

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：00884）

（債務股份代號：05261、40316、40464、40519、40681、40682）

**截至二零二五年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

二零二五年中期業績摘要

- 本集團（包括其合營公司及聯營公司）於二零二五年上半年完成交付約1.5萬套物業單位，於二零二二年至二零二五年上半年合共完成交付超過28.5萬套。
- 投資物業租金及其他相關服務收入約為人民幣7.86億元。
- 物業管理及其他服務收入約為人民幣33.75億元，持續錄得增長。
- 未償還債務總額較去年同期下降約人民幣44億元。
- 經營活動所得現金淨額繼續錄得正數。

截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	12,281,324	20,206,011
銷售及服務成本		<u>(11,298,172)</u>	<u>(17,497,903)</u>
毛利		983,152	2,708,108
其他收入及收益(開支)淨額	5	(523,833)	(371,481)
銷售及市場營銷開支		(374,109)	(674,958)
行政開支		(830,354)	(915,535)
投資物業公平值虧損		(675,467)	(371,014)
撇減持作出售物業及擬作出售的 開發中物業		(1,609,399)	(1,649,166)
預期信貸虧損撥備淨額		(883,092)	(257,201)
融資成本	6	(1,936,845)	(1,841,315)
應佔合營企業及聯營公司業績		<u>(269,817)</u>	<u>(80,680)</u>
除稅前虧損		(6,119,764)	(3,453,242)
所得稅開支	7	<u>(119,513)</u>	<u>(987,166)</u>
期內虧損	8	<u>(6,239,277)</u>	<u>(4,440,408)</u>
其他全面開支：			
其後不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入			
(「按公平值計入其他全面收入」)的 股本工具投資公平值變動		<u>(7,483)</u>	<u>(4,456)</u>
期內全面開支總額		<u><u>(6,246,760)</u></u>	<u><u>(4,444,864)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
以下各項應佔期內虧損：			
本公司股東權益		(6,357,763)	(4,939,432)
永久資本工具擁有人		123,082	123,082
非控股權益		(4,596)	375,942
		<u>(6,239,277)</u>	<u>(4,440,408)</u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司股東權益		(6,365,246)	(4,943,888)
永久資本工具擁有人		123,082	123,082
非控股權益		(4,596)	375,942
		<u>(6,246,760)</u>	<u>(4,444,864)</u>
每股虧損(人民幣元)：			
基本	10	<u>(0.61)</u>	<u>(0.47)</u>
攤薄	10	<u>(0.61)</u>	<u>(0.47)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		45,966,668	45,922,026
物業、廠房及設備		481,278	501,099
使用權資產		98,438	116,564
無形資產		239,233	250,518
商譽		1,488,171	1,488,171
於聯營公司的權益		12,478,560	12,710,783
於合營企業的權益		15,591,841	15,657,565
於房地產項目的投資		28,881	32,799
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)的金融資產		618,064	588,889
按公平值計入其他全面收入的 股本投資		17,894	25,377
遞延稅項資產		1,366,439	1,537,106
其他應收款項、按金及預付款項	11	41,828	36,027
遞延合約成本		36,695	45,719
		78,453,990	78,912,643
流動資產			
持作出售物業		26,917,676	24,482,748
擬作出售的開發中物業		48,586,479	60,449,992
應收賬款及其他應收款項、按金 及預付款項	11	30,192,535	31,176,648
應收非控股權益款項		21,644,416	23,713,433
應收合營企業及聯營公司的款項		20,679,273	21,571,068
持作出售物業土地使用權按金		1,763,617	1,863,617
可收回稅項		2,894,700	2,937,083
按公平值計入損益的金融資產		2,837	3,935
質押性銀行存款		1,731,417	1,089,453
銀行結餘及現金		8,429,942	9,947,372
遞延合約成本		22,968	20,493
		162,865,860	177,255,842

