

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零二一年業績摘要

- 合同銷售金額增加7.1%至人民幣2,473億元，物業銷售金額現金回款率超過95%，達到人民幣2,403億元，同比增長20%
- 已確認收入上升50.2%至人民幣1,078億元
- 年內利潤增長3.6%至人民幣123億元
- 總資產增加14.1%至人民幣4,327億元
- 毛利率及核心淨利潤率分別為19.3%及6.8%；核心平均股本回報率為18.7%
- 董事會建議末期股息每股人民幣5.7分(相當於7港分)，以現金支付。連同中期股息每股人民幣10分(相當於12港分)，本年度股息總額為每股人民幣15.7分(相當於19港分)
- 董事會建議發行紅股，基準為本公司股東每持有一百(100)股現有股份獲發四(4)股紅股
- 於二零二一年十二月三十一日，淨負債對股本比率為62.8%，較二零二零年十二月三十一日下降1.2個百分點。手頭現金充裕達人民幣467億元
- 於二零二一年十二月三十一日，加權平均債務成本為5.0%，下降0.4個百分點

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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	107,834,741	71,798,663
銷售及服務成本		(87,037,295)	(56,189,600)
毛利		20,797,446	15,609,063
其他收入、收益及虧損	4	2,075,998	3,173,369
投資物業公平值變動		1,308,122	940,585
營銷及市場推廣開支		(2,366,929)	(2,067,375)
行政開支		(3,767,093)	(2,946,420)
應佔合營企業業績		251,512	968,468
應佔聯營公司業績		507,292	1,159,501
融資成本	5	(578,745)	(667,424)
除稅前利潤		18,227,603	16,169,767
所得稅開支	6	(5,900,426)	(4,274,234)
年內利潤	7	12,327,177	11,895,533
其他全面收入(開支)：			
其後將會重新分類至損益的項目：			
指定為現金流量對沖的對沖工具公平值變動		11,967	(89,227)
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		30,547	20,260
將不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)			
的股本工具投資公平值虧損		(407,156)	(96,659)
按公平值計入其他全面收入的			
股本工具的所得稅		(610)	16,720
		(365,252)	(148,906)
年內全面收入總額		11,961,925	11,746,627

二零二一年 二零二零年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

以下各項應佔年內利潤：

本公司股東權益	7,612,919	8,031,895
永久資本工具擁有人	118,773	229,627
非控股權益	<u>4,595,485</u>	<u>3,634,011</u>
	<u>12,327,177</u>	<u>11,895,533</u>

以下各項應佔年內全面收入總額：

本公司股東權益	7,247,667	7,882,989
永久資本工具擁有人	118,773	229,627
非控股權益	<u>4,595,485</u>	<u>3,634,011</u>
	<u>11,961,925</u>	<u>11,746,627</u>

二零二一年 二零二零年
 (經重列)

每股盈利(人民幣元)：

基本	9	<u>0.92</u>	<u>0.99</u>
攤薄	9	<u>0.91</u>	<u>0.99</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年	二零二零年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
投資物業	40,432,643	22,698,969
物業、廠房及設備	525,093	235,207
使用權資產	213,318	117,325
無形資產	328,474	91,049
商譽	1,343,707	470,952
於聯營公司的權益	18,447,511	16,861,861
於合營企業的權益	15,966,150	17,825,596
於房地產項目的投資	321,571	286,531
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	1,221,747	905,388
按公平值計入其他全面收入的股本工具	207,447	739,685
遞延稅項資產	2,201,865	2,195,730
物業、廠房及設備預付款項	367	12,448
遞延合約成本	12,663	-
	<u>81,222,556</u>	<u>62,440,741</u>
流動資產		
持作出售物業	20,690,184	12,904,429
擬作出售的開發中物業	167,611,374	129,018,163
應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項	10 34,816,698	30,384,186
應收非控股權益款項	32,910,760	26,359,618
應收合營企業及聯營公司的款項	36,381,098	57,515,448
持作出售物業土地使用權按金	7,154,419	5,704,636
可收回稅項	4,817,209	3,443,355
按公平值計入損益的金融資產	431,061	374,261
受限制銀行存款	247,239	101,873
銀行結餘及現金	46,462,460	51,052,696
遞延合約成本	4,474	-
	<u>351,526,976</u>	<u>316,858,665</u>

		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	11	68,298,821	58,332,009
合約負債		77,822,084	74,626,818
應付非控股權益款項		9,281,787	12,207,232
應付合營企業及聯營公司的款項		40,823,109	32,425,022
應付稅項		9,708,922	10,248,100
租賃負債(於一年內到期)		69,783	65,824
銀行及其他借款(於一年內到期)		11,930,926	7,300,715
優先票據(於一年內到期)		4,971,339	3,637,114
公司債券(於一年內到期)		832,898	7,761,443
衍生金融工具(於一年內到期)		-	266,362
		<u>223,739,669</u>	<u>206,870,639</u>
流動資產淨值		<u>127,787,307</u>	<u>109,988,026</u>
總資產減流動負債		<u>209,009,863</u>	<u>172,428,767</u>
資本及儲備			
股本		715,191	668,481
儲備		41,274,963	35,383,200
本公司股東權益應佔股本權益		41,990,154	36,051,681
永久資本工具		1,924,545	3,536,877
非控股權益		63,485,094	44,053,692
權益總額		<u>107,399,793</u>	<u>83,642,250</u>
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)		20,787	6,849
租賃負債(於一年後到期)		155,023	56,748
銀行及其他借款(於一年後到期)		60,957,693	54,260,449
優先票據(於一年後到期)		25,050,987	26,979,739
公司債券(於一年後到期)		10,368,164	4,775,653
遞延稅項負債		5,042,876	2,650,025
衍生金融工具(於一年後到期)		14,540	57,054
		<u>101,610,070</u>	<u>88,786,517</u>
		<u>209,009,863</u>	<u>172,428,767</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)乃於開曼群島註冊成立的公眾有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處地址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。

2. 應用經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的經修訂國際財務報告準則，有關準則就編製綜合財務報表於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	新冠相關租金優惠
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月發佈的議程決定，該決定明確了實體於釐定存貨可變現淨值時應計入「進行銷售所需的估計成本」的成本。

除下文所述者外，於本年度應用國際財務報告準則(修訂本)並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

應用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」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂涉及因利率基準改革、特定對沖會計要求及應用國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」(「國際財務報告準則第7號」)的相關披露要求，導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準發生變動。

於二零二一年一月一日，本集團有若干金融負債及衍生工具，該等項目的利息已編入將受或可能受利率基準改革影響的基準利率索引。下表列示未償還合約總額。金融負債金額按其賬面值列示，而衍生工具按其名義金額列示。

	美元倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)
金融負債	
銀行借款	人民幣7,712,883,000元
衍生工具	
利率掉期	美元(「美元」) 330,000,000(人民幣2,153,217,000元)

於本年度，由於概無上述合約過渡至相關替代利率，故修訂對綜合財務報表並無影響。本集團將就利率基準改革導致銀行借款(按攤銷成本計量)的合約現金流的變動應用可行權宜方法。

應用委員會議程決定的影響—出售存貨所需的成本(國際會計準則第2號「存貨」)

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定，明確了實體於釐定存貨可變現淨值時應將成本計入「進行銷售所需的估計成本」。具體而言，此類成本應否僅限於銷售的增量成本。委員會得出結論認為，進行銷售所需的估計成本不應僅限於增量成本，亦應包括實體出售其存貨必須產生的成本，包括特定銷售的不增量成本。

於委員會作出議程決定前，本集團的會計政策為於僅考慮增量成本的情況下釐定存貨可變現淨值。於應用委員會議程決定後，本集團更改其會計政策以釐定存貨可變現淨值，同時考慮增量成本及出售存貨所需的其他成本。該新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團的財務狀況及業績並無重大影響。

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 ³
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ²
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 ⁴
國際財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的新冠相關租金優惠 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明書第2號	會計政策的披露 ³
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
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 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本 ²
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 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預計，於可預見未來，應用新訂及經修訂國際財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」

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

應用該等修訂預期不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)「流動或非流動負債之分類」

該等修訂為評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂澄清：
 - (i) 該分類不受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 澄清倘該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，該權利在報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘負債具有若干條款，可由交易對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為流動或非流動。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日的未償還負債，應用該等修訂將不會導致本集團負債進行重新分類。

3. 分部資料

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

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

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、停車場及住宅物業，且收入來自項目管理。本集團此方面的業務絕大部分於中國及香港開展。

- 物業投資：此分部指出租本集團開發或購買的投資物業所得租金及其他相關服務收入，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前乃於中國開展。

(a) 分部收入及利潤

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

	物業銷售 及其他 物業相關 服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>102,675,338</u>	<u>1,025,808</u>	<u>4,133,595</u>	<u>107,834,741</u>
可呈報分部利潤	<u>16,908,827</u>	<u>501,246</u>	<u>1,020,444</u>	<u>18,430,517</u>
	物業銷售 及其他 物業相關 服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 及其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度				
來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>68,539,935</u>	<u>590,449</u>	<u>2,668,279</u>	<u>71,798,663</u>
可呈報分部利潤	<u>12,694,243</u>	<u>343,885</u>	<u>503,560</u>	<u>13,541,688</u>

(b) 分部資產及負債

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

(c) 可呈報分部收入及利潤的對賬

可呈報分部利潤指各分部業績，未計及本集團主要業務以外業務所賺取的其他收入、收益及虧損的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、無形資產攤銷、預期的信貸虧損撥備、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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>107,834,741</u>	<u>71,798,663</u>
利潤		
可呈報分部利潤	18,430,517	13,541,688
其他收入、收益及虧損	2,075,998	3,173,369
投資物業公平值變動	1,308,122	940,585
融資成本	(578,745)	(667,424)
應佔合營企業業績	251,512	968,468
應佔聯營公司業績	507,292	1,159,501
物業、廠房及設備折舊	(119,081)	(61,760)
使用權資產折舊	(90,221)	(87,123)
無形資產攤銷	(32,178)	(35,314)
預期的信貸虧損撥備	(59,940)	(48,082)
未分配總部及企業開支	<u>(3,465,673)</u>	<u>(2,714,141)</u>
除稅前綜合利潤	<u>18,227,603</u>	<u>16,169,767</u>

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動主要於中國及香港展開，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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	584,328	618,589
出售物業、廠房及設備的收益淨額	377	5,923
出售附屬公司的收益淨額	77,898	621,377
出售合營企業的收益	371,578	411,560
一間聯營公司的議價購買收益	77,440	-
出售聯營公司的收益	40,296	8,772
政府補貼(附註)	145,614	135,734
沒收買家支付的按金	55,865	33,041
提早贖回優先票據虧損	(80,908)	(42,545)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	404,962	179,096
按公平值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	29,080	46,106
公平值變動：		
- 衍生金融工具	(26,160)	(244,099)
- 房地產項目投資	59,561	(80,927)
- 按公平值計入損益的金融資產	(580,539)	401,095
房地產項目投資的股息收入	13,614	100,787
匯兌收益淨額	790,680	858,619
雜項收入	112,312	120,241
	2,075,998	3,173,369

附註：政府補貼指政府機構發放的無條件現金付款。

5. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	(3,851,750)	(3,593,664)
優先票據的利息開支	(1,901,841)	(2,182,234)
公司債券的利息開支	(614,776)	(752,443)
租賃負債的利息	(11,699)	(7,397)
	(6,380,066)	(6,535,738)
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的 資本化金額	5,801,321	5,868,314
	(578,745)	(667,424)

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、優先票據及公司債券的實際利率而釐定。

6. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國企業所得稅		
本年度	(4,374,077)	(3,554,293)
過往年度超額撥備	171,761	182,316
土地增值稅	<u>(1,090,998)</u>	<u>(1,836,316)</u>
	(5,293,314)	(5,208,293)
遞延稅項		
企業所得稅	(607,112)	332,522
土地增值稅	<u>-</u>	<u>601,537</u>
	<u>(607,112)</u>	<u>934,059</u>
	<u>(5,900,426)</u>	<u>(4,274,234)</u>

7. 年內利潤

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內利潤經扣除(計入)下列各項後得出：		
核數師酬金	15,313	13,446
計入銷售及服務成本的已售物業成本	82,910,997	52,612,815
物業、廠房及設備折舊	119,081	61,760
使用權資產折舊	90,221	87,123
無形資產攤銷	32,178	35,314
預期的信貸虧損撥備	59,940	48,082
董事薪酬	24,288	33,010
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	5,083,407	3,583,571
退休福利供款	321,325	129,812
以股本權益結算並以股份付款	<u>29,074</u>	<u>85,417</u>
其他員工成本總額	5,433,806	3,798,800
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	<u>(1,827,603)</u>	<u>(1,052,743)</u>
	<u>3,606,203</u>	<u>2,746,057</u>
投資物業租金收入	(982,491)	(590,449)
減：相關開支	<u>524,562</u>	<u>246,564</u>
	<u>(457,929)</u>	<u>(343,885)</u>

8. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣5.7分 (二零二零年：人民幣24.3分)	<u>500,645</u>	<u>1,998,595</u>

董事會建議派付二零二一年末期股息每股人民幣5.7分(相當於7港分)(二零二零年：人民幣24.3分(相當於29港分)) (「建議末期股息」)。本年度建議末期股息總額連同就本年度首六個月已付中期股息每股人民幣10分(相當於12港分)總額為每股人民幣15.7分(相當於19港分)。建議末期股息以現金支付。

董事會建議發行紅股，基準為名列本公司股東名冊之股東每持有一百(100)股現有股份獲發四(4)股本公司股本中每股面值0.10港元之股份。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，建議末期股息及發行紅股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

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司股東權益應佔年內利潤)	<u>7,612,919</u>	<u>8,031,895</u>

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
--	-------	----------------

股份數目

就計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>8,288,278,216</u>	8,080,872,835
具攤薄效應的潛在普通股攤薄對以下各項的影響：		
—購股權	<u>48,847,991</u>	<u>68,530,929</u>
就計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,337,126,207</u>	<u>8,149,403,764</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。

