住不炒、租售並舉、因城施策等房地產調控主基調不會改變，並能夠促進房地產市場平穩健康發展。我們預計短期內各項限制政策將持續，而房地產與金融行業的相關性將在中央的政策指導下往更加緊密及協調優化的方向發展。

十四五期間，國務院總理李克強提出的「將常住人口城鎮化率提高到65%，發展壯大城市群和都市圈，實施城市更新行動」等，我們理解房地產市場將持續參與城鎮化率提升的城市升級改造，並配合打造升級各大都市生活圈的基礎設施建設及提供住房供給。本集團深耕長三角地區，早年佈局以上海為中心的環滬都市圈所有核心城市，同時著重佈局環渤海區域及山東省，近年更加大力度覆蓋大灣區都市圈核心城市，並深入開發成渝房地產市場，相信全國化的佈局將為集團在本輪城鎮化提升的過程中獲取紅利。

總體而言，集團管理層預計二零二一年的中國房地產市場將平穩發展，新開工維持高位，一二綫城市銷售持續受到消費升級的推動，銷售額有望實現新的突破。土地市場方面，由於房地產開發商的融資渠道較之前收緊，加上22城集中分階段供地，合理調配資源及盈利考量將對經營能力提出更高的挑戰，開發商拿地態度將更趨於謹慎，土地成交將趨於理性。行業整合速度加快，集中度將進一步提升。

二零二一年，本集團的合約銷售目標為人民幣2,650億元並擁有充足的可售資源支撐全年合約銷售目標的完成。目前，集團已覆蓋全國89個城市，成立7大區域，多元化的土地儲備及優質的項目儲備已為集團合約銷售的增長奠定良好的基礎。本集團依然看重一、二綫城市及有著強勁房地產需求及不同政策周期的三綫或其他城市，相信該類市場將是下一級段中國房地產市場增長的主要動力。管理層相信，旭輝以合理土地成本收購所得的龐大且多元化可售資源組合將於現時的房地產環境中發揮優勢，並為投資者創造巨大的價值。

展望未來，本集團的管理層堅持長遠的發展戰略，持續提高企業經營效率，不斷提升品牌優勢及強調產品創新，審慎管理財務狀況，打造抵禦市場波動的軟硬實力。與此同時，本集團亦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管理水平，並將其上升到集團戰略規劃的高度，全力以赴將旭輝打造成為一間業績領先、持續履行社會責任、擁有優秀企業管治的世界500強企業。

旭輝控股(集團)有限公司

主席

林中

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	二零二零年	二零一九年 (經重列)	按年增長
<b>合同銷售</b>			
合同銷售金額(人民幣十億元)	<b>231.0</b>	200.6	15.2%
合同銷售建築面積(平方米)	<b>15,385,100</b>	12,035,500	27.8%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)	<b>15,000</b>	16,700	-10.2%
<b>主要財務資料(人民幣百萬元)</b>			
已確認收入	<b>71,799</b>	56,451	27.2%
毛利	<b>15,609</b>	14,116	10.6%
股東權益應佔年內利潤	<b>8,032</b>	6,443	24.7%
股東權益應佔核心淨利潤	<b>8,026</b>	6,903	16.3%
<b>主要資產負債表數據(人民幣百萬元)</b>			
總資產	<b>379,299</b>	324,855	16.8%
銀行結餘及現金	<b>51,155</b>	58,968	-13.2%
債務總額	<b>104,715</b>	103,699	1.0%
股本權益總額	<b>83,642</b>	68,197	22.6%
股東權益應佔股本權益	<b>36,052</b>	30,199	19.4%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率(經調整)	<b>25.1%</b>	29.7%	
核心淨利潤率	<b>11.2%</b>	12.2%	
每股基本盈利, 人民幣分	<b>100</b>	82	
每股基本核心盈利, 人民幣分	<b>100</b>	89	
核心平均股本回報率	<b>24.2%</b>	24.7%	
淨負債對股本比率, 年末	<b>64.0%</b>	65.6%	
加權平均債務成本, 年末	<b>5.4%</b>	6.0%	
<b>土地儲備(建築面積, 百萬平方米)</b>			
土地儲備(建築面積, 百萬平方米), 年末			
— 合計	<b>56.5</b>	50.7	
— 應佔	<b>30.8</b>	26.5	
新購土地收購面積 (建築面積, 百萬平方米), 年內			
— 合計	<b>13.1</b>	15.2	
— 應佔	<b>8.7</b>	9.9	

## 詞彙及定義

「合同銷售金額」包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的合同銷售。合同銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等合同銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合同銷售數據僅供投資者參考。

「核心淨利潤」不包括公平值收益／虧損、匯兌虧損／收益淨額、授與股權相關開支、提早贖回優先票據的虧損、分佔合營企業及聯營公司公平值收益／虧損及匯兌虧損／收益淨額(扣除遞延稅項)。

「銀行結餘及現金」包括受限制銀行存款。

「債務總額」包括銀行及其他借款、境內公司債券、可換股債券及境外優先票據。

「核心淨利潤率」乃根據股東權益應佔核心淨利潤除以已確認收入總額計算。

「平均股本回報率」乃根據各財政年度核心純利除以平均股東權益應佔股本權益計算。

「淨負債對股本比率」乃根據國際財務報告準則計算的按各財政年度末時本集團債務總額減銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。

「加權平均債務成本」乃各財政年度末時各項未償還債務的利息成本之加權平均。

## 房地產開發

### 合同銷售

於二零二零年，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,310億元，較二零一九年的人民幣2,006億元按年增長15.2%。本集團的合同銷售金額大幅增長是由於本集團擁有大量和分散於多個地區及城市的可售資源，加上受政府調控影響較少的二、三綫城市表現強勁所驅動。

於二零二零年，本集團合同銷售建築面積約為15,385,100平方米，較二零一九年的建築面積約12,035,500平方米增加27.8%。本集團二零二零年的合同銷售平均售價約為人民幣15,000元/平方米。

長三角、環渤海、中西部及華南的合同銷售金額為本集團二零二零年合同銷售總額分別貢獻約43.8%、22.9%、22.2%及11.1%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零二零年合同銷售總額約72.7%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的27.3%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二零年合同銷售總額約90.7%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的9.3%。

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二零二零年合同銷售金額的90%。

#### 表一：二零二零年合同銷售詳情

##### 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)
杭州	19,138,647	8.3%	806,686	23,725
溫州	13,795,542	6.0%	741,082	18,615
北京	13,515,516	5.9%	339,807	39,774
合肥	13,409,980	5.8%	919,995	14,576
重慶	11,043,404	4.8%	1,002,036	11,021
蘇州	10,573,819	4.6%	616,127	17,162
長沙	9,761,965	4.2%	919,901	10,612
天津	9,112,502	3.9%	530,892	17,165
武漢	9,085,601	3.9%	552,670	16,439
青島	8,153,030	3.5%	701,399	11,624

	合同銷售 金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
	(人民幣千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
上海	7,397,035	3.2%	213,500	34,647
成都	7,387,847	3.2%	517,732	14,270
濟南	7,028,134	3.0%	570,629	12,316
無錫	6,906,277	3.0%	353,700	19,526
寧波	5,561,021	2.4%	394,152	14,109
佛山	5,017,180	2.2%	384,238	13,057
香港	4,764,571	2.1%	22,044	216,139
常州	4,620,824	2.0%	229,069	20,172
南京	4,473,201	1.9%	171,776	26,041
福州	3,730,083	1.6%	212,806	17,528
瀋陽	3,608,475	1.6%	253,087	14,258
東莞	3,556,089	1.5%	188,242	18,891
嘉興	3,263,024	1.4%	237,919	13,715
太原	3,223,533	1.4%	375,319	8,589
臨沂	2,902,531	1.3%	383,404	7,570
惠州	2,731,577	1.2%	200,058	13,654
煙臺	2,631,316	1.1%	293,391	8,969
銀川	2,620,341	1.1%	288,513	9,082
洛陽	2,590,820	1.1%	255,498	10,140
深圳	2,548,120	1.1%	62,464	40,793
金華	2,445,074	1.1%	128,274	19,061
南昌	2,139,667	0.9%	162,679	13,153
台州	1,979,931	0.9%	160,742	12,317
南寧	1,657,158	0.7%	225,086	7,362
江門	1,462,955	0.6%	164,565	8,890
其他	17,163,210	7.5%	1,805,632	9,505
總計	<u>231,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>15,385,114</u>	15,015

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	209,486,870	90.7%	13,629,011	15,371
辦公樓/商業	21,513,130	9.3%	1,756,103	12,250
總計	<u>231,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,385,114</u>	15,015

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	101,190,418	43.8%	5,578,207	18,140
環渤海	52,930,588	22.9%	3,538,253	14,960
中西部	51,379,179	22.2%	4,590,822	11,192
華南	25,499,815	11.1%	1,677,832	15,198
總計	<u>231,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,385,114</u>	15,015

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售金額 (人民幣千元)	佔總合同銷售金額百分比 (%)	合同銷售建築面積 (平方米)	合同銷售平均售價 (人民幣元/平方米)
一綫城市	28,248,068	12.3%	638,123	44,267
二綫城市	139,615,577	60.4%	9,911,683	14,086
三綫城市	63,136,355	27.3%	4,835,308	13,057
總計	<u>231,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>15,385,114</u>	15,015

附註：

1. 一綫城市包括上海、北京、深圳、香港及東京。
2. 二綫城市指廣州、蘇州、杭州、南京、合肥、寧波、南昌、西安、武漢、重慶、長沙、成都、鄭州、天津、瀋陽、青島、濟南、南寧、貴陽、大連、福州、廈門、太原、銀川、昆明、哈爾濱、烏魯木齊及長春。
3. 三綫城市指溫州、無錫、三亞、嘉興、鎮江、徐州、濰坊、淄博、常州、衢州、中山、南通、蕪湖、泉州、許昌、金華、東莞、佛山、江門、臨沂、煙台、濟寧、台州、漳州、惠州、洛陽、舟山、湖州、常德、眉山、湘潭及宿遷。