		於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及			
應計開支	12	52,362,637	52,918,947
合約負債		18,813,415	21,777,740
應付非控股權益款項		6,009,458	6,506,550
應付合營企業及聯營公司的款項		24,216,637	24,277,535
應付稅項		6,479,793	7,168,184
租賃負債(於一年內到期)		20,386	31,957
銀行及其他借款(於一年內到期)		28,545,245	29,965,310
優先票據(於一年內到期)		28,853,029	29,104,995
公司債券及中期票據(於一年內到期)		5,118,000	3,237,554
可換股債券的債務部分		1,275,818	1,310,772
可換股債券的衍生工具部分		—	—
		<u>171,694,418</u>	<u>176,299,544</u>
流動資產(負債)淨值		<u>(8,828,558)</u>	<u>956,298</u>
總資產減流動負債		<u>69,625,432</u>	<u>79,868,941</u>
資本及儲備			
股本		864,336	863,621
儲備		<u>5,514,553</u>	<u>11,801,465</u>
本公司股東權益應佔股本權益		<u>6,378,889</u>	<u>12,665,086</u>
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		<u>36,102,259</u>	<u>37,329,270</u>
權益總額		<u>44,405,693</u>	<u>51,918,901</u>
非流動負債			
租賃負債(於一年後到期)		87,065	93,952
銀行及其他借款(於一年後到期)		13,525,038	13,561,843
公司債券及中期票據(於一年後到期)		6,895,021	9,473,362
遞延稅項負債		<u>4,712,615</u>	<u>4,820,883</u>
		<u>25,219,739</u>	<u>27,950,040</u>
		<u>69,625,432</u>	<u>79,868,941</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者一致。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動以及於日常業務過程中變現資產及償付負債。該等原則的適用程度視乎未來是否可持續獲得足夠融資或取得可獲利業務以及下列計劃及措施是否成功而定。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生本公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣6,357,763,000元，於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣8,828,558,000元。於二零二五年六月三十日，本集團未能償還若干銀行借款、境外優先票據及可換股債券的本金及利息，因此，若干銀行借款、優先票據、可換股債券(包括債務及衍生工具部分)及應付利息分別約人民幣18,472,922,000元、人民幣28,853,029,000元、人民幣1,275,818,000元及人民幣8,322,855,000元構成違約或交叉違約。

鑒於該等情況，本集團評估是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及財務狀況以及其可得融資來源。已採取若干計劃及措施，以紓緩流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 就境外債務重組而言，於二零二五年六月三十日，協議安排計劃已獲計劃債權人所需法定多數票批准，並進一步獲香港高等法院批准；
- (ii) 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及展期現有境內銀行借款以改善本集團的流動資金狀況；

- (iii) 本集團一直積極與多家金融機構磋商，以便及時獲得相關項目開發貸款用於合資格項目開發，以繼續於中國開展業務；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他融資及借款，為清償現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金；
- (v) 本集團已實施嚴格成本減省措施，包括縮減非核心及非必要業務及開支；及
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售非核心資產以增強其現金狀況。

董事會（「董事會」）已審閱本集團管理層所編製本集團的現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二五年六月三十日起計至少十二個月期間。董事會認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金，自批准刊發簡明綜合財務報表日期起計至少十二個月內撥付其責任及履行其到期的財務責任。因此，董事會信納按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

儘管上述，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否持續經營，取決於本集團透過下列方式產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成重組其境外融資安排；
- (ii) 成功與本集團現有貸款人就重續或延期償還本集團境內銀行借款進行磋商；
- (iii) 成功及時取得合資格開發項目的項目開發貸款；
- (iv) 成功於需要時取得額外新增融資來源；
- (v) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (vi) 成功適時出售本集團的非核心資產。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營，並可能須作出調整，將本集團的非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就於報告期末的任何虧損性合約承擔計提撥備。該等調整的影響尚未於簡明綜合財務報表中反映。

3. 應用國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本，有關準則就編製本集團簡明綜合財務報表而於二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本中期期間應用國際財務報告準則會計準則修訂本對集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 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有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

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

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，及項目管理產生的收入。本集團此方面的業務絕大部分於中國開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前於中國開展。

(a) 分部收入及(虧損)利潤

	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
截至二零二五年 六月三十日止六個月 來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>8,119,887</u>	<u>786,050</u>	<u>3,375,387</u>	<u>12,281,324</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(2,057,775)</u>	<u>466,199</u>	<u>591,220</u>	<u>(1,000,356)</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
截至二零二四年 六月三十日止六個月 來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>16,208,285</u>	<u>788,703</u>	<u>3,209,023</u>	<u>20,206,011</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(747,984)</u>	<u>462,689</u>	<u>669,279</u>	<u>383,984</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) 可呈報分部收入與虧損的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
可呈報分部及收入	<u>12,281,324</u>	<u>20,206,011</u>
利潤(虧損)		
可呈報分部利潤(虧損)	(1,000,356)	383,984
其他收入及收益(開支)淨額	(523,833)	(371,481)
投資物業公平值虧損	(675,467)	(371,014)
融資成本	(1,936,845)	(1,841,315)
應佔合營企業及聯營公司業績	(269,817)	(80,680)
預期信貸虧損撥備	(883,092)	(257,201)
物業、廠房及設備折舊	(52,611)	(56,702)
使用權資產折舊	(16,712)	(23,307)
無形資產攤銷	(11,284)	(14,602)
未分配總部及企業開支	<u>(749,747)</u>	<u>(820,924)</u>
除稅前虧損	<u>(6,119,764)</u>	<u>(3,453,242)</u>