於二零二一年十二月三十一日的普通股數目已就於二零二一年十二月進行供股的影響重列。

10. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款—客戶合約	5,398,586	3,515,164
減：預期的信貸虧損撥備	(111,031)	(56,582)
	<u>5,287,555</u>	<u>3,458,582</u>
其他應收款項	25,801,686	20,559,466
減：預期的信貸虧損撥備	(23,147)	(17,656)
	<u>25,778,539</u>	<u>20,541,810</u>
預付稅項	1,365,120	3,962,056
按金及預付款項	2,385,851	2,434,186
	<u>34,817,065</u>	<u>30,396,634</u>
減：非流動資產項下所示金額	(367)	(12,448)
流動資產項下所示金額	<u>34,816,698</u>	<u>30,384,186</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於60日內	2,892,066	1,615,155
61至180日	628,778	367,697
181至365日	1,506,028	990,132
1年以上	260,683	485,598
	<u>5,287,555</u>	<u>3,458,582</u>

11. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	40,366,091	27,923,218
應付票據	1,179,197	130,357
其他應付款項及應計開支	21,443,590	29,195,986
其他應付稅項	5,330,730	1,089,297
	68,319,608	58,338,858
減：非流動負債項下所示金額	(20,787)	(6,849)
流動負債項下所示金額	68,298,821	58,332,009

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款和應付票據賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於60日內	11,358,004	9,340,576
61至180日	10,379,841	7,714,065
181至365日	15,271,270	6,900,879
1年以上	4,536,173	4,098,055
	41,545,288	28,053,575

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業務回顧與對二零二二年的展望。

末期股息及發行紅股

董事會建議就二零二一年派發末期股息每股人民幣5.7分(相當於7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，相關匯率乃按截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績公告(「二零二一年全年業績公告」)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。連同二零二一年首六個月派付中期股息(「中期股息」)每股人民幣10分(相當於12港分)，年內股息總額為每股人民幣15.7分(相當於19港分)。

連同中期股息及根據本公司於二零二一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1,333,800,000元。

董事會亦建議發行紅股(「建議發行紅股」)，基準為於二零二二年六月二十二日(星期三)名列本公司股東名冊之股東每持有一百(100)股現有股份獲發四(4)股本公司股本中每股面值0.10港元之股份(「紅股」)。紅股將按面值發行及列作悉數繳足股款入賬，並自發行當日與本公司現有已發行普通股享有同等權益。

董事會認為，建議發行紅股可進一步增加本公司的資金流動性及償債能力，包括但不限於分配部分現金用於購回本公司的境內外債券。董事會亦將考慮通過建議派發特別股息與股東分享購回的回報(若有)。

業績

截至二零二一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2,473億元，較二零二零年的人民幣2,310億元按年增長7.1%。

於二零二一年，已確認收入為人民幣107,834,700,000元，較二零二零年的人民幣71,798,700,000元按年增長50.2%。於二零二一年，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零二零年的人民幣8,031,900,000元減少5.2%至人民幣7,612,900,000元。於二零二一年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零二零年的人民幣8,026,000,000元減少9.2%至約人民幣7,283,900,000元。

於二零二一年，本集團的毛利率為19.3%，而二零二零年則為21.7%。本集團於二零二一年的核心淨利潤率為6.8%，而二零二零年則為11.2%。本集團於二零二一年實現的核心平均股本回報率為18.7%，而二零二零年則為24.2%。

二零二一年回顧

市場回顧

全球於二零二一年繼續遭新冠肺炎疫情影響，全球通脹勢態持續，令全球央行開始踏入收緊貨幣政策的步伐。上半年新冠肺炎疫情在中國境內受控後，人民對資產儲備及資產質量的需求提升，上半年成交顯著放量，百城成交面積創同期歷史新高，帶動房產銷售的業績表現。但從下半年開始，中央調控力度增強，堅持「房住不炒」定位，要求穩地價、穩房價、穩預期，並增加保障性租賃住房和共有產權住房供給。面對政策面的層層加碼及多變的市場環境，房地產行業進入寒冬。二零二一年全年中國百強房企的整體銷售規模呈下行態勢，在「三道紅線」及多項包括土拍、監管資金政策等監管下，行業增速放緩，房企控負債、降槓桿的壓力增加。儘管十月份以來，信貸及監管資金政策寬鬆信號不斷釋放，但市場預期未來仍是「房住不炒」及「共同富裕」的基調，隨著週期內個別房企因流動性出現問題導致資金鏈斷裂的暴雷現象，影響了購房者的購買信心，因而選擇採取觀望市場。但同時，央行、銀保監會聯合指出「金融機構要按照法治化、市場化原則，配合相關部門和地方政府共同維護房地產市場的平穩健康發展，維護住房消費者合法權益」，陸續增加按揭額度進行放款，加大對各區域開發貸款的推動力度，合理保持房地產市場的流動性。

面對房地產進入行業變革期，全年房地產開發投資依然呈增長勢態，按年增長4.4%，但增速下滑超市場預期，反映出房企在項目施工及土地購置方面的積極性不足。根據國家統計局資料顯示，二零二一年商品房銷售面積約為179,433萬平方米，同比增長1.9%；商品房銷售為人民幣181,930億元，增長4.8%。二零二一年房地產開發企業房屋新開工面積198,895萬平方米，下降11.4%；房屋施工面積975,387萬平方米，比上年增長5.2%。另外，有研究機構指出，房企於二零二一年實現總體銷售面積為8.46億平方米，同比下降9.0%；實現銷售額至12.63萬億元，同比下降3.2%。目標完成率不及往年，其中後五十位房企銷售金額降幅大於前五十位。

二零二一年中國房地產行業經歷前所未有的挑戰。屆時，房企的品牌實力將繼續成為穿越市場週期、抵禦行業風險、保護購房者安全感的堅實堡壘。因此，大型全國性房企擁有均衡優質的可售土儲資源及財務能力穩健、可靈活部署營銷推盤節奏及良好的回款效率且同時擁有多元化的業務優點，有利在充滿挑戰的營商環境下鞏固領先優勢。龍頭房企均衡的全國化佈局及穩固的業務基礎能力，並擁有良好的口碑信譽以及優秀品質的項目均可讓購房者更有信心。與此同時，頭部房企繼續對環境保護、社會責任、企業管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

於二零二一年全年，得益於優秀的全國化的業務佈局及遍佈於高線城市的優質可售資源，本集團於二零二一年的合同銷售金額達人民幣2,472.5億元，按年增長7%；合同銷售建築面積（「建築面積」）為14,487,000平方米，同比下跌5.8%。本集團於二零二一年的合同銷售每平方米平均售價（「平均售價」）約為人民幣17,000元。本集團於二零二一年錄得超過95%的合同銷售簽約回款率。

於二零二一年全年，長三角、環渤海、中西部及華南地區的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約46.6%、19.8%、22.4%和11.2%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約87.2%，而三綫城市則佔餘下的12.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約92.5%，而來自辦公樓／商業項目的則佔餘下的7.5%。期內，本集團推出89個新項目預售，包括以下新推出的主要項目：

- 北京青雲上府
- 北京華樾國際領尚
- 北京國祥雲著
- 北京公園都會
- 上海世紀古美
- 珠海卓越•旭輝江嶼海
- 珠海都會四季
- 惠州旭輝華宇東江公元
- 廣州金融島壹號
- 廣州鉑雲天境
- 廣州鉑玥明珠ONE
- 佛山旭輝鉑仕灣
- 徐州和平雲璟
- 蘇州中建旭輝•江上

- 蘇州雲起平江項目
- 蘇州錦麟鉑悅府
- 蘇州大悅瀾庭
- 蘇州鉑悅府
- 南京上宸雲際雅苑
- 南京千江凌雲府
- 南京江北晴翠府
- 南京鳳匯壹品居
- 南京都會風華苑
- 連雲港雲悅星辰
- 淮安旭輝廣場
- 鉑悅湖前
- 株洲湘江匯
- 長沙國宸府
- 長沙鉑悅湘江
- 長沙雨花郡
- 長沙國悅府
- 長沙鉑宸府
- 成都旭輝中心
- 成都旭輝•天府未來中心
- 成都江與山
- 成都湖光裡院
- 重慶旭輝•鉑宸中央
- 昆明旭輝廣場
- 昆明經開24號項目
- 昆明公元錦悅
- 貴陽都會新雲
- 西安國宸府
- 宣城宛陵大觀
- 蕪湖鉑悅濱江
- 未來雲辰
- 合肥旭輝•望江來
- 南昌旭輝中心天禦
- 六安旭輝中心
- 合肥時代江來
- 合肥港龍旭輝•城市江來
- 阜陽旭輝•雙清江來
- 溫州未來旭輝城
- 溫州未來海岸
- 溫州光輝之城
- 紹興金科旭輝上河之城
- 廈門鉑悅五緣灣上
- 廈門寶龍旭輝城
- 莆田時代城
- 寧波上東辰府
- 寧波江來上府
- 寧波集士港項目
- 福州榕心江來

- 福州帝封江項目
- 瀋陽鉑悅公望
- 瀋陽鉑辰時代
- 哈爾濱鉑辰府
- 大連旭輝鉑辰時代
- 大連江山如院
- 南寧盛世春江
- 南寧福弈和庭
- 柳州旭輝江來
- 天津旭輝•都會江來
- 天津鉑悅公望
- 天津濱海江來
- 淄博星河城
- 淄博博觀熙岸
- 臨沂星河城•學府
- 臨沂星河城•盛府
- 濟寧宸悅府
- 濟寧博觀錦裡
- 濟寧博觀江悅
- 濟南旭輝銀盛泰中心
- 鄭州一江雲著
- 鄭州空港時代
- 洛陽天際
- 洛陽建業旭輝尊府
- 烏魯木齊學府
- 烏魯木齊旭輝廣場
- 烏魯木齊尚品

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「二零二一年中國房地產企業銷售排行榜」，旭輝於二零二一年按合同銷售金額計算位居全國第14位。

利潤率

本集團於二零二一年的毛利率為19.3%，而二零二零年則為21.7%。於二零二一年，本集團的核心淨利潤率為6.8%，而二零二零年則為11.2%。

本集團於二零二一年維持其利潤率，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知名度而實現產品溢價。

土地收購

豐富優質的土地資源是保障銷售及業績持續增長的基石。二零二一年初，住建部出台「22個主要城市住宅用地集中供應」政策，增加了土地供給側的透明度，意在穩定地價，但由於整體銷售回暖，房企補充土地的需求高，導致上半年土地市場競爭激烈，土地價格錄得明顯升幅。本集團嚴格遵守其價值投資原則，避免以高成本收購土地。下半年集中供地政策進一步優化，溢價率恢復穩定，本集團聚焦一二線城市，以合理的價格適度補充高品質的土地資源。

於2021年，本集團收購於66個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣394億元。於2022年一月至三月，本集團進一步收購於3個新項目的權益，本集團應佔土地出讓金合共為人民幣34億元。就自2021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，並利用多種收購管道進行，包括政府招拍掛、股權收購及舊城改造等。

年內，我們戰略性新進入8個城市，擴大區域深耕，從而加強我們區域及省域化的滲透。具體而言，我們期內新進入的城市如下：

- 華東地區：鹽城、六安、宣城，持續深耕江浙省份；
- 華北地區：聊城、德州、日照，拓展山東省縱深；
- 華南地區：莆田，擴大福建省覆蓋；
- 中西部地區：株洲，拓展湖南省。

業務發展

旭輝永升服務集團有限公司(簡稱「旭輝永升服務」)為本集團旗下的物業管理服務公司，2021年旭輝永升服務繼續維持高速增長趨勢，收入與歸母利潤分別錄得47.0億與6.2億，同比分別增長50.8%、58.0%。截止2021年年底，旭輝永升服務總合約建築面積達到270.8百萬平方米，其中在管總建築面積約為171.0百萬平方米，同比分別增長49.4%、68.3%，為逾60萬個家庭提供服務，展現出極強的市場競爭力。

2021年，在規模快速增長的同時，旭輝永升服務關注綜合服務能力構建，在強化住宅物業管理服務能力的同時，通過對上海美凱龍物業管理服務有限公司（「美凱龍物業」）、湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）等企業的整合，強化了對非住宅、城市服務等綜合能力的構建，二零二一年，來源於住宅、非住宅的基礎服務收入分別達到14.8億、11.8億，分別佔比55.7%、44.3%，展現出較強的多元化收入能力，而在增值服務端，社區增值服務收入達到11.0億元，同比增長39.2%，體現出了優異的創新經營能力。

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，說明城市新市民、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。二零二一年持續遵循輕重結合的戰略導向，與政企合作，在多個核心城市落子租賃社區項目。現旭輝瓏寓全國在運營及自持大社區項目多達30餘個，是行業內擁有大社區最多的租賃企業。並於2021年底以98%的高出租率、90%的高GOP率、60%的高續租率，以及91%的高滿意度完成行業內首例租賃社區項目的資管退出，真正實現「投融建管退」全週期閉環。

上海旭美商業投資管理有限公司（簡稱「旭輝商業」）為本集團旗下的商業運營管理公司，創造愉悅生活體驗，致力於成為中國商業物業領軍者之一。截至二零二一年十二月末，旭輝商業已進入16個城市，開業14座商場，總建築面積89萬平方米。合計儲備30餘座商業綜合體，為未來三年實現租金收入高速增長奠定堅實基礎。

海南旭輝建設管理有限公司（簡稱「旭輝建管」）為本集團旗下的「房地產+」重要業務板塊。旭輝建管秉承「合作共贏」的理念，以「引領性的品牌基礎、高素質的管理團隊、專業化的管理標準以及全體系的資源保障」，為政府、國有及私營企業、金融機構、個人投資者等提供專業的各類房地產委託開發管理服務，並致力於成為最受信賴的開發運營夥伴，讓房地產投資的開發管理更專業、更安全、更簡單。其業務內容涵蓋前期管理、規劃設計、工程管理、成本管理、行銷服務、客戶服務、交付管理及前期物業督導等。