## 銷售物業已確認收入

於二零二零年，銷售物業已確認收入約為人民幣64,320,100,000元，按年增長27.0%，佔已確認收入總額89.6%。本集團於二零二零年交付建築面積約5,134,390平方米的物業，按年增長31.3%。於二零二零年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣12,527元/平方米，較二零一九年的人民幣12,952元/平方米下跌3.3%。本集團二零二零年的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於已交付建築面積增加。

表二：二零二零年來自物業銷售的已確認收入明細

### 按城市劃分

城市	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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
武漢	7,564,539	2,292,751	11.8	4.5	564,868	127,947	13,392	17,920
青島	4,198,853	5,396,870	6.5	10.7	339,247	465,019	12,377	11,606
臨沂	4,033,085	821,346	6.3	1.6	496,600	94,694	8,121	8,674
西安	3,993,105	261,998	6.2	0.5	328,638	29,636	12,150	8,841
瀋陽	3,314,321	4,175,388	5.2	8.3	260,722	371,591	12,712	11,237
杭州	3,167,066	22,639	4.9	*	182,254	863	17,377	26,233
蘇州	2,931,571	6,970,178	4.6	13.8	149,626	284,920	19,593	24,464
溫州	2,562,166	4,488,288	4.0	8.9	223,607	354,361	11,458	12,666
嘉興	2,344,968	2,439,773	3.7	4.8	166,589	164,605	14,076	14,822
江陰	2,244,580	-	3.5	-	159,048	-	14,113	-
合肥	2,148,957	4,546,833	3.3	9.0	165,747	365,808	12,965	12,430
佛山	1,960,487	4,053,168	3.0	8.0	180,067	381,995	10,888	10,611
衢州	1,876,082	-	2.9	-	143,522	-	13,072	-
重慶	1,763,305	2,200,978	2.7	4.4	163,930	226,147	10,756	9,733
香港	1,601,100	-	2.5	-	2,450	-	653,510	-
成都	1,530,332	-	2.4	-	80,671	-	18,970	-
常州	1,477,011	-	2.3	-	68,115	-	21,684	-
濰坊	1,444,818	-	2.3	-	134,895	-	10,711	-
長沙	1,437,055	1,794,686	2.2	3.5	202,979	126,183	7,080	14,223
東莞	1,370,862	56,048	2.1	0.1	82,085	2,253	16,701	24,877
福州	1,143,825	-	1.8	-	65,919	-	17,352	-
無錫	1,003,925	-	1.6	-	36,933	-	27,182	-
徐州	956,914	-	1.5	-	90,699	-	10,550	-
濟南	797,893	1,648,493	1.2	3.3	63,923	98,721	12,482	16,699
貴陽	740,218	-	1.2	-	75,103	-	9,856	-
台州	737,596	-	1.2	-	52,497	-	14,050	-
南寧	670,349	710,095	1.0	1.4	66,811	62,156	10,034	11,424
昆明	664,551	-	1.0	-	81,594	-	8,145	-
上海	624,979	4,124,376	1.0	8.1	28,717	126,501	21,763	32,604

城市	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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
石家莊	576,028	-	0.9	-	40,732	-	14,142	-
濟寧	574,860	-	0.9	-	64,228	-	8,950	-
天津	335,328	30,685	0.5	0.1	26,580	1,914	12,616	16,032
大連	284,488	126,385	0.4	0.2	22,155	4,941	12,841	25,579
寧波	118,664	1,989,707	0.2	3.9	7,290	99,844	16,278	19,928
江門	88,959	-	0.1	-	9,751	-	9,123	-
淄博	10,070	472,366	*	0.9	1,287	63,545	7,824	7,434
南京	1,304	43,430	*	0.1	72	1,839	18,111	23,616
北京	1,092	-	*	-	47	-	23,234	-
鎮江	-	4,042	-	*	-	315	-	12,832
南昌	-	363,114	-	0.7	-	43,974	-	8,257
廊坊	-	1,912	-	*	-	138	-	13,855
其他	2,024,817	1,608,899	3.1	3.2	304,392	410,217	6,652	3,922
合計	<u>64,320,123</u>	<u>50,644,448</u>	<u>100.0</u>	<u>100.00</u>	<u>5,134,390</u>	<u>3,910,127</u>	<u>12,527</u>	<u>12,952</u>

\* 少於0.1%

#### 按項目類型劃分

項目主要 規劃用途	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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
住宅	59,634,232	46,775,928	93.0	92.0	4,760,268	3,722,033	12,527	12,567
辦公樓/商業	4,685,891	3,868,520	7.0	8.0	374,122	188,094	12,525	20,567
合計	<u>64,320,123</u>	<u>50,644,448</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>5,134,390</u>	<u>3,910,127</u>	<u>12,527</u>	<u>12,952</u>

## 按地區劃分

城市	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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
長三角	23,008,520	25,681,291	35.8	50.7	1,620,984	1,637,014	14,194	15,688
環渤海	16,391,540	13,297,015	25.5	26.2	1,542,619	1,219,818	10,626	10,901
中西部	17,894,978	6,820,552	27.8	13.5	1,531,485	601,924	11,685	11,331
華南	7,025,085	4,845,590	10.9	9.6	439,302	451,371	15,991	10,735
合計	<u>64,320,123</u>	<u>50,644,448</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>5,134,390</u>	<u>3,910,127</u>	<u>12,527</u>	<u>12,952</u>

## 按一綫、二綫及三綫城市劃分

城市	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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
一綫城市	2,260,018	4,133,070	3.5	8.2	34,802	128,477	64,939	32,170
二綫城市	38,612,983	33,906,344	60.0	66.9	3,061,941	2,624,997	12,611	12,917
三綫城市	23,447,122	12,605,034	36.5	24.9	2,037,647	1,156,653	11,507	10,898
合計	<u>64,320,123</u>	<u>50,644,448</u>	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>5,134,390</u>	<u>3,910,127</u>	<u>12,527</u>	<u>12,952</u>

## 已完成待售物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團有逾160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6,800,000平方米及3,200,000平方米。

## 開發中／持作未來發展的物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團有240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49,700,000平方米及27,600,000平方米。

## 房地產投資

### 租金收入

本集團於二零二零年的租金收入約為人民幣590,400,000元，按年上升2.1%。二零二零年的租金收入主要來自嘉興旭輝廣場、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、上海旭輝純真中心及西安旭輝中心，有關增長主要來自上海洋涇S2/S3辦公樓項目及西安旭輝中心的新租金收入。

## 投資物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團有27項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為1,452,500平方米及987,700平方米，其中20項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為777,900平方米及524,300平方米)已開始出租。

## 物業管理

於二零二零年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣2,668,200,000元，按年增加62.7%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

## 財務回顧

### 收入

於二零二零年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣71,798,700,000元，按年增加27.2%。本集團於二零二零年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較二零一九年增加27.0%至約人民幣64,320,100,000元；(ii)租金收入較二零一九年增加2.1%；(iii)物業管理收入較去年同期增加62.7%；(iv)項目管理及其他相關服務收入較二零一九年增加17.6%。

表三：二零二零年已確認收入明細

	二零二零年		二零一九年		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	64,320,123	89.6	50,644,448	89.7	27.0
租金收入	590,449	0.8	578,313	1.0	2.1
物業管理收入	2,668,279	3.7	1,639,801	2.9	62.7
項目管理及其他相關 服務收入	4,219,812	5.9	3,588,541	6.4	17.6
總計	<u>71,798,663</u>	<u>100.0</u>	<u>56,451,103</u>	<u>100.0</u>	<u>27.2</u>

### 銷售成本

本集團於二零二零年的報表銷售成本約為人民幣56,189,600,000元，較二零一九年增加32.7%。

## 毛利及毛利率

本集團於二零二零年的報表毛利約為人民幣15,609,100,000元，相對二零一九年的人人民幣14,116,200,000元增加10.6%。

於二零二零年，報表毛利因若干項目公司自非綜合入賬合營企業或聯營公司重新分類至本集團附屬公司而受會計處理影響而低報。

撇除重新計量相關已交付物業的成本公平值的會計影響，二零二零年的經調整毛利約為人民幣18,023,900,000元，較二零一九年的經調整毛利增加7.5%。

二零二零年的經調整毛利率為25.1%，與二零一九年的經調整毛利率29.7%相比，仍維持於高水平。

## 來自對沖安排的匯兌收益或虧損淨額

於二零二零年，由於年內人民幣匯率升值的影響，導致本集團產生匯兌收益淨額人民幣858,600,000元，而二零一九年則錄得匯兌虧損淨額人民幣263,700,000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。於二零二零年，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244,100,000元(二零一九年：公平值收益人民幣23,500,000元)。

## 提早贖回優先票據的虧損

於二零二零年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣42,500,000元的虧損，而於二零一九年虧損人民幣44,000,000元。

## 投資物業公平值變動

於二零二零年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣940,600,000元，而二零一九年投資物業公平值收益則約為人民幣200,700,000元。

## 營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一九年約人民幣1,580,000,000元增加30.8%至二零二零年約人民幣2,067,400,000元，此增長與本集團於二零二零年推出大量新物業項目以供預售一致。年內，本集團維持其營銷開支於合適水平。

## 行政及其他開支

本集團行政開支由二零一九年約人民幣3,148,300,000元減少6.4%至二零二零年約人民幣2,946,400,000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

於二零二零年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣2,128,000,000元，而於二零一九年則達利潤人民幣3,507,700,000元。於二零二零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收益為人民幣40,100,000元(二零一九年：人民幣711,500,000元)，而年內並無錄得任何匯兌收益或虧損(二零一九年：虧損人民幣82,300,000元)。

撇除匯兌虧損及公平值收益的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零二零年達利潤人民幣2,087,900,000元，而於二零一九年則為人民幣2,878,500,000元。

## 融資成本

本集團於二零二零年的支銷融資成本約為人民幣667,400,000元，而於二零一九年則為人民幣729,200,000元。支銷融資成本的變動主要由於年內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由二零一九年的人民幣5,777,200,000元增加13.1%至二零二零年約人民幣6,535,700,000元。支銷及資本化融資成本總額增加乃由於本集團總債務水平增加。於二零二零年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣1,047億元，而於二零一九年十二月三十一日則為人民幣1,037億元。本集團於二零二零年十二月三十一日的債務加權平均成本為5.4%，而於二零一九年十二月三十一日則為6.0%。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一九年約人民幣4,594,900,000元減少7.0%至二零二零年約人民幣4,274,200,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。本集團實際所得稅率由二零一九年的33.2%下跌至二零二零年的26.4%。