上海旭輝健康科技發展有限公司(簡稱「旭輝健康」)為本集團旗下的大健康業務公司，於2021年上半年，其首個學院式CCRC太湖·彩園示範區已開放，獨創精彩服務系統，為長者創造精彩退休生活。旭輝健康成功獲取北京市朝陽區五洲醫院項目，將彙集北京優秀醫療康復資源，打造重症康復特色，由此於北京已完成「醫療+養老」雙項目佈局。旭輝健康榮獲第九屆世界健康產業大會「大健康產業新銳品牌獎」。

融資及債務管理

於二零二一年，因應融資監管力度升級以及「三道紅線」政策持續推進，中國房地產開發商的融資環境繼續從緊。房地產開發商信用資質出現分化，融資端集中度呈上升趨勢，優質企業融資成本優勢更趨明顯。公司憑著穩健的財務實力，於充滿挑戰性的融資環境下果斷實現多次融資，充分反映我們的融資及財務實力，以及受資本市場的歡迎。我們在期內果斷進行以下主要融資交易，並透過增加綠色美元債的發行，優化債務到期結構，降低融資成本，預計將足夠應付我們土儲擴充及再融資的需求。

境外融資

- 二零二一年一月，成功發行一筆總規模為4.19億美元之美元高息票據。是次發行票息為4.375%，6.25年年期，發行收益率為4.4%，創下旭輝境外發債期限最長和利率最低的歷史紀錄。
- 二零二一年一月，公司成功組成美元銀團貸款，年期為3.5年，票息為L/H+3.75%，融資規模為4.51億元港元，顯示出了公司優秀的融資能力。
- 於二零二一年三月，本公司贖回未償還本金額為247,000,000美元，票面息率5.375%的優先永久資本證券。在二零二一年三月和四月，本公司分別贖回二零二一年三月到期的7.625%美元債券和二零二一年四月到期的6.875%美元債券，贖回金額分別為240,000,000美元和293,000,000美元。於二零二一年五月，本公司完成贖回本金總額為300,000,000美元，票息率7.625%，於二零二三年二月到期的四年期優先票據。

- 二零二一年五月，發行兩筆綠色美元優先票據，總發行金額為5.0億美元，年期為5.25年的綠色優先票據之年利率為4.45%，發行金額為3.5億美元；而7年期的綠色優先票據年利率為4.8%，發行金額為1.5億美元，並創下旭輝境外債券發行的最長年期。並於二零二二年一月額外發行1.5億美元二零二六年到期優先票據。
- 二零二一年七月，公司與金融機構訂立貸款協議，完成港元綠色銀團貸款，年期為3.5年，票息為H+3.95%，融資規模為27.98億港元。
- 二零二一年十二月，本公司通過按當時每持有二十股現有股份獲配發一股供股股份（「供股股份」）的基準，以每股供股股份4.00港元的認購價進行供股（「供股」），成功募集款項總額約16.7億港元。本次供股實現94.29%高比例認購，另獲得大股東林氏家族及多家長線股東額外申請超額認購，合計獲得8.22億股供股股份申請，相當於可供認購供股股份總數1.97倍，顯示出旭輝的供股計畫獲得了來自股東的廣泛認可和支持。於本公告日期，所得款項淨額已被全數用於收購土地。

境內融資

- 於二零二一年三月，本公司全資附屬公司旭輝集團股份有限公司（「旭輝中國」）完成發行本金額人民幣1,448,000,000元，於二零二七年五月到期的3+2年期境內公司債券，最終發行利率為4.40%，再次體現旭輝於境內資本市場的優勢。

財務狀況

旭輝憑藉經營多年的良好信用情況及穩步提升的境內外信貸評級，獲得境內外大部分主流金融機構的認可。二零二一年八月，穆迪確認維持旭輝長期發行人現有的「Ba2」評級及「穩定」。二零二一年十二月，標準普爾及惠譽維持本公司「BB」級長期發行人評級及前景「穩定」。惠譽更於二零二二年一月確認旭輝之長期外幣和本幣發行人違約評級為「BB」級別，展望「穩定」，證明旭輝的業務發展及財務實力繼續得到資本市場的肯定。

年內，聯合國際亦維持對公司信貸評級為「BBB-」（前景「穩定」）。而中國誠信信用評級、聯合信用及聯合資信將本公司及旭輝中國的境內信貸評級評為「AAA」。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債對股本比率為62.8% (於二零二零年十二月三十一日：64.0%)；
- 淨負債(總債務減手頭現金)為人民幣67,402,300,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣53,560,500,000元)；
- 手頭現金水平達人民幣46,709,700,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣51,154,600,000元)；
- 總債務為人民幣114,112,000,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣104,715,100,000元)；
- 擔保合營企業／聯營公司的負債為人民幣15,787,700,000元(於二零二零年十二月三十一日：人民幣13,778,400,000元)；及
- 加權平均債務成本(不包括可轉換債券)為5.0%(於二零二零年十二月三十一日：5.4%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團應佔未付承諾土地出讓金約為人民幣1,469,400,000元(相對手頭現金約為人民幣46,709,700,000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

- 由全國工商聯主辦「中國民營企業500強」，2021年旭輝在該榜單中位列第148位。
- 由中國企業聯合會、中國企業家協會主辦的「中國企業500強」，旭輝位列榜單第291位，展現公司實力。
- 旭輝位列福布斯全球企業2000強(Global 2000)榜單第766位，較去年上升142位，榜單中國大陸及港澳臺地區共有395家企業入選。
- 旭輝榮獲「2021中國房地產上市公司綜合實力榜」TOP13，綜合實力排名較去年上升兩位。穩健經營排名第一位。
- 「中國慈善榜」由民政部指導、《公益時報》社主辦。在2021年評選中，旭輝集團憑藉在捐資助學、馳援抗疫、生態保護等領域貢獻榮膺「十大慈善企業」稱號。
- 旭輝榮膺福布斯2021中國慈善榜第38位，排名連續三年提升。

- 旭輝連續第五年在國際財經雜誌《機構投資者》(Institutional Investor)主辦的二零二一年「亞洲最佳企業管理團隊」房地產行業綜合排名中榮獲多個獎項，並獲評為「亞洲受尊崇企業」第三名，當中包括：「最佳首席執行官」、「最佳首席財務官」、「最佳投資者關係」和「最佳環境、社會及公司治理」。同時，旭輝永升服務自二零一八年上市後，連續第二年獲得「亞洲最佳企業管理團隊」房地產行業綜合排名中榮獲全部獎項首名，當中包括：「最佳首席執行官」、「最佳首席財務官」、「亞洲最佳投資者關係專才」、「最佳投資者關係」及「最佳環境、社會及公司治理」。
- 「中國卓越管理公司(BMC)」評選是由德勤中國、《哈佛商業評論》等機構共同主辦，是目前中國市場上唯一針對民營企業管理體系進行全面考評的評選專案。在2021年評選中，旭輝第二年蟬聯「中國卓越管理公司」稱號。
- 旭輝榮獲著名區域性財經雜誌《財資》(The Asset)頒發二零二一年財資ESG企業大獎基準獎項鈦獎，以表揚其在環境、社會責任及企業管治(ESG)、以及透明度方面的優秀表現。今年為旭輝連續第三年榮膺財資ESG企業大獎，這是對旭輝ESG成就的進一步認可，可與亞洲領先公司的ESG表現相比較。

ESG 管理及企業責任

旭輝始終倡導並踐行長期主義。持續加強綠色建造、積極宣傳反腐倡廉、高度重視員工職業健康安全、積極履行企業社會責任等，都是本集團努力實踐高標準的ESG管理所關注的重點方向。

本集團透過旭輝公益基金會熱心投身慈善事業，主要著眼於捐資助學、綠色環保、抗疫救災、鄉村振興四大領域。二零二一年四月，本集團宣佈向廈門大學捐贈人民幣1億元，成立「旭輝教育發展基金」，支持大學教育事業。二零二一年七月，河南省鄭州市遭遇特大暴雨災害後，基金會宣佈捐贈人民幣1,000萬元，緊急馳援當地的防汛救災工作，並積極參與災後重建。二零二二年三月，新一波新型冠狀病毒病疫情肆虐香港，基金會向香港保良局捐贈50,000套抗原檢測試劑，用於支援弱勢社群抗疫。

本集團在綠色金融領域不斷突破。二零二一年五月，本集團再次發行一筆5億美元綠色債券，創下本集團境外美元債券發行的最長期限的紀錄，隨後於二零二二年一月增發1.5億美元。二零二一年七月，旭輝首次獲得銀團授出近28億港元的綠色貸款。同月，本集團發布首份綠色金融報告，主動披露首筆綠色債券的資金用途、分配情況以及產生的環境效益，並取得獨立第三方鑒證，再次於同行間樹立標杆。

旭輝踐行綠色經營理念及在ESG領域的卓越表現備受資本市場認可。八月，恆生指數宣佈首次將旭輝納入恆生ESG 50指數成分股。二零二一年十一月，全球最大指數公司MSCI明晟上調旭輝ESG評級由BB級至BBB級，是本集團連續兩年獲MSCI提升ESG評級。旭輝永升服務則再次獲MSCI確認ESG評級「BBB」級，反映MSCI對集團ESG卓越表現的認可。旭輝受到更多綠色投資人的關注及青睞，為融資渠道的拓寬帶來實質性的助力。

旭輝持續努力向成為ESG模範企業不斷邁進，逐漸構築起成就百年企業的「綠色競爭力」。

二零二二年展望

二零二一年，隨全國新冠肺炎疫情持續受控，經濟延續穩步恢復勢態，韌性持續顯現，但全球範圍仍遭新冠肺炎疫情影響，以及國外大環境依然充斥不穩定因素，預計中央繼續執行防範金融風險的政策，房地產金融監管力度偏緊，房地產金融管理進一步完善。不過，國內房地產行業體量大、韌性強，堅持看好中國城市化，看好房地產業平穩發展。我們相信在穩房價、穩地價、穩預期政策帶來的長效機製作用下，房地產業正走向平衡健康的發展道路。

目前，房地產行業正處於調控去槓桿的階段，未來我們預計國企地產開發商在整體房地產市場佔比約70%，民企佔比約30%。房地產行業從黃金時代到白銀時代，從青銅時代過渡到黑鐵時代，行業進入低增長、低利潤和低容錯的時代。但房地產依舊是國民經濟壓艙石，在政策的作用下，房地產逐漸從類金融屬性到民生屬性，保障民生是未來政策的重點。房地產行業逐漸進入良性迴圈，房企將優勝劣汰，資源將向財務穩健、經營卓越，可持續發展的優秀大企業集中。未來房企發展將是「低負債，輕資產，高周轉，高品質」的模式，從粗放式的到精益時代，並走向數位化，科技化。

本集團二零二二年首兩個月已達成人民幣269億元的銷售回款與去年同期持平，保持領先行業的水準，同時也是集團在財務管理、資金及營運的肯定。於二零二二年三月九日，公司提前全額贖回境內到期非公開債券，與此同時，公司進一步回購到期優先票據，主動管控債務及做好財務管理，用實際行動降槓桿、穩預期。

信用評級方面，旭輝憑藉經營多年的良好信用情況，獲得境內外大部分金融機構的鼎力支持，同時公司積極主動與各大國際評級機構保持緊密溝通，目前評級及展望均維持穩定，反映了評級機構認可旭輝良好的流動性且能夠持續在資本市場獲得融資機會，體現了其優良的償債能力。

此外，於二零二二年二月十七日，國內集中供地第一拍北京首輪集中供地落幕，集團作為北京土拍唯一拿地民企，反映集團資金狀況良好，土地資源優勢進一步突顯。得益公司良好的銷售回款能力，旭輝的現金流得以保障，償債能力持續加碼，配以豐厚的土地儲備，相信本集團能以從容姿態應對未來的行業波動。

展望未來二零二二年，集團將堅持長遠的發展戰略，通過提高經營效益，保持財務穩健和業務均衡及可持續發展，以達成經營業績的平穩增長，並進一步降低總負債，公司已在二零二一年年底三道紅線全部達標，進入綠檔。未來，旭輝將從規模導向到效益導向，持續降槓桿，控風險，低槓桿。集團將提高單城和單項目產能，提高組織效能，增強多元化投資拿地，降低土地成本，提高集團經營毛利。

集團將加快數位化轉型，提升精益管理，達成提質、增效、降本、賦能、創新，打造拳頭產品、完善商業產品線、打造TOD綜合體產品IP、開發綠色低碳產品。與此同時，集團會把握城市分化，增強精準投資、提高投資品質，把握更多的投資機會，進一步聚焦都市圈和城市群，打造宜居自住民生產品，穩步增加優質商業綜合體項目，實現租金增長，銷售端提高去化、減少庫存、保持高回款率，繼續促進「房地產+」業務的發展，實現協同增效共贏，為投資者創造價值。本集團非常重視提升公司於綠色環保、社會責任及公司治理方面的管理水準，繼續倡導追求「快樂、健康、豐盛、進步」的企業文化。以戰略規劃的高度出發，全力以赴將旭輝打造成為一間業績領先、堅持奉行社會責任、助力共同富裕，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

	二零二一年	二零二零年	按年增長
合同銷售			
合同銷售金額(人民幣十億元)	247.3	231.0	7.1%
合同銷售建築面積(平方米)	14,486,887	15,385,100	-5.8%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)	17,067	15,000	13.8%
主要財務資料(人民幣百萬元)			
已確認收入	107,835	71,799	50.2%
毛利	20,797	15,609	33.2%
股東權益應佔年內利潤	7,613	8,032	-5.2%
股東權益應佔核心淨利潤	7,284	8,026	-9.2%
主要資產負債表數據(人民幣百萬元)			
總資產	432,750	379,299	14.1%
銀行結餘及現金	46,710	51,155	-8.7%
債務總額	114,112	104,715	9.0%
股本權益總額	107,400	83,642	28.4%
股東權益應佔股本權益	41,990	36,052	16.5%
所選財務比率			
毛利率	19.3%	21.7%	
核心淨利潤率	6.8%	11.2%	
每股基本盈利, 人民幣分	92	99	
每股基本核心盈利, 人民幣分	87	99	
核心平均股本回報率	18.7%	24.2%	
淨負債對股本比率, 年末	62.8%	64.0%	
加權平均債務成本, 年末	5.0%	5.4%	
土地儲備(建築面積, 百萬平方米)			
土地儲備(建築面積, 百萬平方米), 年末			
— 合計	52.5	56.5	
— 應佔	28.4	30.8	
新購土地收購面積(建築面積, 百萬平方米), 年內			
— 合計	11.7	13.1	
— 應佔	6.0	8.7	

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

於二零二一年，本集團實現合同銷售金額約人民幣2,473億元，較二零二零年的人民幣2,310億元按年增長7.1%。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。

於二零二一年，本集團合同銷售建築面積約為14,486,887平方米，較二零二零年的建築面積約15,385,100平方米下降5.8%。本集團二零二一年的合同銷售平均售價約為人民幣17,067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46.6%、19.8%、22.4%及11.2%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團二零二一年合同銷售總額約87.2%，而三綫城市的合同銷售金額則佔餘下的12.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團二零二一年合同銷售總額約92.5%，而來自辦公樓及商業項目的合同銷售金額佔餘下的7.5%。

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二零二一年合同銷售金額的95%。

表一：二零二一年合同銷售詳情

按城市劃分

	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)
蘇州	21,571,077	8.7%	918,986	23,473
北京	19,797,369	8.0%	511,133	38,732
長沙	13,569,699	5.5%	1,108,651	12,240
寧波	12,171,989	4.9%	585,312	20,796
溫州	11,492,605	4.7%	615,127	18,683
杭州	11,290,748	4.6%	467,138	24,170
上海	9,697,264	3.9%	217,965	44,490
武漢	9,683,950	3.9%	514,850	18,809
重慶	9,478,852	3.8%	725,440	13,066
南京	8,943,576	3.6%	360,540	24,806

	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)
合肥	8,712,047	3.5%	648,753	13,429
無錫	8,262,471	3.3%	349,295	23,655
廈門	8,239,509	3.3%	205,741	40,048
天津	5,716,216	2.3%	285,918	19,993
成都	5,205,648	2.1%	432,036	12,049
青島	4,570,753	1.9%	392,300	11,651
濟南	4,507,089	1.8%	368,055	12,246
西安	4,194,724	1.7%	281,138	14,921
福州	4,157,889	1.7%	255,674	16,262
珠海	3,807,364	1.5%	119,356	31,899
蕪湖	3,433,831	1.4%	316,111	10,863
常州	3,037,129	1.2%	177,260	17,134
太原	2,977,711	1.2%	411,959	7,228
金華	2,819,895	1.1%	109,902	25,658
烏魯木齊	2,793,761	1.1%	257,823	10,836
紹興	2,607,719	1.1%	108,820	23,964
昆明	2,296,705	0.9%	179,597	12,788
佛山	2,241,312	0.9%	203,374	11,021
廣州	2,089,932	0.9%	57,887	36,104
鄭州	2,068,316	0.8%	182,885	11,309
瀋陽	1,853,880	0.8%	108,156	17,141
湖州	1,787,416	0.7%	124,226	14,388
惠州	1,687,990	0.7%	128,214	13,165
淄博	1,657,289	0.7%	139,862	11,849
洛陽	1,611,526	0.7%	166,777	9,663
哈爾濱	1,609,783	0.7%	87,070	18,488
銀川	1,536,857	0.6%	163,175	9,418
南昌	1,511,246	0.6%	116,403	12,983
臨沂	1,485,328	0.6%	179,643	8,268
連雲港	1,449,847	0.6%	107,492	13,488
石家莊	1,285,300	0.5%	88,138	14,583
南通	1,256,614	0.5%	85,421	14,711
貴陽	1,090,158	0.4%	129,769	8,401
東莞	859,814	0.4%	44,694	19,238
香港	594,769	0.2%	2,697	220,496
其他	14,535,105	6.0%	1,446,124	10,051
總計	247,250,072	100.0%	14,486,887	17,067

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	228,589,610	92.5%	12,710,358	17,985
辦公樓/商業	18,660,462	7.5%	1,776,529	10,504
總計	<u>247,250,072</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,486,887</u>	17,067

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	115,423,570	46.6%	5,785,197	19,952
環渤海	48,861,896	19.8%	2,869,589	17,027
中西部	55,286,388	22.4%	4,391,608	12,589
華南	27,678,218	11.2%	1,440,493	19,214
總計	<u>247,250,072</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,486,887</u>	17,067

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	32,208,967	13.0%	789,825	40,780
二綫城市	183,470,090	74.2%	11,105,028	16,521
三綫城市	31,571,015	12.8%	2,592,034	12,180
總計	<u>247,250,072</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,486,887</u>	17,067

附註：

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

銷售物業已確認收入

於二零二一年，銷售物業已確認收入約為人民幣99,288,400,000元，按年增長54.4%，佔已確認收入總額92.1%。本集團於二零二一年交付建築面積約6,850,115平方米的物業，按年增長37.0%。於二零二一年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣14,494元/平方米，較二零二零年的人民幣12,864元/平方米上升12.7%。本集團二零二一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。

表二：二零二一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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
合肥	8,917,881	2,148,957	8.9	3.3	622,836	165,747	14,318	12,965
杭州	8,902,075	3,167,066	8.9	4.9	398,899	182,254	22,317	17,377
武漢	8,221,196	7,564,539	8.2	11.8	531,082	564,868	15,480	13,392
青島	6,135,499	4,198,853	6.1	6.5	594,235	339,247	10,325	12,377
蘇州	5,457,635	2,931,571	5.4	4.6	268,844	149,626	20,300	19,593
福州	4,846,334	1,143,825	4.9	1.8	278,541	65,919	17,399	17,352
常州	4,639,553	1,477,011	4.7	2.3	261,779	68,115	17,723	21,684
上海	4,226,627	624,979	4.3	1.0	111,229	28,717	37,999	21,763
長沙	3,948,495	1,437,055	4.0	2.2	430,376	202,979	9,175	7,080
無錫	3,863,320	1,003,925	3.9	1.6	218,410	36,933	17,688	27,182
北京	3,762,203	1,092	3.8	*	91,591	47	41,076	23,234
臨沂	3,672,337	4,033,085	3.7	6.3	491,582	496,600	7,470	8,121
成都	3,441,514	1,530,332	3.5	2.4	236,604	80,671	14,545	18,970
金華	3,160,862	-	3.2	-	177,567	-	17,801	-
瀋陽	2,915,712	3,314,321	2.9	5.2	233,692	260,722	12,477	12,712
濟南	2,225,078	797,893	2.2	1.2	142,070	63,923	15,662	12,482
台州	1,918,772	737,596	1.9	1.2	162,491	52,497	11,808	14,050
天津	1,699,789	335,328	1.7	0.5	143,061	26,580	11,882	12,616
南昌	1,459,605	-	1.5	-	129,747	-	11,250	-
溫州	1,357,634	2,562,166	1.4	4.0	86,242	223,607	15,742	11,458
重慶	1,156,770	1,763,305	1.2	2.7	87,053	163,930	13,288	10,756
寧波	1,059,233	118,664	1.1	0.2	93,444	7,290	11,335	16,278
舟山	1,052,179	-	1.1	-	59,512	-	17,680	-
銀川	975,663	-	1.0	-	116,189	-	8,397	-
淄博	964,420	10,070	1.0	*	97,158	1,287	9,926	7,824
漳州	912,330	-	0.9	-	58,655	-	15,554	-
大連	854,212	284,488	0.9	0.4	80,254	22,155	10,644	12,841
貴陽	847,769	740,218	0.9	1.2	110,869	75,103	7,647	9,856
昆明	763,558	664,551	0.8	1.0	90,909	81,594	8,399	8,145

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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
西安	736,299	3,993,105	0.7	6.2	62,956	328,638	11,695	12,150
眉山	568,857	-	0.6	-	90,410	-	6,292	-
濟寧	530,622	574,860	0.5	0.9	48,811	64,228	10,871	8,950
徐州	490,879	956,914	0.5	1.5	46,529	90,699	10,550	10,550
石家莊	273,875	576,028	0.3	0.9	11,935	40,732	22,947	14,142
衢州	66,762	1,876,082	0.1	2.9	4,989	143,522	13,383	13,072
嘉興	64,221	2,344,968	0.1	3.7	4,658	166,589	13,788	14,076
佛山	63,732	1,960,487	0.1	3.0	6,333	180,067	10,063	10,888
濰坊	22,598	1,444,818	*	2.3	2,326	134,895	9,715	10,711
東莞	-	1,370,862	-	2.1	-	82,085	-	16,701
南寧	-	670,349	-	1.0	-	66,811	-	10,034
香港	-	1,601,100	-	2.5	-	2,450	-	653,510
江陰	-	2,244,580	-	3.5	-	159,048	-	14,113
其他	3,112,298	2,115,080	3.1	3.2	166,247	179,679	18,721	11,771
合計	<u>99,288,398</u>	<u>64,320,123</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>6,850,115</u>	<u>4,999,854</u>	<u>14,494</u>	<u>12,864</u>

* 少於0.1%

按項目類型劃分

項目主要規劃用途	銷售物業		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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
住宅	96,586,924	59,634,232	97.0	93.0	6,675,553	4,627,134	14,469	12,888
辦公樓/商業	2,701,474	4,685,891	3.0	7.0	174,562	372,720	15,476	12,572
合計	<u>99,288,398</u>	<u>64,320,123</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>6,850,115</u>	<u>4,999,854</u>	<u>14,494</u>	<u>12,864</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
長三角	47,606,587	23,008,520	47.9	35.8	2,656,753	1,546,398	17,919	14,879
環渤海	23,727,022	16,391,540	23.9	25.5	1,954,563	1,514,409	12,139	10,824
中西部	22,002,288	17,894,978	22.2	27.8	1,885,229	1,516,181	11,671	11,803
華南	5,952,501	7,025,085	6.0	10.9	353,570	422,866	16,835	16,613
合計	<u>99,288,398</u>	<u>64,320,123</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>6,850,115</u>	<u>4,999,854</u>	<u>14,494</u>	<u>12,864</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
一綫城市	8,165,711	2,260,018	8.2	3.5	206,926	34,402	39,462	65,694
二綫城市	77,837,009	48,316,604	78.4	75.1	5,439,106	3,702,153	14,311	13,051
三綫城市	13,285,678	13,743,501	13.4	21.4	1,204,083	1,263,299	11,034	10,879
合計	<u>99,288,398</u>	<u>64,320,123</u>	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>6,850,115</u>	<u>4,999,854</u>	<u>14,494</u>	<u>12,864</u>

已完成待售物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團有逾170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6,700,000平方米及3,600,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團有200多項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為45,800,000平方米及24,800,000平方米。

房地產投資

投資物業收入

本集團於二零二一年的投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣1,025,800,000元，按年上升73.7%。二零二一年的投資物業租金及其他相關服務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、五棵松體育館及西安旭輝中心，有關增長主要來自五棵松體育館的新租金收入。

投資物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,108,100平方米及1,506,700平方米，其中26項投資物業(總建築面積及應佔建築面積分別約為1,319,300平方米及883,690平方米)已開始出租。

物業管理

於二零二一年，本集團物業管理及其他服務收入約為人民幣4,133,600,000元，按年增加54.9%。有關增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

於二零二一年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣107,834,700,000元，按年增加50.2%。本集團於二零二一年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較二零二零年增加49.8%至約人民幣102,675,300,000元；(ii)租金較二零二零年增加66.4%；(iii)物業管理服務及其他服務收入較去年同期增加54.9%；(iv)投資物業相關其他服務收入較二零二零年增加100%。

表三：二零二一年已確認收入明細

	二零二一年		二零二零年		按年變動 %
	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額 的百分比 %	已確認收入 人民幣千元	佔已確認 收入總額 的百分比 %	
物業銷售及其他物業 相關服務收入	102,675,338	95.2	68,539,935	95.5	49.8
租金	982,491	0.9	590,449	0.8	66.4
物業管理服務及 其他服務收入	4,133,595	3.8	2,668,279	3.7	54.9
投資物業相關 其他服務收入	43,319	0.1	–	–	100
總計	<u>107,834,741</u>	<u>100.0</u>	<u>71,798,663</u>	<u>100.0</u>	<u>50.2</u>

銷售成本

本集團於二零二一年的報表銷售成本約為人民幣87,037,300,000元，較二零二零年增加54.9%。

毛利及毛利率

本集團於二零二一年的報表毛利約為人民幣20,797,400,000元，相對二零二零年的人民幣15,609,100,000元增加33.2%。

來自對沖安排的匯兌收益或虧損淨額

於二零二一年，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790,700,000元，而二零二零年則錄得匯兌收益淨額人民幣858,600,000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。於二零二一年，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26,200,000元(二零二零年：公平值虧損人民幣244,100,000元)。

提早贖回優先票據的虧損

於二零二一年，本集團因提早贖回優先票據而產生人民幣80,900,000元的虧損，而於二零二零年虧損人民幣42,500,000元。

投資物業公平值變動

於二零二一年，本集團確認投資物業公平值收益約人民幣1,308,100,000元，而二零二零年投資物業公平值收益則約為人民幣940,600,000元。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零二零年約人民幣2,067,400,000元增加14.5%至二零二一年約人民幣2,366,900,000元，此增長與本集團於二零二一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

本集團行政開支由二零二零年約人民幣2,946,400,000元增加27.9%至二零二一年約人民幣3,767,100,000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

於二零二一年，本集團應佔合營企業及聯營公司業績達利潤人民幣758,800,000元，而於二零二零年則達利潤人民幣2,128,000,000元。於二零二一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45,000,000元(二零二零年：人民幣40,100,000元)。

撇除公平值收益的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於二零二一年達利潤人民幣713,800,000元，而於二零二零年則為人民幣2,087,900,000元。