於二零二零年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣1,836,300,000元，而於二零一九年則約為人民幣2,631,600,000元。於二零二零年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣2,316,600,000元，而於二零一九年則約為人民幣1,778,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣4,804,700,000元。

## 年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一九年約人民幣13,836,700,000元增加16.9%至二零二零年約人民幣16,169,800,000元。本集團年內利潤由二零一九年約人民幣9,241,800,000元增加28.7%至二零二零年約人民幣11,895,500,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一九年約人民幣6,443,300,000元增加24.7%至二零二零年約人民幣8,031,900,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零一九年約人民幣6,903,300,000元增加16.3%至二零二零年約人民幣8,026,000,000元。於二零二零年，本集團核心淨利潤率為11.2%，而二零一九年則為12.2%。

## 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司的權益分別為人民幣17,825,600,000元及人民幣16,861,900,000元，而二零一九年十二月三十一日則分別為人民幣12,872,100,000元及人民幣8,019,600,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團應收合營企業及聯營公司款項為人民幣57,515,400,000元，而二零一九年十二月三十一日則為人民幣36,569,800,000元。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款(開發上述單一目的物業項目所附帶)，包括支付土地出讓金及項目建設成本。於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項增加，是由於本集團採取審慎的拿地策略，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、二及三綫城市搶佔據點。有關於二零二零年所收購的新土地以及透過本集團合營企業及聯營公司的應佔土地儲備增加詳情，載於本管理層討論及分析一節「土地儲備—土地收購」一段。於二零二零年應佔土地儲備以及本集團於合營企業項目的權益應佔相關土地收購出讓金增加，導致本集團於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項大幅增加。

## 擬作出售的開發中物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣129,018,200,000元，而於二零一九年十二月三十一日則為人民幣115,202,700,000元。有關增加是因為前段所述於二零二零年的土地儲備擴張所致。

## 遞延稅項資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,195,700,000元，而二零一九年十二月三十一日則為人民幣1,758,400,000元。有關增加是由於因應本集團的合約銷售增長而於二零二零年的預付增值稅增加所致。有關合約銷售增加的詳情載於本管理層討論及分析一節「房地產開發－合同銷售」一段。

## 土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為56,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為30,800,000平方米。

### 表四：本集團於二零二零年十二月三十一日的土地儲備明細

#### 按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益 (%)	
		(平方米)		
<b>長三角</b>				
上海	LCMART洋涇市集	投資物業	2,241	50.0
上海	LCM置滙旭輝廣場	投資物業	131,937	50.0
上海	九亭中心	投資物業	67,511	34.0
上海	旭輝U天地	投資物業	5,407	100.0
上海	旭輝海上國際	投資物業	29,585	100.0
上海	旭輝純真中心	投資物業	29,663	45.0
上海	旭輝純真中心	辦公樓/商業	6,918	45.0
上海	旭輝華庭	住宅/商業	3,590	100.0
上海	旭輝圓石灘	住宅	10,047	100.0
上海	旭輝鉅悅西郊	住宅	6,276	67.5
上海	長寧區華山麗苑項目	住宅	9,865	100.0
上海	恒基旭輝中心	辦公樓	15,979	50.0
上海	恒基旭輝中心	投資物業	10,740	100.0
上海	洋涇S2/S3辦公樓項目	投資物業	46,871	100.0
上海	浦東新區浦江華僑城項目一期	辦公樓/商業	21,136	30.0



項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
上海	浦東新區浦江華僑城項目二期	辦公樓/商業	63,470	30.0
上海	高和大廈	投資物業	1,022	100.0
上海	莘莊中心	投資物業	37,924	50.0
上海	恒基旭輝天地	投資物業	35,771	50.0
上海	綠地旭輝E天地	投資物業	10,386	50.0
上海	環創商務中心(楊浦區 定海社區項目)	辦公樓	4,898	50.0
上海	寶山U天地(寶山區羅店鎮 美羅家園社區01單元項目)	投資物業	30,983	25.0
合肥	北辰旭輝鉅悅廬州府(二期)	住宅	21,013	50.0
合肥	旭輝玖著	住宅	1,291	100.0
合肥	旭輝御璟江山(三期、四期)	住宅	12,510	30.0
合肥	旭輝陶沖湖別院	住宅	120,529	50.0
合肥	江山廬州印(廬陽區1704號 項目一期)	住宅	20,228	35.0
合肥	新站區215號項目(一期)	住宅	20,555	50.0
合肥	新站區XZQTD237項目	住宅	12,789	50.0
合肥	瑤海區E1805號項目	住宅	27,653	33.0
杭州	旭輝東原吳越府(一期)	住宅	1,624	50.0
杭州	旭輝東原吳越府(二期)	住宅	13,083	50.0
杭州	旭輝東原國濱府	住宅/商業	915	67.0
杭州	臨安區青山湖科技城	住宅	1,783	50.0
蘇州	太倉熙岸源著(太倉沙溪鎮 項目1-4,1-5)	住宅	12,187	27.9
蘇州	太倉熙岸源著(太倉沙溪鎮 項目1-7)	住宅	8,487	27.9

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
蘇州	太倉縣城廂3號項目	住宅	81,645	33.3
蘇州	北辰旭輝壹號院	住宅	2,483	50.0
蘇州	旭輝百合宮館	住宅	3,084	100.0
蘇州	旭輝鉑悅犀湖	住宅	1,019	40.0
蘇州	吳中區胥口項目	住宅	2,976	40.0
蘇州	吳中區胥口鎮2018-WG-32號 孫武路項目	住宅	2,874	100.0
蘇州	吳越府	住宅	43,765	20.0
蘇州	昆山五湖四季(巴城鎮12-8號項目)	住宅	89,273	31.1
蘇州	張家港吳越府B27(金港大道 2013-B27項目)	住宅	8,869	50.0
南昌	旭輝凌雲府	住宅	2,721	34.0
寧波	旭輝錦山賦	住宅	5,197	50.0
南京	旭輝雲台天境(一期、二期)	住宅	9,529	49.0
南京	旭輝鉑悅秦淮	住宅	1,701	100.0
南京	旭輝銀城白馬瀾山	住宅	604	51.0
南京	江山御	住宅	3,980	50.0
溫州	樂清市中心區E-b11-1	住宅	1,369	33.0
溫州	甌江國際新城(甌江口新區 C-03AE項目)(一期)	住宅	1,986	34.0
無錫	時代城(二期)	住宅	660	30.0
無錫	雅居樂旭輝藏瓏府	住宅	5,346	50.0
無錫	澄江府(二期)	住宅	1,372	100.0
鎮江	旭輝時代城	住宅	2,408	100.0
嘉興	旭輝光耀城	住宅	977	50.0
嘉興	旭輝朗香郡	住宅	2,217	100.0
嘉興	旭輝嘉樾府	住宅	1,161	50.0
嘉興	旭輝廣場(商業)	投資物業	82,540	100.0
嘉興	集美嘉禾(嘉善縣2016-7項目)	住宅	14,085	49.0

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
嘉興	集美嘉悅(嘉善縣2012-42項目)	住宅	2,004	49.0
嘉興	嘉善公元城市	住宅	3,931	49.0
嘉興	嘉善旭輝M-city	住宅	1,665	51.0
嘉興	嘉善縣34號項目	住宅	87,332	30.0
嘉興	嘉善縣54號項目	住宅	117,348	29.0
嘉興	嘉善縣姚莊2018-6號	住宅	2,901	50.0
嘉興	嘉興星瀚城(嘉善縣2016-52-1項目)	住宅	13,028	30.0
常州	天賦(鐘樓區環華物流項目)	住宅	1,995	40.0
常州	鉅悅天寧(天寧區常高技南項目)	住宅	8,056	100.0
台州	椒江區洪家街道項目	住宅/商業	5,312	95.0
衢州	國金旭輝城(柯城區火車站 萬達東項目)	住宅	37,698	50.0
南通	靜海府(港閘區R18013項目)	住宅	4,083	51.0
<b>環渤海</b>				
北京	天恒旭輝7號院	住宅/商業	122,211	49.0
北京	旭輝望馨商業中心	投資物業	4,860	100.0
北京	當代旭輝墅	住宅	1,006	50.0
青島	旭輝銀盛泰正陽府	住宅	51,283	50.0
青島	旭輝銀盛泰博觀錦岸	住宅	125,690	50.0
青島	旭輝銀盛泰德郡(五期)	住宅	1,342	50.0
青島	博觀星海	住宅	3,453	50.0
青島	錦悅都(膠州市太湖路項目)(一期)	住宅/商業	39,841	50.0
天津	旭輝御府	住宅	7,827	100.0
天津	旭輝瀾郡	住宅	807	100.0
天津	濱海新區塘沽灣項目一期	住宅	2,178	50.0

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
瀋陽	中南旭輝和樾(一期)	住宅/商業	51,110	40.0
瀋陽	旭輝東樾城	住宅	1,116	70.0
瀋陽	旭輝鉅宸府	住宅	6,112	100.0
瀋陽	旭輝雍禾府	住宅	5,836	100.0
瀋陽	東樾城北(一期、二期)	住宅	527	50.0
瀋陽	東樾城北(三、四期)	住宅	7,171	50.0
瀋陽	皇姑區車輛段西項目	住宅	19,487	100.0
瀋陽	璟宸府(一期)	住宅/商業	12,482	100.0
石家莊	中睿府一期	住宅/商業	12,215	65.0
濟南	旭輝銀盛泰金域藍山	住宅	2,971	50.0
大連	金普區小窯灣C區項目一期	住宅	21,588	100.0
大連	家墅	住宅/商業	5,943	100.0
臨沂	旭輝銀盛泰博觀新城西	住宅	91,192	35.0
臨沂	星河城(一期)	住宅/商業	4,705	25.5
臨沂	星河城(二期)	住宅/商業	71,035	25.5
臨沂	羅莊區鳳臨新城項目	住宅	240,834	32.0
濰坊	博觀熙岸(一期)	住宅	2,547	25.5
濰坊	博觀熙岸(二期)	住宅	3,012	25.5
濟寧	星語城(一期)	住宅	554	27.5
<b>中西部</b>				
長沙	旭輝國際廣場	投資物業	24,012	100.0
長沙	旭輝國際廣場	辦公樓/商業	9,333	100.0
長沙	長沙縣081號項目	住宅	40,837	50.0
長沙	南宸府(天心區奧苑南項目)	住宅/商業	22,265	70.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(一期)	住宅	21,804	50.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(二期)	住宅	269,490	50.0