融資成本

本集團於二零二一年的支銷融資成本約為人民幣578,700,000元，而於二零二零年則為人民幣667,400,000元。支銷融資成本的變動主要由於年內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部分)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由二零二零年的人民幣6,535,700,000元下降2.4%至二零二一年約人民幣6,380,100,000元。支銷及資本化融資成本總額減少乃由於本集團加權平均債務成本下降。於二零二一年十二月三十一日，本集團總債務為人民幣1,141億元，而於二零二零年十二月三十一日則為人民幣1,047億元。本集團於二零二一年十二月三十一日的債務加權平均成本為5.0%，而於二零二零年十二月三十一日則為5.4%。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零二零年約人民幣4,274,200,000元增加38.0%至二零二一年約人民幣5,900,400,000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二零二零年的26.4%上升至二零二一年的32.4%。

於二零二一年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣1,091,000,000元，而於二零二零年則約為人民幣1,836,300,000元。於二零二一年，本集團作出實際土地增值稅款項約人民幣3,466,700,000元，而於二零二零年則約為人民幣2,316,600,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣2,429,100,000元。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零二零年約人民幣16,169,800,000元增加12.7%至二零二一年約人民幣18,227,600,000元。本集團年內利潤由二零二零年約人民幣11,895,500,000元增加3.6%至二零二一年約人民幣12,327,200,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零二零年約人民幣8,031,900,000元減少5.2%至二零二一年約人民幣7,612,900,000元。

本集團股東權益應佔核心淨利潤由二零二零年約人民幣8,026,000,000元下降9.2%至二零二一年約人民幣7,283,900,000元。於二零二一年，本集團核心淨利潤率為6.8%，而二零二零年則為11.2%。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司的權益分別為人民幣15,966,200,000元及人民幣18,477,500,000元，而二零二零年十二月三十一日則分別為人民幣17,825,600,000元及人民幣16,861,900,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團應收合營企業及聯營公司款項為人民幣36,381,100,000元，而二零二零年十二月三十一日則為人民幣57,515,400,000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。有關於二零二一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。

擬作出售的開發中物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團擬作出售的開發中物業為人民幣167,611,400,000元，而於二零二零年十二月三十一日則為人民幣129,018,200,000元。有關增加是因為前段所述於二零二一年的土地儲備擴張所致。

遞延稅項資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,201,900,000元，而二零二零年十二月三十一日則為人民幣2,195,700,000元。有關增加是由於因應本集團的合約銷售增長而於二零二一年的預付土地增值稅增加所致。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為52,500,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為28,400,000平方米。

表四：本集團於二零二一年十二月三十一日的土地儲備明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未 出售可出租 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角			
上海E天地	投資物業	10,386	50.0
上海LCMart	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
上海公元	住宅/商業	692	51.0
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	住宅/辦公樓/商業	6,896	45.0
上海旭輝純真中心	投資物業	29,663	45.0
上海長壽路項目	投資物業	55,717	100.0
上海恒基旭輝中心	住宅/辦公樓/商業	15,978	50.0
上海恒基旭輝中心	投資物業	10,740	50.0
上海恒基旭輝天地	投資物業	35,771	50.0
上海洋涇S2/S3辦公樓項目	投資物業	46,871	100.0
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
上海華庭	住宅/商業	3,574	100.0
上海圓石灘	住宅/商業	10,047	100.0
上海鉅悅西郊	住宅	6,275	67.5
上海環創中心	投資物業	107,106	50.0
上海環創中心	辦公樓	4,896	50.0
上海寶山U天地	投資物業	30,983	25.0
溫州悅瓏府	住宅/商業	11,368	24.5
溫州翔茂甌江國際新城	住宅/商業	12,624	34.0
溫州甌茂甌江國際新城	住宅/商業	62,622	31.0
南昌宸悅江語院	住宅/商業	9,998	45.0
南昌凌雲府	住宅/商業	1,117	34.0
南京白馬瀾山	住宅/商業	532	51.0
南京東泉名邸	住宅/商業	3,977	50.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未 出售可出租 建築面積 (不包括 停車位)	本集團 應佔權益
		(平方米)	(%)
杭州原著壹號	投資物業	26,116	50.0
杭州國宸府	住宅/商業	2,045	53.3
合肥公元天下	住宅/辦公樓/商業	64,134	21.5
合肥公園府	住宅/商業	48,403	50.0
合肥江山廬州印	住宅/商業	6,966	35.0
合肥玖著	住宅/商業	1,227	100.0
合肥御璟江山	住宅/商業	12,487	30.0
合肥陶冲湖別院	住宅/商業	73,879	50.0
合肥紫雲賦江山印	住宅/辦公樓/商業	33,332	25.4
合肥鉅悅廬州府	住宅/辦公樓/商業	11,846	50.0
合肥翡翠江來	投資物業	77,726	100.0
合肥學林春曉	住宅/商業	4,150	34.0
合肥樾溪台	住宅/商業	740	50.0
合肥濱湖江來	住宅/商業	5,184	100.0
蘇州百合宮館	住宅/商業	1,988	100.0
蘇州都會上品	住宅/商業	9,431	70.0
蘇州壹號院	住宅/商業	912	50.0
徐州江山御	住宅/商業	1,461	50.0
徐州雲瓏府	住宅/商業	19,334	50.0
寧波上寧府	住宅/商業	3,204	100.0
寧波旭輝城	住宅/商業	1,174	40.0
無錫旭輝城	住宅/商業	2,777	20.0
無錫時代城	住宅/商業	750	30.0
常州天賦	住宅/商業	1,488	40.0
常州都會上著	住宅/商業	2,934	100.0
常州都會里	住宅/商業	788	100.0
蕪湖新樂府	住宅/商業	1,645	40.0
太倉伴湖雅苑	住宅/商業	56,169	33.3
太倉悅章	住宅/商業	34,532	51.0
太倉熙岸原著(1-4/1-5)	住宅/商業	2,368	27.9
太倉熙岸原著(1-7)	住宅/商業	3,088	27.9
太倉熹閱雅苑	住宅/商業	7,142	100.0
句容翡翠華府	住宅/辦公樓/商業	113,934	6.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未 出售可出租 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
江陰敵山公元	住宅/商業	9,871	33.0
江陰運河公元	住宅/商業	11,734	100.0
江陰澄江府	住宅/商業	632	100.0
昆山五湖四季	住宅/商業	1,159	31.1
昆山蘭亭大境花園	住宅/商業	19,415	32.0
嘉興旭輝廣場	投資物業	82,540	100.0
嘉興朗香郡	住宅/商業	1,931	100.0
嘉興嘉善未來城	住宅/商業	1,812	50.0
嘉興嘉善集美嘉悅	住宅/商業	547	49.0
金華義烏雲璟府	住宅/商業	26,067	34.0
台州公元	住宅/商業	1,948	95.0
台州旭輝府	住宅/商業	19,093	100.0
舟山柏悅溪湖	住宅/商業	12,682	51.0
衢州旭輝城	住宅/辦公樓/商業	4,197	50.0
張家港吳越府	住宅/商業	1,433	50.0
環渤海			
北京7號院	住宅/商業	115,848	49.0
北京五棵松	投資物業	179,502	50.0
北京天瑞宸章	住宅/商業	1,396	20.0
北京旭輝望馨商業中心	投資物業	4,860	100.0
北京江山風華	住宅/辦公樓/商業	4,032	50.0
北京錦安家園	住宅/商業	17,321	26.0
青島即墨星河城	住宅/商業	4,296	50.0
青島博觀星海	住宅/商業	1,107	50.0
青島鉑悅靈犀灣	住宅/辦公樓/商業	55,121	25.5
青島錦悅都	住宅/商業	12,195	50.0
瀋陽公元	住宅/商業	4,223	100.0
瀋陽東宸府(西地塊)	住宅/商業	27,403	70.0
瀋陽東宸府(東地塊)	住宅/商業	36,959	70.0
瀋陽東樾城北	住宅/商業	7,232	50.0
瀋陽東樾城南	住宅/商業	3,750	70.0
瀋陽朗悅	住宅/商業	2,735	33.5

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)	(%)
瀋陽鉑宸府	住宅/辦公樓/商業	58,254	100.0
瀋陽鉑宸府	投資物業	50,922	100.0
瀋陽雍禾府	住宅/商業	5,041	100.0
瀋陽璟宸府	住宅/商業	38,381	100.0
天津光明路8號	住宅/商業	977	50.0
天津悅雋都會	住宅/商業	602	50.0
天津御府	住宅/商業	10,498	100.0
天津皓景灣	住宅/商業	1,041	50.0
天津塘沽灣陸號	住宅/商業	1,577	50.0
天津賓西路5號	住宅/商業	1,199	35.0
天津翰悅府	住宅/商業	111,647	51.0
天津瀾郡	住宅/商業	707	100.0
濟南金域藍山	住宅/商業	2,800	50.0
濟南星瀚城	住宅/商業	6,306	22.5
濟南博觀山悅	住宅/商業	56,495	25.5
石家莊中睿府	住宅/商業	36,520	65.0
大連公元	住宅/商業	19,693	50.0
大連江山樾	住宅/商業	5,609	100.0
大連家墅	住宅/商業	1,321	100.0
臨沂星河城	住宅/商業	3,424	25.5
臨沂鳳臨新城	住宅/商業	61,772	40.0
煙台輝盛嵐海	住宅/商業	3,408	46.0
濰坊博觀熙岸	住宅/商業	4,255	25.5
濟寧博觀雲著(東區)	住宅/商業	1,961	40.0
中西部			
長沙旭輝國際廣場	住宅/辦公樓/商業	1,893	100.0
長沙旭輝國際廣場	投資物業	24,012	100.0
長沙東樾城	住宅/商業	19,465	50.0
長沙雨花郡	住宅/商業	3,957	80.0
重慶千江凌雲千江府	住宅/商業	19,812	33.0
重慶天空雲鏡	住宅/商業	947	33.0
重慶旭輝城	住宅/辦公樓/商業	1,037	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)	(%)
重慶旭輝城	投資物業	43,915	100.0
重慶江山青林半	住宅/商業	31,381	100.0
重慶江山雲出	住宅/辦公樓/商業	4,796	33.4
重慶江山樾	住宅/商業	4,601	30.0
重慶金沙玖悅	住宅/商業	5,509	50.0
重慶長河原	住宅/商業	2,230	50.0
重慶御景悅來	住宅/商業	7,815	33.3
重慶御璟湖山	住宅/商業	8,179	30.0
重慶雲山曉	住宅/商業	36,297	35.0
重慶鉞悅瀾庭	住宅/辦公樓/商業	94,076	33.3
重慶嘉悅廣場	住宅/商業/酒店	29,463	100.0
成都旭輝廣場	投資物業	86,000	100.0
成都棠府	住宅/商業	3,410	34.0
成都錦繡花城	投資物業	67,044	30.0
武漢旭輝大廈	住宅/辦公樓	35,064	51.0
武漢江山境	住宅/商業	98,484	55.0
武漢江夏府	住宅/商業	2,165	50.0
武漢江悅府	住宅/商業	93,425	51.0
武漢星空	住宅/商業	17,228	70.0
武漢鉞龍半島B包	住宅/辦公樓/商業	12,429	55.0
武漢鉞龍半島C包	住宅/商業	22,211	55.0
烏魯木齊燕來府	住宅/商業	12,581	100.0
貴陽上觀江山	住宅/商業	24,893	100.0
貴陽上觀楓華	住宅/商業	35,515	50.0
貴陽觀雲	住宅/商業	59,699	100.0
西安旭輝中心	投資物業	41,129	100.0
西安江山閱	住宅/商業	10,146	80.0
鄭州有園	住宅/商業	2,939	21.0
鄭州望嶽府	住宅/商業	68,777	100.0
銀川江南賦(璟璽)	住宅/商業	1,743	40.0
銀川江南賦(瓏璽)	住宅/商業	6,965	40.0
銀川江南學府	住宅/商業	1,618	75.0
許昌江山花園	住宅/商業	78,087	50.0
湘潭樾府	住宅/商業	5,073	50.0

項目	項目主要規劃用途	餘下尚未 確認可銷售/ 餘下尚未 出售可出租 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
華南			
廣州花海灣	住宅/商業	3,266	23.5
佛山旭輝雅居樂清樾	住宅/商業	72,226	33.0
佛山江山	住宅/商業	1,144	100.0
佛山江山傲	住宅/商業	3,144	20.0
佛山常樂府	住宅/商業	96,942	33.0
佛山翡翠西江	住宅/商業	9,948	34.0
廈門天樾公館	住宅/商業	11,065	100.0
廈門海聯中心	投資物業	1,470	100.0
福州公元大觀	住宅/商業	4,486	70.0
福州江山雲出	住宅/商業	55,213	70.0
福州江南賦	住宅/商業	3,450	70.0
福州榕宸天著	住宅/商業	3,220	100.0
三亞鉅悅亞龍灣	住宅/商業	6,340	100.0
惠州旭輝天地	住宅/商業	33,714	50.0
江門壹號院	住宅/商業	44,210	40.0
中山中薈城(一期)	住宅/商業	3,823	33.0
中山中薈城(二期)	住宅/商業	1,696	34.0
中山中薈城(三期)	住宅/商業	2,007	22.0
泉州石獅旭輝城	住宅/商業	7,189	20.0
香港曦台	商業	實用面積： 3,808平方米 (40,985 平方呎)	50.0
香港曦台	住宅	實用面積： 1,174平方米 (12,639 平方呎)	50.0
停車位及其他		2,691,271	
總計		<u>6,663,570</u>	

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
長三角						
上海世紀古美	住宅/商業	2022	37,509	80,358	80,358	49.0
溫州TOD國際新城	住宅/商業	2022	52,731	165,586	154,487	16.5
溫州外灘江月灣	住宅/商業	2022	39,608	129,008	122,244	22.4
溫州未來旭輝城	住宅/商業	2022	30,490	74,800	4,217	70.0
溫州未來海岸	住宅/商業	2023	117,959	333,645	30,860	50.0
溫州光輝之城	住宅/商業	2023-2024	199,300	554,100	14,034	49.0
溫州旭輝城	住宅/商業	2022-2023	147,538	419,338	394,020	25.5
溫州鹿宸印	住宅/商業	2022	41,422	118,898	111,231	34.0
南昌旭輝·高新江來215畝	住宅/商業	2025-2026	143,564	223,452	–	100.0
南昌旭輝·高新江來262畝	住宅/商業	2023-2025	174,459	284,746	–	100.0
南昌旭輝中心	住宅/商業	2022-2024	218,161	245,619	32,520	100.0
南昌旭輝中心	投資物業	2022-2024	82,254	92,607	–	100.0
南昌旭輝中心·天御	住宅/商業	2022-2023	52,038	78,076	16,027	55.0
南昌旭輝中心·水投樾府	住宅/商業	2023-2024	66,667	139,213	8,197	55.0
南京上宸雲際雅苑	住宅/商業	2023	46,365	114,148	33,287	34.0
南京千江凌雲府	住宅/商業	2023	27,242	64,250	61,997	33.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)		已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
南京江北新區2021G12項目	住宅/商業	2023-2025	71,626	233,929	30,605	20.0
南京江北葛塘2021G57項目	住宅/商業	2023	56,193	115,440	-	51.0
南京江寧G58項目	住宅/辦公樓/商業	2023	26,669	77,674	-	24.1
南京建鄴區NO.2021G116河西南地塊	長租公寓	2024	11,446	22,900	-	100.0
南京鳳匯壹品居(G30)	住宅/辦公樓/商業	2022	47,286	119,073	68,506	45.0
南京鳳匯壹品居(G37)	住宅/辦公樓/商業	2022	45,684	109,944	80,098	45.0
南京環悅名邸	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	26,741	86,731	9,562	20.0
杭州天目山項目	住宅/商業	2022	33,285	49,928	-	100.0
杭州琚和府	住宅/商業	2022	77,346	127,170	65,230	100.0
杭州朝聞花城	住宅/商業	2022-2023	105,869	259,445	254,783	33.0
杭州湘湖悅章	住宅/商業	2022	93,039	246,859	246,271	18.0
杭州潘川項目	住宅/商業	2022	23,915	32,873	-	100.0
杭州濱旭府	住宅/商業	2022	63,356	148,857	66,015	30.4
合肥公園府	住宅/商業	2022	13,071	22,920	22,561	50.0
合肥旭輝·望江來	住宅/商業	2023	59,946	99,886	20,095	100.0
合肥江山廬州印	住宅/商業	2022	56,324	113,371	101,244	35.0
合肥政務未來	住宅/商業	2022	107,128	201,192	191,939	45.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
合肥鉞悅天匯	住宅/商業	2022	19,165	50,344	50,344	50.0
合肥翡翠江來	住宅/辦公樓/商業	2022	16,290	38,115	4,350	100.0
蘇州中建旭輝·江上	住宅/商業	2023	29,252	56,767	6,018	20.0
蘇州吳門里	住宅/商業	2022-2023	90,952	166,178	104,349	50.0
蘇州春和萬象	住宅/商業	2023	162,259	288,032	29,667	11.0
蘇州雁歸來院	住宅/商業	2022	161,765	26,807	-	100.0
蘇州鉞悅湖前	住宅/商業	2022	45,635	46,794	20,282	35.5
蘇州錦麟鉞悅府	住宅/商業	2022	73,873	146,957	145,196	46.0
徐州天闕	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	62,892	169,181	105,534	49.0
徐州和平雲璟	住宅/商業	2023	53,487	125,567	49,022	35.0
徐州賈汪鵬程大道項目	住宅/商業	2023-2026	204,817	414,648	-	52.0
寧波上東辰府	住宅/辦公樓/商業	2023	84,775	167,825	8,206	50.0
寧波旭輝城	住宅/商業	2022	178,265	253,407	87,477	40.0
無錫旭輝城	住宅/商業	2022	50,521	88,924	41,643	20.0
無錫鉞宸府	住宅/商業	2022-2023	83,400	160,257	50,247	25.0
無錫鉞悅溪上	住宅/商業	2022-2023	65,337	105,630	2,857	80.0
紹興上河之城	住宅/商業	2022-2023	94,757	206,957	77,722	49.0
紹興上河之城	投資物業	2022-2023	26,892	58,734	-	49.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)		
常州都會江來	住宅/商業	2022-2023	93,717	199,032	53,350	40.0
南通東昇旭輝中心	住宅/商業	2023-2024	84,749	182,960	-	49.0
六安旭輝中心	住宅/商業	2022-2025	257,736	502,600	36,497	70.0
淮安旭輝廣場	住宅/辦公樓/商業	2023-2026	151,653	429,016	-	100.0
淮安旭輝廣場	投資物業	2023-2026	24,504	69,320	-	100.0
蕪湖中梁旭輝·鉞悅濱江·鑒金印象	住宅/商業	2023	65,773	126,416	73,332	49.0
蕪湖鉞悅濱江	住宅/商業	2022	63,050	124,537	123,584	49.0
宣城宛陵大觀	住宅/商業	2023-2024	142,454	223,170	17,345	24.0
太倉悅章	住宅/商業	2022	30,804	54,150	24,183	51.0
太倉熹閱雅苑	住宅/商業	2022	28,526	55,732	9,021	100.0
句容宸悅賦	住宅/商業	2022	49,625	97,924	48,133	26.4
江陰敵山公元	住宅/商業	2022	24,039	40,253	30,250	33.0
江陰運河公元	住宅/商業	2022	36,239	92,690	41,100	100.0
宿遷宸悅府	住宅/商業	2022-2023	60,903	123,265	43,757	65.0
昆山蘭亭大境花園	住宅/商業	2022	42,647	96,193	69,460	32.0
余姚錦山府	住宅/商業	2022	67,191	109,311	108,449	50.0
鹽城宸泱府	住宅/商業	2023	23,319	67,018	-	27.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
環渤海						
北京五棵松	投資物業	2022	37,000	88,308	-	50.0
北京公園十七區	住宅/商業	2022	8,988	21,346	9,652	33.0
北京公園都會	住宅/商業	2022-2023	94,117	152,531	84,795	9.0
北京青雲上府	住宅/商業	2023	57,008	107,401	2,155	34.0
北京拱辰項目	住宅/辦公樓/商業	2023	10,384	26,920	-	100.0
北京國祥府	住宅/商業	2022	60,631	118,771	67,292	22.5
北京國祥雲著	住宅/商業	2023	58,352	127,734	10,528	22.5
北京密雲水源路地塊項目	住宅	2024-2026	103,207	200,200	-	10.0
北京祥雲賦	住宅/商業	2022	20,171	53,649	50,329	24.5
北京莊維項目	住宅/辦公樓/商業	2022	5,151	23,034	-	100.0
北京華樾國際領尚	住宅/商業	2022	16,189	48,912	45,628	12.2
太原尖草坪區三給片區SP1919-SP1924項目	住宅/商業	2023-2027	401,651	1,221,029	392,179	35.0
太原尖草坪區三給片區SP1925-SP1928項目	住宅/辦公樓/商業	2023-2027	264,416	1,298,971	269,455	35.0
青島即墨星河城	住宅/商業	2022	73,299	157,404	125,581	50.0
青島星韻城項目	住宅/商業	2022	157,614	253,788	169,582	50.0
青島宸悅府	住宅/商業	2022	33,211	65,347	52,703	34.8
青島鉞悅靈犀灣	住宅/辦公樓/商業	2022-2024	128,943	156,131	21,678	25.5
青島輝盛嵐庭	住宅/商業	2023	33,194	52,047	-	50.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
青島錦悅都	住宅/商業	2022-2023	48,509	93,917	9,701	50.0
青島靈隴灣	住宅/商業	2022	19,436	51,656	37,266	17.5
瀋陽和樾	住宅/商業	2022-2023	32,827	65,646	56,768	40.0
瀋陽東宸府(西地塊)	住宅/商業	2022	26,011	51,898	20,709	70.0
瀋陽鉅辰時代	住宅/辦公樓/商業	2023-2024	155,839	322,792	13,756	100.0
瀋陽鉅悅公望	住宅/辦公樓/商業	2022	55,905	127,813	52,181	100.0
天津旭輝·都會江來	住宅/商業	2023-2025	92,919	174,635	2,074	50.0
天津鉅悅公望	住宅/商業	2023	14,980	37,618	9,195	60.0
天津鉅悅融御	住宅/商業	2023	19,520	47,280	-	49.0
天津翰悅府	住宅/商業	2022-2023	72,834	140,841	123,290	51.0
天津濱海江來	住宅/商業	2022-2024	89,883	238,933	55,839	60.0
濟南旭輝銀盛泰中心	住宅/辦公樓/商業	2023-2024	50,132	163,844	4,416	37.5
濟南協宸熙岸	住宅/商業	2024	66,902	171,443	-	25.5
濟南星瀚城	住宅/商業	2022	82,852	200,231	124,329	22.5
濟南奧體·鉅悅府	住宅/商業	2022	40,000	127,427	33,267	20.0
濟南瑞錦台花園	住宅/商業	2022	4,117	16,234	14,320	50.0
石家莊公元	住宅/商業	2022-2024	213,594	462,220	71,122	50.0
石家莊長安府	住宅/商業	2022	11,386	33,930	31,660	50.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
石家莊鉞宸府	住宅/商業	2022	8,878	19,153	18,072	51.0
哈爾濱公望	住宅/商業	2023-2024	158,180	374,476	-	100.0
哈爾濱鉞辰府	住宅/商業	2023	18,323	53,983	3,060	80.0
長春理想城(西地塊)	住宅/商業	2023-2025	120,092	235,636	-	30.0
長春理想城(東地塊)	住宅/商業	2022	69,180	137,546	1,821	30.0
大連江山如院	住宅/商業	2022	29,929	64,612	16,197	100.0
大連鉞辰時代	住宅/商業	2023	26,000	149,483	1,716	48.0
臨沂公元錦里	住宅/辦公樓/商業	2022	5,395	12,268	11,504	45.0
臨沂星匯城	住宅/商業	2024-2025	189,240	431,970	-	45.0
煙台輝盛嵐海(A10)	住宅/辦公樓/商業	2022	189,088	156,158	89,004	46.0
煙台輝盛嵐灣	住宅/商業	2022-2024	64,774	171,563	110,885	75.0
德州博觀天麓	住宅/商業	2023	70,081	162,260	-	50.0
濰坊博觀天成	住宅/辦公樓/商業	2022	61,806	154,904	109,235	50.0
日照博觀星海	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	66,911	158,917	-	45.2
濟寧宸悅府	住宅/商業	2023	34,360	74,218	1,595	15.0
濟寧博觀雲著(西區)	住宅/商業	2022	34,715	73,153	58,751	40.0
淄博博觀熙苑	住宅/商業	2023-2024	69,999	146,439	2,424	50.0
聊城東關瑞府	住宅/商業	2023	51,326	131,572	18,995	20.5

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)		
中西部						
長沙雨花郡	住宅/商業	2022	85,485	339,084	264,798	80.0
長沙雨金廣場	住宅/商業	2022-2023	107,440	309,667	72,210	100.0
長沙雨金廣場	投資物業	2022-2023	6,244	17,997	-	100.0
長沙國宸府	住宅/商業	2023-2025	117,345	358,351	5,743	34.0
長沙國悅府	住宅/商業	2022-2023	89,636	320,762	161,709	80.0
長沙梅溪悅章	住宅/辦公樓/商業	2022	56,369	201,857	143,379	34.3
長沙湖山賦	住宅/商業	2022	193,021	314,008	161,648	50.0
長沙鉞宸府	住宅/商業	2023	131,393	259,214	58,873	70.0
長沙鉞悅湘江	住宅/辦公樓/商業	2023-2024	94,401	422,377	82,543	65.0
重慶上城	住宅/商業	2022	37,493	81,138	35,067	51.0
重慶千江凌雲凌雲峰	住宅/商業	2022	25,447	75,840	8,886	33.0
重慶千江凌雲千江府	住宅/商業	2022	51,399	118,150	105,000	33.0
重慶印江州	住宅/商業	2022	38,610	138,666	24,381	35.0
重慶旭輝·重慶之眼	辦公樓/商業	2023-2024	83,995	219,120	-	66.0
重慶旭輝·鉞宸中央	住宅/商業	2022-2023	102,675	152,429	2,686	50.0
重慶旭輝金科空港	住宅/商業	2022-2023	94,646	132,627	81,037	50.0
重慶江山青林半	住宅/商業	2022-2025	129,160	246,117	246,117	100.0
重慶江山雲出	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	94,216	200,457	26,793	33.4