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
重慶	千江凌雲千江府(一期、二期)	住宅	9,122	33.0
重慶	千江凌雲凌雲峰(三期)	住宅	42,457	33.0
重慶	旭輝千江凌雲凌雲峰(一期)	住宅	2,193	33.0
重慶	旭輝印江州(一期)	住宅	7,867	35.0
重慶	旭輝印江州(三期)	住宅	27,872	35.0
重慶	旭輝長河原	住宅	2,246	50.0
重慶	旭輝城	投資物業	43,915	100.0
重慶	旭輝城	住宅/辦公樓/商業	1,754	100.0
重慶	旭輝御璟湖山(三期)	住宅/辦公樓/商業	5,134	30.0
重慶	旭輝御璟湖山(一期、二期、四期)	住宅/辦公樓/商業	5,752	30.0
重慶	旭輝紫都	辦公樓/商業	29,694	100.0
重慶	旭輝華宇金沙玖悅	住宅/商業	3,897	50.0
重慶	旭輝鉞悅瀾庭	住宅/辦公樓/商業	102,139	33.3
重慶	江山青林半(一期)	住宅	27,159	100.0
重慶	江山青林半(二期)	住宅	49,540	100.0
重慶	江山青林半(四期)	住宅	7,395	100.0
重慶	江山雲出(一期)	住宅	23,952	33.4
重慶	江山雲出(三期)	住宅	8,302	33.4
重慶	東原旭輝江山樾	住宅/商業	13,514	30.0
重慶	御景悅來(一期)	住宅/商業	538	33.3
重慶	渝中區時代天街項目	住宅	2,237	33.0
重慶	雲山曉	住宅	302,714	35.0
武漢	旭輝大廈	辦公樓/商業	35,065	51.0
武漢	旭輝星空一期	辦公樓/商業	34,349	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)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
武漢	江夏府(江夏區齊心村項目)	住宅	25,584	50.0
武漢	洪山區青菱村K3項目一期	住宅	21,431	51.0
武漢	鈺龍旭輝半島	住宅	23,555	55.0
武漢	漢陽區漢橋村項目B包一期	住宅/商業	17,573	55.0
成都	成華區北城中央項目(一期)	住宅/商業	782	30.0
成都	成華區北城中央項目(二期)	商業	65,026	30.0
成都	金牛區韋家碾102畝項目(一期)	住宅	2,525	100.0
成都	棠府(雙流區75畝項目)	住宅/商業	93,722	34.0
貴陽	旭輝觀雲(一期)	住宅	6,156	100.0
昆明	經開區KCJ2018-5項目—一期	住宅	5,060	51.0
西安	公園大道	辦公樓/商業	681	70.0
西安	旭輝中心	投資物業	41,129	100.0
西安	江山閱(一期)	住宅	61,906	80.0
西安	國悅府	住宅	514	70.0
銀川	金鳳區銀地G-2018-20號項目	住宅	16,801	40.0
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	12,708	21.0
<b>華南</b>				
廣州	旭輝保利花海灣	住宅/商業	54,527	23.5
福州	晉安區前嶼村項目	住宅	13,681	70.0
廈門	海聯中心	投資物業	1,470	100.0
三亞	亞龍灣項目	辦公樓/商業	10,047	50.0
佛山	三水區雲東海街道009號項目	住宅	25,622	20.0
佛山	旭輝公元	住宅	673	54.6
佛山	旭輝江山(二期)	住宅	2,175	100.0

項目	項目主要 規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未出售 可出租建築 面積(不包括 停車位)	本集團 應佔權益	
		(平方米)	(%)	
佛山	馬龍家園	住宅	56,598	33.0
佛山	高明區西江新城項目(一期)	住宅	126,881	34.0
佛山	濱江首府(一期)	住宅	5,272	33.3
中山	南頭鎮穗西村W02-17-0137項目	住宅	40,107	22.0
中山	南頭鎮穗西村項目	住宅	21,569	34.0
泉州	石獅旭輝城(一期)	住宅	11,882	20.0
香港	宏安旭輝曦臺	住宅	實用面積： 9,272平方米 (99,803平方呎)	50.0
停車位			2,406,777	
總計			<u>6,795,250</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 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	(不包括停車位) (平方米)			
<b>長三角</b>							
上海	普陀區長壽社區D5-6項目	投資物業	2021	11,648	55,717	-	50.0
上海	閔行區七寶鎮古美北社區S110501單元 27-01項目	住宅	2022	37,509	82,500	-	49.0
上海	閔行區浦江鎮浦江拓展大型居住社區 39-01項目	住宅	2021	30,187	56,621	46,734	51.0
上海	嘉定區安亭鎮03-01A項目	住宅	2022	29,600	67,499	32,894	51.0
上海	環創商務中心(楊浦區定海社區項目)	投資物業	2021	24,843	143,829	-	50.0
合肥	旭輝公元天下(三期)	住宅/商業	2021	27,673	74,981	14,536	21.5
合肥	旭輝江山印(四期)	住宅	2021	32,485	46,143	28,570	25.4
合肥	江山廬州印(廬陽區1704號項目二期)	住宅	2021-2023	33,055	65,558	25,919	35.0
合肥	江山廬州印(廬陽區1704號項目三期)	住宅	2021-2023	23,821	48,488	23,298	35.0
合肥	肥西縣2018-26號項目	住宅	2021-2022	103,866	229,375	186,524	51.0
合肥	肥西縣2018-26號項目	投資物業	2021-2022	38,216	77,726	-	51.0
合肥	肥西縣2019-18號項目	住宅	2022	119,514	244,635	48,118	100.0
合肥	肥西縣FX202005號項目	住宅	2021-2022	107,100	192,800	69,514	45.0
合肥	新站區215號項目(二期)	住宅	2021	31,462	69,868	65,023	50.0
合肥	新站區XZQTD238號項目	住宅	2021	86,012	157,410	148,753	34.0
合肥	濱湖區2019-12號項目	住宅	2022	50,600	133,149	127,798	50.0
杭州	旭輝東原吳越府(三期)	住宅	2021	11,644	23,065	-	50.0
杭州	區浦陽鎮中心項目	住宅	2022	77,346	139,200	20,551	51.0
杭州	蕭山區朝陽地鐵站項目	住宅	2022-2023	105,869	285,800	49,147	33.0
杭州	蕭山區新塘單元D-83-1/D-83-2項目	住宅	2021-2022	63,356	164,700	11,032	51.0



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	蕭山區蜀山單元曾家橋項目(一期)	住宅	2021	52,497	135,035	133,738	40.0
杭州	蕭山區蜀山單元曾家橋項目(二期)	住宅	2021	45,764	134,362	117,922	40.0
杭州	融信旭輝湘湖悅章	住宅	2021	93,039	246,859	245,018	18.0
杭州	臨安區天目山項目	辦公樓/商業	2021	33,285	49,928	-	100.0
杭州	臨安區於潛項目	辦公樓/商業	2021	23,915	32,873	-	100.0
杭州	臨安區青山湖科技城輕軌項目(二期)	住宅/商業	2021	58,960	93,130	56,511	50.0
杭州	臨安區經濟開發區中部項目	住宅	2022	32,724	76,879	75,670	100.0
蘇州	太倉高新區科教新城2020-WG-1-1項目	住宅	2021	63,678	111,832	10,911	51.0
蘇州	太倉熹閱雅苑	住宅	2021	58,526	114,344	17,842	100.0
蘇州	吳中區木瀆鎮2018-WG-41號金貓路項目	住宅	2021	46,614	100,342	80,134	70.0
蘇州	吳中區甬直鎮2018-WG-43號堰裡北項目	住宅	2021	45,112	96,601	96,601	100.0
蘇州	吳中區西山項目	住宅	2021	161,766	31,563	-	100.0
蘇州	吳江區運東東太湖大道北項目	住宅	2022	91,000	164,933	-	50.0
蘇州	昆山巴城祖沖之地塊(昆山興未置業)	住宅	2021-2022	83,781	188,435	-	32.0
蘇州	恒基旭輝發現島	辦公樓/商業	2023	14,710	100,874	-	30.0
蘇州	園區體育公園共耀路項目	住宅	2022	73,873	133,000	-	45.0
蘇州	寬閱雅苑(虎丘區60號項目)(二期)	住宅	2021	48,733	94,325	94,325	35.0
南昌	紅穀灘新區2019003項目	住宅	2021	96,125	211,500	187,338	50.0
南昌	經開區DAGJ2020004號項目	住宅/投資物業	2024	415,658	498,800	104,298	100.0
南昌	經濟技術開發區DAGJ2020030號項目	住宅	2022	66,667	146,700	-	55.0
南昌	經濟技術開發區經開政務板塊 DAGJ2020053號78畝	住宅/商業	2022	52,038	83,260	-	55.0
寧波	旭輝錦山賦	住宅	2021	184,155	124,704	76,444	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		已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	(不包括停車位) (平方米)			
寧波	杭州灣康樂宜居9-10號項目	住宅	2022	209,517	330,900	46,649	40.0
寧波	鄞州區瞻岐鎮ZQ01-02-h2a、ZQ01-02-h4項目	住宅	2021	61,169	96,648	96,648	100.0
南京	江寧區九龍湖G58項目	辦公樓/商業	2022	26,669	77,674	-	24.1
南京	雨花臺區G30鳳匯路項目	住宅/商業	2022	47,286	109,900	-	45.0
南京	雨花臺區G37鳳匯路地項目二期	住宅/商業	2022	50,636	118,200	-	45.0
南京	時代天樾	住宅/商業	2021	54,173	175,998	95,829	20.0
溫州	永中D-15項目	住宅	2021	42,557	80,186	79,998	50.0
溫州	東宸府	住宅	2021	47,248	102,114	69,855	35.0
溫州	萬禎(TOD國際新城)	住宅	2021	136,472	376,535	364,047	16.5
溫州	洞頭縣半島起步區B-09西區項目	住宅	2022-2023	147,524	427,900	112,704	50.0
溫州	鹿宸印	住宅	2022	41,421	118,899	55,336	34.0
溫州	甌江口新區半島起步區A-02項目	住宅	2022	30,100	86,015	18,838	58.5
溫州	甌江國際新城(甌江口新區C-05A項目)(三期)	住宅	2021	141,768	213,737	200,449	31.0
溫州	甌江國際新城(甌江口新區C-11FH項目)(五期)	住宅	2021	83,609	98,381	98,381	34.0
溫州	龍灣區龍灣永中B-18項目	住宅	2022	47,816	84,731	32,696	24.5
溫州	濱江商務區桃花島T05-14項目	住宅	2022	39,608	129,008	74,056	22.4
無錫	江陰市雲亭街道實驗小學北項目	住宅	2021-2022	46,047	81,800	25,907	33.0
無錫	江陰縣城西大賣場C6-C7項目	住宅	2021	73,382	187,699	72,852	100.0
無錫	時代城(三期)	住宅	2021	47,404	143,271	113,795	30.0
無錫	經開區華莊中學項目	住宅	2021-2023	83,400	150,100	10,191	50.0
無錫	澄江府(三期)	住宅	2021	34,100	55,494	55,494	71.8

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 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	(不包括停車位) (平方米)			
無錫	錫山區東北塘項目	住宅	2021-2022	101,700	178,865	77,201	20.0
無錫	濱湖區新八路項目	住宅	2021	90,700	127,000	-	100.0
鎮江	句容市2019-J1-1-01至06項目	住宅	2022-2025	257,662	496,600	25,811	100.0
鎮江	句容翡翠華府(句容市寶華牡丹路西側項目)	住宅	2021	52,384	133,289	133,289	33.0
淮安	經濟開發區安瀾路東項目	住宅/商業	2023	176,400	435,100	-	100.0
徐州	天關(鼓樓區黃河北路項目)	住宅/商業	2021	62,619	169,710	96,040	49.0
徐州	江山御(銅山區36號項目)	住宅	2021	5,180	8,118	8,118	50.0
徐州	雲瓏府(杏山子工業園區大三角項目)	住宅	2021	24,226	66,177	66,177	50.0
徐州	經濟開發區中天仕明東路項目	住宅	2022	53,487	123,000	-	35.0
蕪湖	弋江區花津南路東側2013號項目	住宅	2022	63,050	126,100	70,000	49.0
蕪湖	新樂府(弋江區元畝塘項目二期、三期)	住宅	2021	80,140	149,332	96,005	40.0
紹興	越城區則水牌2號項目	住宅	2024	168,301	264,000	-	49.0
常州	經開區名桂坊西項目	住宅	2021	26,709	57,622	56,835	100.0
常州	經開區蔚藍天地西項目	住宅	2021	60,579	130,967	69,550	100.0
常州	鉞悅天寧(天寧區常高技南項目)(二期)	住宅	2021	26,678	55,547	50,050	100.0
義烏	江東街道青口項目	住宅/商業	2022	72,268	195,701	54,549	34.0
台州	椒江區下陳項目	住宅	2021	103,400	186,100	120,744	100.0
宜興	譽瓏湖濱(四、五期)	住宅/商業	2021	62,473	150,499	142,004	50.0
宿遷	蘇宿園區通湖大道東項目	住宅	2022	60,900	122,296	2,255	65.0
舟山	柏悅溪湖	住宅	2022	27,442	72,193	44,403	51.0
江陰	尚海薈項目	住宅	2021	16,384	32,207	32,207	100.0
連雲港	南社區項目	住宅	2022	41,478	93,477	-	30.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工年份	開發中及持作 未來開發的			本集團應 佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	已預售 (平方米)		
<b>環渤海</b>							
北京	大興黃村三合莊F1項目	住宅	2021	34,940	98,182	73,150	25.0
北京	天瑞宸章(朝陽區孫河項目)	住宅	2021	53,526	106,608	105,750	20.0
北京	房山區拱辰街道0007號項目	辦公樓/商業	2021	10,384	26,920	-	100.0
北京	密雲區檀營鄉6023項目	住宅	2022	64,531	120,631	27,096	11.8
北京	祥雲賦一二期	住宅/商業	2021	55,203	154,027	149,311	24.5
北京	祥雲賦三期	住宅/商業	2021	10,400	23,340	23,340	24.5
北京	朝陽區東壩613項目	住宅	2022	20,189	48,094	10,577	25.0
北京	順義區仁和6057項目	住宅/商業	2022	122,200	206,100	-	40.0
北京	順義區順義新城項目	住宅	2021	66,475	133,000	107,375	14.4
北京	錦安家園(朝陽區東壩項目)	住宅	2021	77,973	194,900	192,589	26.0
北京	豐臺區莊維B10項目	辦公樓/商業	2021	5,151	23,034	-	100.0
青島	西海岸新區小珠山項目	住宅	2021-2022	74,453	143,664	72,963	34.8
青島	西海岸新區城市陽台項目	住宅	2022	19,346	51,108	19,169	17.5
青島	即墨區棗杭安置項目	住宅	2021	59,500	138,329	-	50.0
青島	即墨區棗杭開發項目	住宅	2021-2022	111,871	237,799	103,012	50.0
青島	黃島區長安路項目	住宅	2022	75,122	158,500	60,182	100.0
青島	黃島區長安路項目A2項目	住宅	2022	60,675	133,500	15,645	100.0
青島	黃島區博觀星海三期項目	住宅	2021	20,071	49,645	49,645	50.0
青島	鉅悅靈犀灣	住宅/商業	2021	232,461	298,434	69,567	25.5
青島	膠州市北三50畝項目	住宅	2022	33,194	52,048	-	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			本集團應 佔權益
			估地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	已預售 (平方米)	
青島 錦悅都(膠州市太湖路項目)(二期)	住宅/商業	2021-2022	104,098	121,268	32,545	50.0
天津 旭輝天悅風華(三期)	住宅	2022	27,018	31,863	31,863	25.0
天津 西青區精武鎮賓水西道項目	住宅	2021-2023	127,390	246,100	61,533	51.0
天津 西青區精武鎮賓水西道項目	辦公樓/商業	2021-2023	11,619	41,802	-	51.0
天津 河西區疊彩道項目	住宅	2021	24,013	45,055	42,574	35.0
天津 寧河區糧庫項目	住宅	2021	28,666	55,774	55,047	50.0
天津 濱海新區中新生態城旅遊區項目	住宅	2021	20,305	49,729	48,713	35.7
天津 濱海新區天城教育項目	住宅	2023-2024	89,901	239,100	-	60.0
天津 濱海新區胡家園項目	住宅	2021	36,044	79,098	48,817	50.0
天津 濱海新區塘沽灣7號項目	住宅	2021	34,523	53,088	51,723	50.0
天津 濱海新區塘沽灣項目二期	住宅	2021	25,766	45,932	39,567	50.0
瀋陽 大東區東望街項目	住宅	2021	41,582	103,817	89,065	33.5
瀋陽 大東區榆林安置房1項目	住宅	2023	42,769	86,140	8,377	70.0
瀋陽 大東區榆林安置房2項目	住宅	2021	39,480	86,140	39,580	70.0
瀋陽 中南旭輝和樾(二期)	住宅/商業	2021-2022	66,403	75,657	65,682	40.0
瀋陽 旭輝鎔宸府(二期)	住宅	2021-2022	23,191	99,978	70,854	100.0
瀋陽 旭輝鎔宸府(二期)	投資物業	2021-2022	1,900	50,922	-	100.0
瀋陽 皇姑區巴山路南項目	住宅/商業	2022	55,637	128,582	-	60.0
瀋陽 璟宸府(二期)	住宅/商業	2021	39,645	77,013	66,708	100.0
石家莊 中睿府二期	住宅/商業	2021	28,717	37,010	14,763	65.0
石家莊 長安區17畝項目	住宅	2022	11,372	33,931	8,483	16.0
石家莊 長安區2019-018項目	住宅	2021	213,400	452,800	22,935	16.0
石家莊 橋西區第一職中項目	住宅	2022	9,811	19,153	12,207	51.0