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
重慶保稅港項目宗地一項目	住宅/商業	2022-2023	50,361	66,958	-	50.0
重慶御景悅來	住宅/商業	2022-2024	100,897	275,055	89,271	33.3
重慶御璟湖山	住宅/商業	2022	81,831	227,010	170,302	30.0
成都天府未來中心	住宅/商業	2023-2025	237,179	556,148	59,862	33.0
成都天府未來中心·江山院	住宅/商業	2023	63,584	121,017	-	50.0
成都旭輝中心	住宅/商業	2023-2025	188,112	524,749	12,377	50.0
成都旭輝廣場	住宅/商業	2022	30,368	100,846	25,663	100.0
成都江與山	住宅/商業	2022-2023	96,721	241,185	80,224	25.5
成都湖光里院	住宅/商業	2022	64,521	86,391	19,379	34.0
武漢千山凌雲	住宅/商業	2022-2023	78,491	394,470	197,384	84.0
武漢江山境	住宅/商業	2022-2023	45,823	129,833	19,014	55.0
武漢江悅府	住宅/商業	2022	105,434	318,753	298,292	51.0
武漢星空	住宅/商業	2022	15,357	52,886	12,441	70.0
武漢鈺龍·旭輝鉅宸府	住宅/商業	2023	28,378	93,202	-	65.0
武漢鈺龍半島B包	住宅/辦公樓/商業	2022-2023	78,477	353,974	29,531	55.0
武漢鉅悅·園著	住宅/商業	2023	44,063	128,669	-	50.0
烏魯木齊旭輝廣場	住宅/商業	2023-2026	221,669	411,678	30,869	100.0
烏魯木齊學府尚品	住宅/商業	2022-2024	254,641	507,744	133,794	51.0
烏魯木齊學府尚品	投資物業	2022-2024	63,210	126,038	-	51.0
烏魯木齊燕來府	住宅/商業	2022	40,178	66,961	40,828	100.0
貴陽上觀江山	住宅/商業	2022	32,522	70,470	7,715	100.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
貴陽烏當未來壹號	住宅/商業	2022-2025	281,078	531,424	86,985	100.0
貴陽都會新雲	住宅/商業	2023-2024	155,480	185,735	20,962	100.0
貴陽觀雲	住宅/商業	2022	11,238	34,102	34,102	100.0
西安江山閣	住宅/商業	2022	121,718	206,075	819	80.0
西安其它區秦漢周陵157畝	住宅/商業	2023-2024	105,142	210,300	-	30.0
西安國宸府	住宅/商業	2022-2023	91,949	309,033	190,373	100.0
鄭州空港時代	住宅/商業	2022-2025	203,894	535,442	-	100.0
鄭州濱河賦	住宅/商業	2022	60,740	142,884	119,256	51.0
昆明公元	住宅/商業	2023-2024	46,707	113,249	17,991	50.0
昆明旭輝廣場	住宅/商業	2022-2024	151,573	526,145	22,908	63.7
銀川江南學府	住宅/商業	2022	88,095	140,259	133,015	75.0
洛陽中央公園	住宅/商業	2022	73,168	214,780	210,580	50.0
洛陽天際	住宅/商業	2022-2025	99,931	339,725	147,301	100.0
洛陽建業旭輝尊府	住宅/商業	2024	69,572	197,016	13,245	25.0
常德城東新區項目第二批次	住宅/商業	2022-2023	16,413	50,931	302	100.0
常德城東新區項目第二批次	投資物業	2022-2023	32,329	100,317	-	100.0
常德城東新區項目第三批次	住宅/商業	2023	11,306	30,072	-	100.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
常德國際新城	住宅/商業	2022-2024	184,625	530,062	158,444	100.0
瀏陽國宸東方	住宅/商業	2023-2026	111,103	276,209	-	34.0
簡陽都會森林	住宅/商業	2022	31,205	77,516	46,410	50.0
簡陽雲樾名邸	住宅/商業	2022	28,292	112,512	9,485	60.0
簡陽錦官天宸	住宅/商業	2022	9,043	22,596	13,188	33.0
許昌江山花園	住宅/商業	2022	26,571	77,752	67,544	50.0
湘潭樾府	住宅/商業	2022-2023	48,322	141,214	18,463	50.0
株洲湘江匯	住宅/商業	2023-2025	39,855	118,414	4,898	51.0
眉山雲樾天境	住宅/商業	2022	44,313	110,451	22,195	100.0
華南						
廣州旭輝綠地鉅雲天境	住宅/商業	2023-2024	65,433	159,849	1,735	51.0
廣州鉅玥明珠ONE	住宅/商業	2023-2024	34,731	129,120	3,089	16.2
廣州曜玥灣	住宅/商業	2022-2025	53,610	314,442	50,967	25.0
南寧五象臻悅	住宅/商業	2022-2025	98,182	389,797	130,683	100.0
南寧旭輝府	住宅/商業	2022	25,405	74,558	31,429	49.0
南寧盛世春江	住宅/商業	2023-2024	52,774	156,664	21,599	33.0
南寧福奕和庭	住宅/商業	2023-2025	105,197	292,825	30,692	30.0
東莞江山	住宅/商業	2023	26,148	72,408	831	50.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
東莞時區	住宅/商業	2023-2025	76,575	329,126	-	30.0
佛山旭輝雅居樂清樾	住宅/商業	2022	28,758	69,089	56,625	33.0
佛山旭輝鉑仕灣	住宅/商業	2023	47,152	117,715	3,123	50.0
佛山常樂府	住宅/商業	2022	25,070	78,399	10,443	33.0
佛山翡翠西江	住宅/商業	2022	36,666	106,430	42,334	34.0
佛山濱江首府	住宅/商業	2022	35,124	127,360	116,463	33.3
廈門鉑悅五緣灣上	住宅/商業	2022	20,209	60,801	59,596	25.5
惠州江山樾	住宅/商業	2023	51,069	157,345	-	51.0
惠州江來花園(一期)	住宅/商業	2023	34,157	84,883	-	40.0
惠州江來花園(二期)	住宅/商業	2023	27,303	76,811	-	40.0
惠州東江公元	住宅/商業	2022	17,269	52,681	19,656	51.0
惠州鉑鑽四季	住宅/商業	2022-2023	119,176	365,327	188,473	20.4
惠州靜安府	住宅/商業	2023	23,786	81,481	-	80.0
江門天賦	住宅/商業	2022	51,233	154,353	116,927	49.0
江門壹號院	住宅/商業	2022	9,207	25,000	1,662	40.0
莆田時代城	住宅/商業	2022	41,676	108,808	59,118	100.0
中山時光樾	住宅/商業	2022	34,557	81,589	31,366	33.0
漳州江山天境	住宅/商業	2022	19,716	42,042	7,211	70.0

項目	項目主要規劃用途	估計竣工年份	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 開發的 總建築 面積 (不包括 停車位)	已預售 (平方米)	本集團應 佔權益 (%)
				(平方米)		
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
海外						
倫敦維多利亞區寫字樓	辦公樓/商業	2022	350	2,700	-	100.0
停車位及其他				8,218,608	1,182,150	
開發中及持作未來開發的物業總建築面積				45,799,163	12,298,926	
總計(已竣工、開發中及持作未來開發)				52,462,733		

土地收購

於二零二一年，本集團收購合共66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。

本集團於二零二一年收購土地的總規劃建築面積約為1,170萬平方米，其中本集團股本權益佔600萬平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣878億元，由本集團根據其於相關項目的股本權益應付當中人民幣394億元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零二一年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣7,500元。

於二零二二年一月至三月，本集團進一步收購3個新項目的權益，本集團應佔土地總出讓金為人民幣34億元。

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	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 (人民幣/ 平方米)
			(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	
1	莆田 莆田時代城 (涵江區PS拍-2020-30號項目)	住宅	100.00	41,676	108,808	108,808	304,000,000	304,000,000	2,794
2	六安 六安旭輝中心 (金安區六開出2020-8號 387畝項目)	住宅/商業	70.00	257,736	502,600	351,820	1,007,000,000	704,900,000	2,004
3	哈爾濱 哈爾濱鎔辰府 (道里區域鄉路項目)	住宅/商業	80.00	18,323	53,983	43,186	355,670,000	284,536,000	6,589
4	天津 天津鎔悅公望 (南開區六馬路項目)	住宅	60.00	14,980	37,618	22,571	1,270,000,000	762,000,000	33,760
5	成都 成都旭輝中心 (溫江區萬盛TOD項目)	住宅/商業	50.00	188,112	524,749	262,375	2,811,230,000	1,405,615,000	5,357
6	南京 南京千江凌雲府 (浦口區新浦路以東17-08-02 項目)	住宅	33.00	27,242	64,250	21,203	1,540,000,000	508,200,000	23,969
7	南京 南京上宸雲際雅苑 (江寧區正方新城2021G03項目)	住宅	34.00	46,365	114,148	38,810	1,530,000,000	520,200,000	13,404
8	大連 大連江山如院 (開發區小窯灣片區項目)	住宅	100.00	29,929	64,612	64,612	219,790,000	219,790,000	3,402
9	長沙 長沙鎔宸府 (嶽麓區2021-007號項目)	住宅/商業	70.00	131,393	259,214	181,450	1,051,157,143	735,810,000	4,055
10	寧波 寧波上東辰府 (慈溪市慈城區項目)	住宅/商業	50.00	84,775	167,825	83,912	1,522,300,000	761,150,000	9,071
11	蘇州 蘇州鎔悅湖前 (相城區太平街道盛澤蕩湖路 項目)	住宅	36.00	45,635	46,794	16,612	547,500,000	194,362,500	11,700
12	重慶 重慶旭輝·鎔宸中央 (渝北區兩路組團E分區項目)	住宅	50.00	102,675	152,429	76,215	1,900,000,000	950,000,000	12,465
13	瀋陽 瀋陽鎔辰時代 (皇姑區西窯二期1B項目)	住宅/商業	100.00	155,839	322,792	322,792	1,980,160,000	1,980,160,000	6,134

城市	項目	主要規劃用途	本集團所佔權益	規畫建築面積佔地面積	應佔規畫建築面積	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本		
			(%)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/平方米)		
14	德州	德州博觀天麓 (開發區2020-014號林莊項目)	住宅/商業	50.00	70,081	162,260	81,130	946,650,000	473,325,000	5,834
15	淄博	淄博博觀熙苑 (桓台縣033項目)	住宅	50.00	69,999	146,439	73,219	550,360,000	275,180,000	3,758
16	溫州	溫州未來旭輝城 (龍灣區蒲州E10a項目)	住宅/商業	70.00	30,490	74,800	52,360	956,371,429	669,460,000	12,786
17	大連	大連鎔辰時代 (中山區東港D18項目)	商業/寫字樓	48.00	26,000	149,483	71,752	1,160,745,455	557,157,818	7,765
18	溫州	溫州未來海岸 (龍灣區金海園區C-10項目)	住宅/商業	50.00	117,959	333,645	166,823	2,225,500,000	1,112,750,000	6,670
19	常州	常州都會江來 (經開區錦藝天章項目)	住宅/商業	40.00	93,717	199,032	79,613	1,250,000,000	500,000,000	6,280
20	天津	天津旭輝·都會江來 (東麗區小王莊項目)	住宅	50.00	92,919	174,635	87,318	2,194,000,000	1,097,000,000	12,563
21	惠州	惠州靜安府 (惠城區仲愷惠環興能工改商住舊改項目)	住宅/商業	80.00	23,786	81,481	65,185	455,712,500	364,570,000	5,593
22	濟南	濟南旭輝銀盛泰中心 (曆下區糧食局項目)	住宅/商業	37.50	50,132	163,844	61,442	1,200,210,000	450,078,750	7,325
23	重慶	重慶旭輝·重慶之眼 (沙坪壩區重慶西站前廣場TOD項目)	商業/寫字樓	66.00	83,995	219,120	144,619	607,200,000	400,752,000	2,771
24	哈爾濱	哈爾濱公望 (南崗區東方學院NO.2021HT007項目)	住宅/商業	100.00	158,180	374,476	374,476	2,191,500,000	2,191,500,000	5,852
25	蘇州	蘇州中建旭輝·江上 (吳中區胥口鎮胥進路西項目)	住宅/商業	20.00	29,252	56,767	11,353	681,800,000	136,360,000	12,010

城市	項目	主要規劃用途	本集團所佔權益	規劃建築面積		應佔規劃	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本	
				佔地面積	(不含停車位)	建築面積				(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)	
26	南京	南京江北葛塘2021G57項目 (六合區2021G57葛塘項目)	住宅	51.00	56,193	115,440	58,874	1,450,000,000	739,500,000	12,561
27	西安	西安市其它區秦漢周陵157畝 (西咸新區秦漢新城周陵157畝項目)	住宅/商業	30.00	105,142	210,300	63,090	729,700,000	218,910,000	3,470
28	北京	北京國祥雲著 (密雲縣檀營6005項目)	住宅	22.50	58,352	127,734	28,740	1,738,000,000	391,050,000	13,606
29	合肥	合肥旭輝·望江來 (蜀山區運河新城SS202106號 90畝項目)	住宅	100.00	59,946	99,886	99,886	749,540,000	749,540,000	7,504
30	洛陽	洛陽天際(二期) (西工區史家屯二期38&43號 (D5,D6)項目)	住宅/商業	100.00	57,349	194,599	194,599	717,160,000	717,160,000	3,685
31	徐州	徐州賈汪鵬程大道項目 (賈汪區鵬程大道項目)	住宅	52.00	204,817	414,648	215,617	245,810,000	127,821,200	593
32	佛山	佛山旭輝錦仕灣 (禪城區智慧路兩側項目)	住宅	50.00	47,152	117,715	58,858	1,438,870,000	719,435,000	12,223
33	成都	成都天府未來中心·江山院 (新津區花源95畝項目)	住宅	50.00	63,584	121,017	60,508	629,480,000	314,740,000	5,202
34	濟寧	濟寧宸悅府 (高新區廣安路項目)	住宅/商業	15.00	34,360	74,218	11,133	304,640,000	45,696,000	4,105
35	聊城	聊城東關瑞府 (東昌府區2019-09號 東關國際東項目)	住宅	20.50	51,326	131,572	26,972	820,930,000	168,290,650	6,239
36	惠州	惠州江來花園(一期) (惠城區小金口TC04-02-10項目)	住宅/商業	40.00	34,157	84,883	33,953	640,500,000	256,200,000	7,546
37	長沙	長沙國宸府 (嶽麓區2021-029號項目)	住宅/商業	34.00	117,345	358,351	121,839	1,756,770,000	597,301,800	4,902