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)		
濟南 星瀚城(歷城區韓倉河項目)二至六期	住宅/商業	2021-2023	92,930	218,063	113,832	22.5
濟南 博觀山悅	住宅	2021	24,890	49,722	42,543	25.5
濟南 瑞公館	住宅	2021	37,827	140,928	137,691	50.0
濟南 鉞悅鳳犀台(歷城區鳳山路項目)	住宅	2021	40,000	112,000	15,916	20.0
大連 金普區小窯灣C區項目二期	住宅	2021	31,007	79,431	26,177	100.0
大連 保稅區IE-52項目	住宅	2021	24,863	53,728	-	50.0
太原 尖草坪區三給片區SP1919-SP1924項目	住宅/商業	2021-2027	317,888	1,221,029	197,589	35.0
太原 尖草坪區三給片區SP1925-SP1928項目	住宅/商業	2021-2025	354,886	1,298,971	205,926	35.0
臨沂 羅莊區化武路項目	住宅/商業	2022	74,574	158,481	157,664	45.0
煙台 高新區南寨項目	住宅	2022	64,782	174,867	92,072	75.0
煙台 開發區A10項目	住宅/商業	2022	78,727	155,551	49,672	46.0
煙台 開發區A2項目	住宅/商業	2022	110,362	218,507	201,014	46.0
長春 汽開區東風大街南-1項目	住宅/商業	2023	120,092	241,720	-	30.0
長春 汽開區東風大街南-2項目	住宅/商業	2022	92,003	182,872	45,670	30.0
濰坊 高新區G17項目	住宅	2022	61,806	153,850	46,894	50.0
濟寧 任城區E1項目	住宅/商業	2022	34,716	82,812	41,443	40.0
濟寧 任城區E2項目	住宅/商業	2021	23,267	61,588	46,288	40.0
淄博 輝盛鑫苑	住宅	2021	38,324	98,800	98,759	30.0
<b>中西部</b>						
長沙 長沙縣人民東路項目	住宅	2021	72,670	213,511	108,278	34.0
長沙 雨花區115號項目	住宅	2022	122,409	486,432	-	100.0
長沙 雨花區2020-062號項目	住宅/商業	2023	113,684	341,100	-	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			本集團應 佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	已預售 (平方米)		
長沙	雨花區新世界BC項目	住宅	2023	88,303	313,700	-	80.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(三期)	住宅	2022	35,791	153,008	25,228	50.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(五期)	住宅	2021	104,737	202,744	116,125	50.0
長沙	恒基旭輝湖山賦(四期)	住宅	2022	42,120	164,376	136,346	50.0
長沙	嶽麓區037號項目	住宅/商業	2022	27,900	154,768	154,768	70.0
長沙	嶽麓區梅溪湖A-09項目	住宅/商業	2022	56,369	224,109	124,252	6.3
長沙	嶽麓區濱江新城裕邦項目	住宅/商業	2023	94,400	424,800	-	100.0
重慶	千江凌雲千江府(三期)	住宅	2021	47,211	109,587	86,112	33.0
重慶	千江凌雲千江府(四期)	住宅	2021	34,348	121,103	29,378	33.0
重慶	千江凌雲凌雲峰(二期)	住宅	2022	41,766	94,068	26,695	33.0
重慶	巴南區魚洞雲篆山P07-03-01項目	住宅	2022	37,500	81,231	-	51.0
重慶	旭輝印江州(三期)	住宅/商業	2021-2023	25,483	120,485	97,334	35.0
重慶	旭輝印江州(四期)	住宅/商業	2021-2023	45,363	120,547	-	35.0
重慶	旭輝御璟湖山(四至七期)	住宅/商業	2021	124,139	328,124	220,445	30.0
重慶	江山青林半(三期、五至七期)	住宅/商業	2022	156,589	249,658	249,658	100.0
重慶	江山雲出(二期及四至七期)	住宅	2021-2023	121,865	280,743	24,462	33.4
重慶	沙坪壩區F-2/03項目	住宅/商業	2021	3,098	10,154	8,135	50.0
重慶	空港工業園19049項目	住宅	2021	94,702	132,928	28,966	50.0
重慶	空港工業園19058項目	住宅	2023	50,391	66,958	-	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		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)			
重慶	御景悅來(二期至七期)	住宅/商業	2021-2022	136,492	377,980	120,523	33.3
武漢	旭輝星空二期	辦公樓/商業	2022	7,058	60,689	812	70.0
武漢	江山境/都山會(洪山區青菱村K1-2-4項目)	住宅/商業	2021	246,944	766,003	223,480	55.0
武漢	洪山區青菱村K3項目二至四期	住宅/商業	2021	128,444	414,111	240,947	51.0
武漢	漢陽區漢橋村項目B包二、三、四期	住宅/商業	2021-2024	98,396	361,034	6,876	55.0
武漢	漢陽區曙光村項目	住宅	2021-2023	100,100	521,600	113,698	84.0
武漢	碧雲天	住宅	2021	35,700	120,158	68,202	45.0
武漢	礄口區花樣年漢正街項目	住宅/商業	2023	50,400	239,143	-	50.0
成都	成華區北城中央項目	投資物業	2021	13,322	67,044	-	30.0
成都	成華區北城中央項目(三期)	住宅/商業	2021	10,655	28,853	28,495	30.0
成都	金牛區韋家碾102畝項目(二期)	住宅	2021	26,339	52,529	52,492	51.0
成都	新津區新津TOD項目	住宅/商業	2027	237,143	552,600	-	66.0
成都	新都區123畝項目	住宅	2021-2022	62,500	190,291	92,334	100.0
成都	新都區123畝項目	投資物業	2021-2022	20,000	86,000	-	100.0
成都	新都區XD2020-04(252)項目	住宅	2022	64,522	77,400	-	34.0
成都	新都區新都街道XD2019-18-252項目	住宅	2022-2023	96,721	240,327	-	50.0
成都	簡陽市石橋鎮47畝項目	住宅	2021-2022	31,205	78,000	-	50.0
成都	簡陽市河東新區77畝項目	住宅	2021-2022	51,760	206,011	63,028	60.0
成都	簡陽市河東新區96畝項目	住宅	2021-2022	64,253	160,295	121,199	33.0
貴陽	白雲區青龍大道項目	住宅	2022-2023	77,718	199,800	-	100.0
貴陽	烏當區北衙路項目	住宅	2022-2025	146,313	558,300	29,769	51.0
貴陽	清鎮市022項目	住宅	2021-2022	21,030	54,457	15,794	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			本集團應 佔權益 (%)	
			總建築面積 (不包括停車位)	已預售			
			(平方米)	(平方米)	(平方米)		
貴陽	清鎮市022項目	辦公樓/商業	2021-2022	8,000	14,515	2,686	50.0
貴陽	清鎮市QZ-19-023號項目	住宅/商業	2021-2023	67,809	169,500	53,400	100.0
貴陽	觀雲(二期)	辦公樓/商業	2021-2022	24,457	130,634	62,259	100.0
昆明	呈貢區KCJ2020-23號項目	住宅	2023-2024	46,707	116,800	-	50.0
昆明	經開區KCJ2018-5項目-二期	住宅	2021	35,883	87,332	87,332	51.0
昆明	盤龍區嚴家山項目	住宅/商業	2022-2023	155,720	515,300	-	100.0
西安	未央區滻灞一路項目	住宅	2022-2023	90,385	299,800	-	61.0
西安	江山閣(二期)	住宅	2022-2024	116,333	124,181	-	80.0
西安	江山閣(三期)	住宅	2024	21,133	91,092	-	80.0
銀川	金鳳區G2018-19號項目(二期)	住宅	2021	47,642	70,196	51,096	40.0
銀川	金鳳區平伏橋243畝項目	住宅	2021-2023	162,100	257,156	155,938	75.0
鄭州	旭輝望嶽府	住宅	2021	67,779	146,632	72,668	100.0
鄭州	鞏義市2019-139號項目	住宅	2022	60,700	143,052	66,378	51.0
烏魯木齊	天山區天山大灣333畝項目	住宅/商業	2022	222,200	423,400	-	20.0
烏魯木齊	水磨溝區會展476畝項目	住宅/商業	2024	318,100	638,900	-	50.0
烏魯木齊	沙依巴克區老滿城項目	住宅	2022	70,757	114,555	48,630	100.0
常德	武陵區城東新區第二批3宗項目	住宅/商業	2023	73,384	209,800	-	100.0
常德	武陵區常國儲2020-20號項目	住宅/商業	2022	184,758	542,200	-	100.0
開封	航空港區南港2019-A12至16號項目	住宅	2021-2025	203,894	554,000	-	100.0
洛陽	伊濱區2019-55號項目	住宅	2022	73,168	213,304	154,144	50.0
洛陽	西工區史家屯項目	住宅	2022	42,582	145,126	92,425	100.0
眉山	東坡區120畝項目	住宅	2021-2022	80,600	205,355	63,976	100.0
湘潭	嶽塘區2018-20號項目	住宅	2021-2023	66,603	186,500	45,701	50.0
許昌	公元1857(東城區項目)(一期)	住宅	2021	27,718	78,117	70,418	50.0
許昌	公元1857(東城區項目)(二期)	住宅	2022	27,632	77,943	15,890	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		已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)	
			佔地面積 (平方米)	(不包括停車位) (平方米)			
<b>華南</b>							
深圳	坪山區江山一期項目	住宅	2022	88,200	229,200	46,231	50.0
南寧	五象綜保區銀海大道147畝項目	住宅	2022-2023	98,181	390,246	129,105	100.0
南寧	邕甯區和合路項目	住宅	2022	52,774	158,300	-	33.0
南寧	邕寧區龍祥路38畝項目	住宅	2022	25,405	76,200	23,146	49.0
南寧	興寧區農壑157畝項目	住宅/商業	2022-2024	105,056	306,100	-	30.0
廣州	南沙區橫瀝鎮橫瀝大道項目	住宅/商業	2022-2025	53,612	323,800	-	50.0
福州	倉山區金浦舊廠房出讓項目	住宅	2021	12,762	31,900	29,074	70.0
福州	倉山區奧體2019-48號項目	住宅	2021	94,700	178,100	62,897	70.0
福州	晉安區後浦村2020-02項目	住宅	2021	20,700	45,500	45,500	100.0
福州	新店項目	住宅	2021	31,885	82,319	77,301	100.0
廈門	湖裡區高林項目	住宅	2022	20,214	60,802	-	100.0
廈門	翔安區12畝項目	住宅	2021	8,074	11,065	11,065	100.0
佛山	三水北江項目	住宅	2021-2022	79,015	246,759	113,305	33.0
佛山	三水區雲東海街道009號項目	住宅	2021	55,832	43,549	36,433	20.0
佛山	馬龍家園	住宅	2021-2022	162,911	139,143	28,456	33.0
佛山	高明區西江新城項目(二期)	住宅	2021	37,036	105,801	17,418	34.0
佛山	濱江首府(二期、三期)	住宅	2021	72,964	127,298	98,136	33.3
惠州	美的江山公館	住宅	2021	42,702	118,090	81,677	50.0
惠州	博羅縣園洲鎮白馬圍村園洲大道南側4號項目	住宅	2022	17,300	53,500	-	50.0
惠州	惠城區馬鞍鎮GP2019-36項目	住宅	2022	155,600	365,965	117,266	40.0
江門	天賦花園	住宅	2022	51,233	153,807	71,336	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		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)		
江門 壹號院	住宅	2021	59,612	166,322	125,357	40.0
中山 南頭鎮穗西村162-163號項目	住宅	2021-2022	39,758	93,868	-	33.0
中山 南頭鎮穗西村W02-17-0135項目	住宅	2021	11,029	32,080	29,492	33.0
泉州 石獅旭輝城(二期)	住宅	2021	67,964	112,814	112,814	20.0
漳州 龍海市角美鎮2019P01項目	住宅	2021	23,900	71,600	64,541	70.0
漳州 龍海市角美鎮2019P02項目	住宅	2021	15,748	30,536	-	70.0
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				9,306,718	1,006,066	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積				49,744,599	14,357,071	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)				56,539,849		