城市	項目	主要規劃用途	本集團所佔權益	規畫建築面積佔地面積	應佔規畫建築面積	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本	
			(%)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/平方米)	
38	鹽城 鹽城宸決府 (亭湖區毓龍路南、迎賓路西、純化路北側項目)	住宅/商業	27.00	23,319	67,018	18,095	614,000,000	165,780,000	9,162
39	宣城 宣城宛陵大觀 (宣州區國投1913號項目)	住宅	24.00	142,454	223,170	53,561	825,630,000	198,151,200	3,700
40	蘇州 蘇州春和萬象 (相城區高鐵新城項目)	住宅/商業	11.00	162,259	288,032	31,684	4,820,840,000	530,292,400	16,737
41	蕪湖 蕪湖中梁旭輝·鉞悅濱江·鑒金印象 (弋江區2111號項目)	住宅	49.00	65,773	126,416	61,944	1,013,750,000	496,737,500	8,019
42	南京 南京江北新區2021G12項目 (浦口區江北新區2021G12項目)	住宅/商業	20.00	71,626	233,929	46,786	4,380,000,000	876,000,000	18,724
43	日照 日照博觀星海 (東港區星海城一期項目)	住宅/商業	45.15	66,911	158,917	71,751	603,000,000	272,254,500	3,794
44	廣州 廣州旭輝綠地鉞雲天境 (白雲區鐘落潭(綠地)項目)	住宅	51.00	65,433	159,849	81,523	2,434,120,000	1,241,401,200	15,228
45	惠州 惠州江山樾 (博羅縣園洲鎮欣旺達項目)	住宅/商業	51.00	51,069	157,345	80,246	544,880,000	277,888,800	3,463
46	株洲 株洲湘江匯 (石峰區(2021)株洲匯一湘江匯合作項目)	住宅/商業	51.00	39,855	118,414	60,391	231,710,000	118,172,100	1,957
47	武漢 武漢鉞悅·園著 (東西湖區045園博園北項目)	住宅	50.00	44,063	128,669	64,335	1,777,300,000	888,650,000	13,813
48	惠州 惠州江來花園(二期) (惠城區小金口TC04-03-04項目)	住宅/商業	40.00	27,303	76,811	30,725	607,000,000	242,800,000	7,903
49	東莞 東莞江山 (石碣鎮明珠路以北、金星路以西項目)	住宅/商業	50.00	26,148	72,408	36,204	935,230,000	467,615,000	12,916

城市	項目	主要規劃用途	本集團所佔權益	規畫建築面積佔地面積	應佔規畫建築面積	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本		
									(%)	(平方米)
50	長沙	瀏陽國宸東方 (瀏陽市(2021)瀏陽匯一匯聚家園合作項目)	住宅/商業	34.00	111,103	276,209	93,911	150,000,000	51,000,000	543
51	倫敦	倫敦維多利亞區寫字樓 (維多利亞區寫字樓項目)	寫字樓	100.00	350	2,700	2,700	140,170,000	140,170,000	51,915
52	南昌	南昌旭輝·高新江來262畝 (高新區瑤湖東板塊 DAFJ2021013號262畝項目)	住宅/底商	100.00	174,459	284,746	284,746	1,219,830,000	1,219,830,000	4,284
53	南昌	南昌旭輝·高新江來215畝 (高新區瑤湖東板塊 DAFJ2021014號215畝項目)	住宅/底商	100.00	143,564	223,452	223,452	913,070,000	913,070,000	4,086
54	南通	南通東升旭輝中心 (港開區R21019項目)	住宅	49.00	84,749	182,960	89,651	2,078,800,000	1,018,612,000	11,362
55	常德	常德城東新區項目第三批 (武陵區常國儲(2021)18號 城東新區第三批項目)	住宅	100.00	11,306	30,072	30,072	66,500,000	66,500,000	2,211
56	濟南	濟南協宸熙岸 (天橋區標山二期B1項目)	住宅	25.50	66,902	171,443	43,718	854,300,000	217,846,500	4,983
57	天津	天津錦悅融禦 (南開區靈隱南里項目)	住宅/底商	49.00	19,520	47,280	23,167	1,468,000,000	719,320,000	31,049
58	溫州	溫州光輝之城 (洞頭縣半島一期E-07-04、 E-07-06、E-11-01項目)	住宅/底商	49.00	199,300	554,100	271,509	3,114,000,000	1,525,860,000	5,620
59	廣州	廣州錦玥明珠ONE (南沙區橫瀝島中軸涌以南項目)	住宅/底商	16.19	34,731	129,120	20,907	1,789,400,000	289,739,648	13,858
60	南京	南京市建鄴區NO.2021G116 河西南地塊 (建鄴區NO.2021G116河西南 項目)	長租公寓	100.00	11,446	22,900	22,900	115,000,000	115,000,000	5,022

城市	項目	主要規劃用途	本集團所佔權益	規畫建築面積佔地面積	應佔規畫建築面積	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本	
			(%)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)	(人民幣/平方米)	
61	北京	北京青雲上府 (朝陽區金盞02項目)	34.00	57,008	107,401	36,516	3,927,000,000	1,355,180,000	36,564
62	東莞	東莞時區 (黃江鎮黃江北岸、南山社區 2021WR011項目)	30.00	76,575	329,126	98,738	6,511,500,000	1,953,450,000	19,784
63	臨沂	臨沂星匯城 (羅莊區小白莊北項目)	45.00	189,240	431,970	194,386	1,135,400,000	510,930,000	2,628
64	武漢	武漢鈺龍·旭輝鎔宸府 (洪山區烽火村K12項目)	65.00	28,378	93,202	60,581	803,246,154	522,110,000	8,618
65	洛陽	洛陽建業旭輝尊府 (高新區孫旗屯改造孫石路項目)	25.00	69,572	197,016	49,254	991,400,000	247,850,000	5,032
66	北京	北京密雲水源路地塊項目 (密雲縣水源路南側 MY00-0104-6016項目)	10.00	103,207	200,200	20,020	2,070,000,000	207,000,000	10,340
		2021年1-12月			11,701,042	6,041,198	87,815,332,681	39,433,712,566	7,505
於二零二一年十二月三十一日後(二零二二年一月至三月)的土地收購									
67	北京	順義新城第5街區 平各莊舊村改造項目	100.00	40,739	75,359	75,359	1,407,000,000	1,407,000,000	18,671
68	義烏	義烏市義亭鎮項目	100.00	74,403	148,805	148,805	1,260,000,000	1,260,000,000	8,467
69	上海	松江區佘山鎮項目	30.00	88,443	101,710	30,513	2,561,000,000	768,300,000	25,179
		2022年1-3月			325,874	254,677	5,228,000,000	3,435,300,000	16,043

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣46,709,700,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣51,154,600,000元)，包括受限制銀行存款約人民幣247,200,000元(二零二零年：人民幣101,900,000元)。

債務

本集團於二零二一年十二月三十一日擁有尚未償還借款總額約為人民幣114,112,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣104,715,100,000元)，包括銀行及其他借款約人民幣72,888,600,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣61,561,200,000元)、賬面值為人民幣11,201,100,000元的境內公司債券(二零二零年十二月三十一日：人民幣12,537,100,000元)及賬面值為人民幣30,022,300,000元的境外優先票據(二零二零年十二月三十一日：人民幣30,616,900,000元)。

表六：債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
境內銀行及其他借款		
一年內	7,302,021	2,960,434
一年以上，但不超過兩年	21,688,893	17,604,783
兩年以上，但不超過三年	17,957,028	19,989,931
三年以上，但不超過四年	599,059	1,314,955
四年以上，但不超過五年	2,040,474	120,000
五年以上	4,288,499	4,381,067
小計	53,875,974	46,371,170
境內公司債券		
一年內	832,898	7,761,443
一年以上，但不超過兩年	4,805,072	839,544
兩年以上，但不超過三年	4,539,280	2,913,047
四年以上，但不超過五年	1,023,812	1,023,062
小計	11,201,062	12,537,096

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
境外銀行及其他借款		
一年內	4,628,905	4,340,281
一年以上，但不超過兩年	8,813,805	1,685,680
兩年以上，但不超過三年	3,238,723	9,149,063
三年以上，但不超過四年	1,443,364	-
四年以上，但不超過五年	887,848	14,970
小計	19,012,645	15,189,994
境外優先票據		
一年內	4,971,339	3,637,114
一年以上，但不超過兩年	3,170,096	5,466,928
兩年以上，但不超過三年	6,834,079	5,201,587
三年以上，但不超過四年	6,902,543	6,941,954
四年以上，但不超過五年	4,509,958	7,095,325
五年以上	3,634,311	2,273,945
小計	30,022,326	30,616,853
總計	114,112,007	104,715,113

按計值貨幣劃分

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析		
-以人民幣計值	67,953,187	61,752,434
-以美元計值	35,615,866	34,889,275
-以港元計值	10,475,349	8,058,434
-以其他貨幣計值	67,605	14,970
	114,112,007	104,715,113

按固定或浮動利率劃分

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
固定利率	52,582,310	58,221,271
浮動利率	61,529,697	46,493,842
	114,112,007	104,715,113

有抵押對無抵押

	<u>二零二一年</u>	<u>二零二零年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
有抵押	55,538,424	46,775,916
無抵押	58,573,583	57,939,197
	<u>114,112,007</u>	<u>104,715,113</u>

借款成本

本集團於二零二一年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣6,380,100,000元，較二零二零年的人民幣6,535,700,000元下降2.4%。下降乃由於本集團總債務加權平均成本減少。

本集團於二零二一年十二月三十一日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他借款、境內公司債券及境外優先票據)為5.0%，而於二零二零年十二月三十一日為5.4%。

外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元、美元及其他貨幣計值，而本集團大部分的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。本集團若干物業項目位於香港，並以港元計值。

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

本集團的政策是使用最合適及符合成本效益的對沖工具，以對沖以非人民幣計值債務的匯率風險。本集團的對沖安排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，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，於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，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31,163,800,000元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣23,414,700,000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。於二零二一年十二月三十一日，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15,787,700,000元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣13,778,400,000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)於二零二一年十二月三十一日約為62.8%，二零二零年十二月三十一日則約為64.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二一年十二月三十一日約為26.4%，二零二零年十二月三十一日則約為27.6%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二一年十二月三十一日約為1.6倍，二零二零年十二月三十一日則約為1.5倍。

人力資源及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，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25,532名僱員，其中約8,041名僱員從事房地產開發業務，約16,709名僱員從事物業管理業務，以及約582名僱員從事商業地產租賃業務。

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

派發末期股息及發行紅股

董事會建議二零二一年派發建議末期股息每股人民幣5.7分。建議末期股息以人民幣宣派，並建議以相當於每股7港分的港元派付，乃按二零二一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。

待股東於二零二二年六月八日(星期三)舉行的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，建議末期股息將以現金支付。預期現金股息之支票將於二零二二年八月三十一日(星期三)寄發予於二零二二年六月二十二日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

董事會建議發行紅股，基準為於二零二二年六月二十二日(星期三)名列本公司股東名冊之股東每持有一百(100)股現有股份獲發四(4)股紅股。

建議發行紅股須待二零二二年股東週年大會通過有關決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准紅股上市及買賣後方可作實。載有建議發行紅股詳情之通函將於二零二二年四月二十九日(星期五)或前後寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二二年六月二日(星期四)至二零二二年六月八日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為確定有權出席二零二二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二零二二年六月一日(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號舖)辦理登記。

(b) 確定獲派建議末期股息及紅股的資格

本公司將於二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十二日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記本公司股份過戶。為符合資格收取建議末期股息及紅股，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二二年六月二十日(星期一)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號舖)辦理登記。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一年三月二日，本公司已按其尚未贖回本金額240,400,000美元連同累計至到期日的利息悉數到期贖回二零二一年到期的7.625%優先票據，而該等優先票據已被註銷及自聯交所除名。

於二零二一年四月二十三日，本公司已按其尚未贖回本金額292,697,000美元連同累計至到期日的利息悉數到期贖回二零二一年到期的6.875%優先票據，而該等優先票據已被註銷及自聯交所除名。

於二零二一年五月十日，本公司根據日期為二零二一年五月十日的購買要約所載的條款及條件就尚未贖回於二零二三年到期的本金額300,000,000美元7.625%優先票據(「二零一九年二月票據」)開展現金購買要約(「要約」)。

要約已於二零二一年五月十七日完成。本公司向接納要約的本金額合共為57,939,000美元的二零一九年二月票據的持有人支付最終總金額約為61,274,435.60美元(「獲接納票據」)。緊接於完成要約及註銷獲接納票據後，二零一九年二月票據本金總額中242,061,000美元仍未贖回。

於二零二一年六月十日，本公司已悉數贖回未償還本金額為242,061,000美元的二零一九年二月票據，贖回價相等於其本金額的103.8125%，另加直至贖回日期(不含當日)應計及未付利息(如有)。該等二零一九年二月票據已自聯交所撤回上市。

於二零二一年十月七日至二零二一年十二月十七日，本公司已於公開市場購回本金總額為79,900,000美元的於二零二二年一月到期的5.5%優先票據(「二零一七年一月票據」)(「獲購回票據」)，相當於原本已發行二零一七年一月票據的本金總額的13.66%。獲購回票據已根據二零一七年一月票據的條款及條件予以註銷。

除上文所披露者外，於截至二零二一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，不論是否在聯交所進行。

企業管治

於截至二零二一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且其時有效的守則條文。

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的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「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二零二一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，惟本集團執行董事兼行政總裁林峰先生無意間於二零二一年三月十二日、三月十五日、三月十六日、八月四日、八月五日及八月六日出售本公司優先永續資本證券，本金總額為9,000,000美元。該事件於標準守則第A3(a)條項下禁止買賣期期間進行，而林峰先生並無遵守標準守則及本公司規管證券買賣的操守準則項下的規定。彼已按證券及期貨條例的規定知會聯交所有關權益的相關變動。

本公司已審慎考慮上述事項，並已採取補救措施，包括但不限於：

- (i) 本公司即時再次提醒全體董事有關禁止買賣期及於禁止買賣期期間的買賣限制，以確保董事於買賣本公司證券時遵守適用程序；

- (ii) 本公司已向董事會安排有關遵守上市規則(特別是有關標準守則)的內部培訓,有關培訓由陳馮吳律師事務所授課,以提升彼等對良好企業管治常規的意識;及
- (iii) 本公司將不時詳細審閱內部監控系統,並於必要時作出改善。

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。除上述事項,本公司沒有發現相關行政人員及僱員於截至二零二一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

於截至二零二一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)、張永岳先生及林采宜女士。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二零二二年的核數師,惟須待本公司股東於二零二二年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零二一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);非執行董事蔣達強先生;以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。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及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。二零二一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，二零二二年三月二十四日

附註：

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

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

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

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