## 土地收購

於二零二零年，本集團收購合共60個新項目的權益。年內，本集團繼續透過合營企業的策略聯合開發新收購項目。

本集團於二零二零年收購土地的總規劃建築面積約為1,310萬平方米，其中本集團股本權益佔870萬平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣915億元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣555億元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零二零年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣7,001元。

於二零二一年一月至二月，本集團進一步收購7個新項目的權益，本集團應佔土地總出讓金為人民幣49億元。

表五：本集團的土地收購

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)
於二零二零年一月至十二月的土地收購									
1	杭州	臨安區經濟開發區中部項目	100.00	32,700	81,800	81,800	1,007,200,000	1,007,200,000	12,311
2	洛陽	西工區史家屯項目	100.00	42,600	149,000	149,000	312,980,000	312,980,000	2,100
3	上海	嘉定區安亭鎮 03-01A 項目	51.00	29,600	68,100	34,700	953,000,000	486,030,000	14,000
4	長沙	雨花區 115 號項目	100.00	122,400	489,600	489,600	2,546,000,000	2,546,000,000	5,200
5	重慶	沙坪壩區 F-2/03 項目	50.00	3,100	10,200	5,100	58,000,000	29,000,000	5,737
6	福州	晉安區後埔村 2020-02 項目	70.00	20,700	45,500	31,900	542,000,000	379,400,000	11,903
7	南寧	五象綜保區銀海大道 147 畝項目	100.00	98,200	392,700	392,700	1,532,000,000	1,532,000,000	3,900
8	溫州	甌江口新區半島起步區 A-02 項目	59.00	30,100	87,400	51,600	339,000,000	200,010,000	3,878
9	蘇州	太倉高區科教新城 2020-WG-1-1 項目	51.00	63,700	114,600	58,400	1,147,000,000	584,970,000	10,006
10	杭州	蕭山區新塘單元 D83-1/D-83-2 項目	51.00	63,400	164,700	84,000	2,137,000,000	1,089,870,000	12,977
11	北京	密雲區檀營鄉 6023 項目	12.00	60,600	124,400	14,900	1,496,000,000	179,520,000	12,027
12	青島	即墨區棗杭安置項目	50.00	59,500	141,800	70,900	252,570,000	126,290,000	1,781
13	青島	即墨區棗杭開發項目	50.00	111,900	241,700	120,900	654,390,000	327,200,000	2,708
14	南昌	經開區 DAGJ2020004 號項目	100.00	415,700	498,800	498,800	2,020,090,000	2,020,090,000	4,050
15	重慶	巴南區魚洞雲篆山 P07-03-01 項目	51.00	37,500	82,500	42,100	277,310,000	141,430,000	3,362
16	無錫	江陰市雲亭街道實驗小學北項目	33.00	46,000	81,800	27,000	777,150,000	256,460,000	9,498

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不含停車位) (平方米)	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均 土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)
17	蘇州	吳江區運東東太湖大道北項目	50.00	91,000	163,700	81,900	1,980,480,000	990,240,000	12,098
18	成都	新都區新都街道 XD2019-18-252 項目	50.00	96,700	241,800	120,900	1,837,700,000	918,850,000	7,600
19	合肥	肥西縣 FX202005 號項目	45.00	107,100	192,800	86,800	1,619,860,000	728,940,000	8,400
20	無錫	經開區華莊中學項目	50.00	83,400	150,100	75,100	2,597,810,000	1,298,910,000	17,305
21	無錫	濱湖區新八路項目	100.00	90,700	127,000	127,000	1,946,100,000	1,946,100,000	15,322
22	宿遷	蘇宿園區通湖大道東項目	65.00	60,900	121,800	79,200	543,100,000	353,020,000	4,459
23	北京	朝陽區東壩 613 項目	25.00	16,200	45,300	11,300	2,055,000,000	513,750,000	45,336
24	廣州	南沙區橫瀝鎮橫瀝大道項目	50.00	53,600	323,800	161,900	3,804,800,000	1,902,400,000	11,750
25	青島	黃島區長安路項目	100.00	83,400	158,500	158,500	366,840,000	366,840,000	2,314
26	廈門	湖裡區高林項目	100.00	20,200	58,000	58,000	2,935,000,000	2,935,000,000	50,603
27	臨沂	羅莊區鳳臨新城項目	40.00	137,100	287,800	115,100	298,200,000	119,280,000	1,036
28	貴陽	白雲區青龍大道項目	100.00	77,700	199,800	199,800	633,540,000	633,540,000	3,171
29	昆明	盤龍區嚴家山項目	100.00	151,700	515,300	515,300	3,211,760,000	3,211,760,000	6,232
30	昆明	呈貢區 KCJ2020-23 號項目	50.00	46,700	116,800	58,400	553,980,000	276,990,000	4,744
31	南京	雨花臺區 G30 鳳匯路項目	45.00	47,300	118,200	53,200	1,360,000,000	612,000,000	11,504
32	南京	雨花臺區 G37 鳳匯路地項目二期	45.00	45,600	109,900	49,500	1,260,000,000	567,000,000	11,463
33	蘇州	園區體育公園共耀路項目	45.00	73,900	133,000	59,900	4,019,480,000	1,808,770,000	30,228
34	南寧	邕甯區和合路項目	33.00	52,800	158,300	52,200	1,058,390,000	349,270,000	6,685
35	杭州	蕭山區朝陽地鐵站項目	33.00	105,900	285,800	94,300	4,970,330,000	1,640,210,000	17,388
36	長沙	雨花區 2020-062 號項目	100.00	113,700	341,100	341,100	1,125,500,000	1,125,500,000	3,300

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃	應佔規劃	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均	
					建築面積 (不含停車位) (平方米)	建築面積 (不含停車位) (平方米)			土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)	
37	常德	武陵區常國儲 2020-20 號項目	住宅/商業	100.00	184,800	542,200	542,200	1,165,730,000	1,165,730,000	2,150
38	成都	簡陽市石橋鎮 47 畝項目	住宅	50.00	31,200	78,000	39,000	231,900,000	115,950,000	2,973
39	上海	閔行區七寶鎮古美北社區 S110501 單元 27-01 項目	住宅	49.00	37,500	82,500	40,400	4,523,275,000	2,216,400,000	54,814
40	北京	順義區仁和 6057 項目	住宅/商業	40.00	122,200	206,100	82,400	3,118,000,000	1,247,200,000	15,130
41	青島	黃島區長安路項目 A2 項目	住宅	100.00	74,200	133,500	133,500	299,860,000	299,860,000	2,246
42	天津	濱海新區天城教育項目	住宅	60.00	89,900	239,100	143,500	2,985,000,000	1,791,000,000	12,484
43	南昌	經濟技術開發區 DAGJ2020030 號 項目	住宅	55.00	66,700	146,700	80,700	955,000,000	525,250,000	6,510
44	惠州	博羅縣園洲鎮白馬圍村園洲大道南 側 4 號項目	住宅	50.00	17,300	53,500	26,800	320,500,000	160,250,000	5,991
45	烏魯木齊	天山區天山大灣 333 畝項目	住宅/商業	20.00	222,200	423,400	84,700	1,555,000,000	311,000,000	3,673
46	香港	炮台山英皇道 101 號和 111 號項目	住宅	60.00	1,200	11,900	7,100	1,616,800,000	970,080,000	135,781
47	南寧	興寧區農墾 157 畝項目	住宅/商業	30.00	105,100	306,100	91,800	891,030,000	267,310,000	2,911
48	長沙	雨花區新世界 BC 項目	住宅	80.00	89,600	313,700	251,000	1,652,560,000	1,322,050,000	4,600
49	常德	常德市武陵區城東新區第二批 3 宗項目	住宅/商業	100.00	73,400	209,800	209,800	451,100,000	451,100,000	2,150
50	南寧	邕寧區龍祥路 38 畝項目	住宅	49.00	25,400	76,200	37,300	510,630,000	250,210,000	6,700
51	蕪湖	弋江區花津南路東側 2013 號項目	住宅	49.00	63,100	126,100	61,800	730,000,000	357,700,000	5,789
52	紹興	越城區則水牌 2 號項目	住宅	49.00	121,500	264,000	129,400	3,161,800,000	1,549,280,000	11,976
53	徐州	經濟開發區中天仕明東路項目	住宅	35.00	53,500	123,000	43,100	573,910,000	200,870,000	4,665

城市	項目	主要規劃用途	本集團 所佔權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃	應佔規劃	地價總額 (人民幣)	應佔地價 (人民幣)	平均	
					建築面積 (不含停車位) (平方米)	建築面積 (不含停車位) (平方米)			土地成本 (不含停車位) (人民幣/ 平方米)	
54	成都	新都區 XD2020-04 (252) 項目	住宅	34.00	64,500	77,400	26,300	624,060,000	212,180,000	8,060
55	長沙	嶽麓區濱江新城裕邦項目	住宅/商業	100.00	94,400	424,800	424,800	3,738,270,000	3,738,270,000	8,800
56	淮安	經濟開發區安瀾路東項目	住宅/商業	100.00	176,400	435,100	435,100	874,800,000	874,800,000	2,011
57	成都	新津區新津 TOD 項目	住宅/商業	66.00	237,100	552,600	364,700	1,330,970,000	878,440,000	2,408
58	貴陽	烏當區北衙路項目	住宅	51.00	147,000	558,300	284,700	1,757,630,000	896,390,000	3,148
59	烏魯木齊	水磨溝區會展 476 畝項目	住宅/商業	51.00	318,100	638,900	325,800	1,987,800,000	1,013,780,000	3,111
60	溫州	洞頭縣半島起步區 B-09 西區項目	住宅	50.00	147,500	427,900	214,000	2,250,000,000	1,125,000,000	5,259
2020 年 1-12 月合共						<u>13,074,200</u>	<u>8,732,700</u>	<u>91,535,185,000</u>	<u>55,456,920,000</u>	7,001
於二零二零年十二月三十一日後（二零二一年一月至二月）的土地收購										
1	莆田	涵江區 PS 拍 -2020-30 號項目	住宅	100.00	41,700	108,400	108,400	304,000,000	304,000,000	2,806
2	六安	金安區六開出 2020-8 號 387 畝項目	住宅/商業	100.00	258,000	502,600	502,600	1,070,000,000	1,070,000,000	2,004
3	哈爾濱	道裏區城鄉路項目	住宅/商業	80.00	18,300	55,000	44,000	355,675,000	284,540,000	6,470
4	天津	南開區六馬路項目	住宅	60.00	15,000	37,300	22,400	1,270,000,000	762,000,000	34,048
5	成都	溫江區萬盛 TOD 項目	住宅/商業	50.00	188,100	513,700	256,900	2,811,240,000	1,405,620,000	5,472
6	南京	浦口區新浦路以東 17-08-02 項目	住宅	33.00	27,200	65,400	21,600	1,540,000,000	508,200,000	23,554
7	南京	江寧區正方新城 2021G03 項目	住宅	34.00	46,400	115,900	39,400	1,530,000,000	520,200,000	13,200
2021 年 1-2 月合共						<u>1,398,300</u>	<u>995,300</u>	<u>8,880,915,000</u>	<u>4,854,560,000</u>	6,351

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣51,154,600,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣58,968,400,000元)，包括受限制銀行存款約人民幣101,900,000元(二零一九年：人民幣431,700,000元)。

### 債務

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣104,715,100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣103,698,600,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣61,561,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣65,082,200,000元)、賬面值為人民幣12,537,100,000元的境內公司債券(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,751,800,000元)及賬面值為人民幣30,616,900,000元的境外優先票據(二零一九年十二月三十一日：人民幣26,864,500,000元)。

### 表六：債務明細

#### 按借款類型及到期情況劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>境內銀行貸款</b>		
一年內	2,960,434	5,424,754
一年以上，但不超過兩年	17,604,783	10,245,329
兩年以上，但不超過三年	19,989,931	27,533,386
三年以上，但不超過四年	1,314,955	2,947,416
四年以上，但不超過五年	120,000	1,115,000
五年以上	4,381,067	341,500
<b>小計</b>	<b>46,371,170</b>	<b>47,607,385</b>
<b>境內公司債券</b>		
一年內	7,761,443	4,006,799
一年以上，但不超過兩年	839,544	3,724,038
兩年以上，但不超過三年	2,913,047	4,020,958
四年以上，但不超過五年	1,023,062	-
<b>小計</b>	<b>12,537,096</b>	<b>11,751,795</b>



	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>境外銀行貸款</b>		
一年內	4,340,281	8,516,499
一年以上，但不超過兩年	1,685,680	5,000,353
兩年以上，但不超過三年	9,149,063	417,052
三年以上，但不超過四年	-	3,540,943
四年以上，但不超過五年	14,970	-
<b>小計</b>	<b>15,189,994</b>	<b>17,474,847</b>
<b>境外優先票據</b>		
一年內	3,637,114	3,190,356
一年以上，但不超過兩年	5,466,928	6,418,881
兩年以上，但不超過三年	5,201,587	5,631,334
三年以上，但不超過四年	6,941,954	4,244,345
四年以上，但不超過五年	7,095,325	7,379,628
五年以上	2,273,945	-
<b>小計</b>	<b>30,616,853</b>	<b>26,864,544</b>
<b>總計</b>	<b>104,715,113</b>	<b>103,698,571</b>

#### 按計值貨幣劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>以貨幣劃分的借款分析</b>		
-以人民幣計值	61,752,434	62,644,313
-以美元計值	34,889,275	31,354,506
-以港元計值	8,058,434	9,680,245
-以其他貨幣計值	14,970	19,507
	<b>104,715,113</b>	<b>103,698,571</b>

#### 按固定或浮動利率劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
固定利率	58,221,271	52,791,219
浮動利率	46,493,842	50,907,352
	<b>104,715,113</b>	<b>103,698,571</b>

## 有抵押對無抵押

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	46,775,916	51,941,407
無抵押	57,939,197	51,757,164
	<b>104,715,113</b>	<b>103,698,571</b>

## 借款成本

本集團於二零二零年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣6,535,700,000元，較二零一九年的人民幣5,777,200,000元增加13.1%。增幅乃由於本集團總債務水平增加。

本集團於二零二零年十二月三十一日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及境外優先票據)為5.4%，而於二零一九年十二月三十一日為6.0%。

## 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。

本集團採納對沖政策，積極管理以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團可視乎情況及匯率走勢，考慮訂立對沖安排以減低人民幣貶值的影響。

本集團的政策是使用最合適及符合成本效益的對沖工具，以對沖以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團的對沖安排必須儘可能對應與須予對沖之以相關非人民幣計值債務的金額及到期日。

根據上述政策，本集團已於年內訂立美元兌境外人民幣封頂遠期及普通遠期合約(「該等遠期合約」)，以對沖部分以非人民幣計值債務的外匯風險。

若干已訂立匯率封頂遠期合約具有「封頂收益」性質，於到期日：

- 倘當前美元兌境外人民幣匯率(「到期匯率」)少於或等於預設封頂收益匯率(「封頂收益匯率」)，本集團須按預設的合約匯率(「行使匯率」)買入美元兌境外人民幣的合約金額；或
- 倘到期匯率大於封頂匯率，本集團將以封頂收益匯率計算收取境外人民幣兌美元的相關貶值金額(「封頂收益金額」)。

本集團使用的該等遠期合約的合約價值及到期日是對應須予對沖之以美元或港元計值每項債務的尚未償還金額及到期日。該等遠期合約有助本集團鎖定美元兌人民幣匯率的相關預設行使匯率以償還以非人民幣計值的債務。

除上述所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，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23,414,700,000元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣22,444,800,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款的擔保約人民幣13,778,400,000元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣13,402,500,000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)於二零二零年十二月三十一日約為64.0%，二零一九年十二月三十一日則約為65.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二零年十二月三十一日約為27.6%，二零一九年十二月三十一日則約為31.9%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二零年十二月三十一日約為1.5倍，二零一九年十二月三十一日則約為1.6倍。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團房地產開發及房地產投資業務於中國(包括香港)約有19,649名僱員，其中約8,066名僱員從事房地產開發業務，約11,263名僱員從事物業管理業務，以及約320名僱員從事商業地產租賃業務。

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

## 派發末期股息

董事會建議二零二零年派發建議末期股息每股人民幣24.3分。建議末期股息以人民幣宣派，並建議以相當於每股29港分的港元派付(以現金支付，可選擇以股代息)，並按二零二零年全年業績公告日期前五個營業日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元的平均中間匯率計算。

待股東於二零二一年六月八日(星期二)舉行的股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司之新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待二零二一年股東週年大會通過有關支付建議末期股息之決議案及聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二一年七月二日(星期五)或前後寄發予股東。預期現金股息之支票或(倘選擇代息股份則為)代息股份之股票將於二零二一年七月三十日(星期五)寄發予於二零二一年六月二十二日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 確定出席二零二一年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二一年六月三日(星期四)至二零二一年六月八日(星期二)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定有權出席二零二一年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月二日(星期三)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理登記。

### (b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零二一年六月二十一日(星期一)至二零二一年六月二十二日(星期二)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月十八日(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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零五月二日，本公司已按其本金額連同累計至到期日的利息悉數到期贖回於二零二零年到期的300,000,000美元6.375%優先票據，而該等優先票據已被註銷及自新加坡證券交易所有限公司除名。

於二零二零年九月二十日，本公司已按其本金額連同累計至到期日的利息悉數到期贖回於二零二零年到期的人民幣1,000,000,000元7.75%優先票據，而該等優先票據已被註銷及自聯交所除名。

於二零二零年十一月六日，本公司根據日期為二零二零年十一月六日的購買要約所載的條款及條件向(i)尚未贖回於二零二一年到期的本金額400,000,000美元7.625%優先票據(「二零一九年一月票據」)、(ii)尚未贖回於二零二一年到期的本金額500,000,000美元6.875%優先票據(「二零一八年四月票據」)及(iii)尚未贖回的本金額300,000,000美元5.375%永久證券(「二零一七年十二月永久證券」)的持有人開展要約(「要約」)。

要約已於二零二零年十一月十八日完成。本公司向接納要約的(i)本金額合共為159,600,000美元的二零一九年一月票據、(ii)本金額合共為207,303,000美元的二零一八年四月票據及(iii)本金額合共為53,092,000美元的二零一七年十二月永久證券(比例縮放系數約為38.29%)的持有人支付最終總金額分別約為(i)164,962,116.57美元、(ii)212,024,181.85美元及(iii)53,938,522.47美元。根據要約獲接納的該等證券(「獲接納票據」)已予購回及註銷。

緊接於完成要約及註銷獲接納票據後，二零一九年一月票據、二零一八年四月票據及二零一七年十二月永久證券的本金總額中分別240,400,000美元、292,697,000美元及246,908,000美元仍未贖回。有關要約的詳情載於本公司日期為二零二零年十一月六日、二零二零年十一月十七日及二零二零年十一月十九日的公告。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會認為本公司已採納、應用及遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則的守則條文。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定標準。

本集團的相關行政人員及僱員亦按本公司要求受限於標準守則之規管，以禁止彼等於擁有有關本公司證券的內幕消息的情況下在任何時候進行該等證券的交易。本公司沒有發現相關行政人員及僱員於截至二零二零年十二月三十一日止年度違反標準守則的情況。

## 董事於競爭業務之權益

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司董事、管理層股東或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。其中，執行董事兼本公司控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生均表明，彼等於年內概無從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭之業務及彼等已遵守本公司日期為二零一二年十一月十三日之招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事並無發現有關承諾之任何不合規事件。

## 審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事陳偉成先生(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已檢視並信納核數師德勤•關黃陳方會計師行的薪酬及其獨立性，並建議董事會重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零二一年的核數師，惟須待本公司股東於二零二一年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製以及作出充足披露。

## 董事會組成

於本公告日期，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)；非執行董事王威先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。董事會負責整體管理及監督本集團的營運，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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.cifi.com.cn](http://www.cifi.com.cn)刊載。二零二零年年報將於適當時候寄發予股東並在上述網站可供查閱。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二一年三月二十五日

附註：

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

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

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