5. 其他收入及收益(開支)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	36,022	62,121
出售附屬公司的虧損淨額	(674,901)	(79,454)
出售聯營公司的虧損淨額	–	(114,087)
出售合營企業的虧損淨額	–	(127,291)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	–	(3,112)
政府補助	10,851	25,012
沒收買家支付的按金	19,171	9,358
出售物業、廠房及設備的收益淨額	495	426
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	–	39,786
房地產項目投資的股息收入	–	8,918
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益(虧損)	27,339	(28,963)
匯兌收益(虧損)淨額	226,418	(158,693)
罰款開支	(179,166)	(130)
雜項收入(開支)淨額	<u>9,938</u>	<u>(5,372)</u>
	<u>(523,833)</u>	<u>(371,481)</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款的利息開支	1,332,615	1,576,386
優先票據的利息開支	692,473	789,819
公司債券及中期票據的利息開支	226,272	272,030
可換股債券的利息開支	87,779	133,164
租賃負債的利息開支	1,269	687
	<u>2,340,408</u>	<u>2,772,086</u>
減：擬作出售的開發中物業及 在建投資物業的資本化金額	<u>(403,563)</u>	<u>(930,771)</u>
	<u><u>1,936,845</u></u>	<u><u>1,841,315</u></u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	154,489	573,732
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>49,584</u>	<u>291,950</u>
	204,073	865,682
過往年度超額撥備		
企業所得稅	(4,177)	(1,358)
土地增值稅	<u>(169,501)</u>	<u>(6,194)</u>
	(173,678)	(7,552)
遞延稅項		
企業所得稅	<u>89,118</u>	<u>129,036</u>
期內稅項開支總額	<u><u>119,513</u></u>	<u><u>987,166</u></u>

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

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

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

由於本集團的收入並非於香港產生或得自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

8. 期內虧損

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內虧損經扣除下列各項後得出：

計入銷售及服務成本的已售物業成本	8,180,647	14,489,413
物業、廠房及設備折舊	52,611	56,702
使用權資產折舊	16,712	23,307
無形資產攤銷	11,284	14,602
員工成本(包括董事酬金)	1,710,928	1,713,282

9. 股息

截至二零二五年六月三十日止六個月概無宣派中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

虧損

計算每股基本及攤薄虧損的虧損

(本公司股東權益應佔期內虧損) (6,357,763) (4,939,432)

股份

就計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數

10,505,285,836 10,413,446,790

截至二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損的計算不包括可換股債券，原因為假設行使該等可換股債券具反攤薄效應。

計算截至二零二五年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損並無假設購股權獲行使，原因為假設行使若干購股權將導致每股虧損減少，且若干購股權的行使價高於截至二零二五年六月三十日止六個月的本公司股份平均市價。

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。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60日至180日內支付。

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款—客戶合約	4,854,567	4,142,468
減：預期信貸虧損撥備	(511,069)	(408,447)
	<u>4,343,498</u>	<u>3,734,021</u>
其他應收款項及按金(附註)	21,894,166	23,320,321
減：預期信貸虧損撥備	(705,445)	(571,206)
	<u>21,188,721</u>	<u>22,749,115</u>
預付稅項	1,483,349	1,575,561
預付款項	3,218,795	3,153,978
	<u>4,702,144</u>	<u>4,729,539</u>
	30,234,363	31,212,675
減：非流動資產項下所示金額	(41,828)	(36,027)
流動資產項下所示金額	<u><u>30,192,535</u></u>	<u><u>31,176,648</u></u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業發展項目的臨時付款及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期。

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除虧損撥備)賬齡分析：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	1,806,146	1,801,275
61至180日	531,287	464,198
181至365日	599,032	338,613
1年以上	1,407,033	1,129,935
	<u>4,343,498</u>	<u>3,734,021</u>

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	26,456,640	26,729,137
應付票據	33,650	37,132
	<u>26,490,290</u>	<u>26,766,269</u>
其他應付款項及應計開支(附註)	15,018,311	17,187,393
其他應付稅項	2,531,181	2,343,610
應付利息	8,322,855	6,621,675
	<u>52,362,637</u>	<u>52,918,947</u>

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

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除虧損撥備)賬齡分析：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	11,395,928	10,927,385
61至180日	1,428,366	1,020,088
181至365日	1,599,048	2,194,751
1年以上	<u>12,066,948</u>	<u>12,624,045</u>
	<u>26,490,290</u>	<u>26,766,269</u>

獨立審閱報告摘要

下文為本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表的獨立核數師審閱報告摘要。

與持續經營有關的重大不確定因素

謹請留意簡明綜合財務報表附註2，當中提述 貴集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生 貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣6,357,763,000元，於二零二五年六月三十日， 貴集團的流動負債淨額為人民幣8,828,558,000元。於二零二五年六月三十日， 貴集團未能償還若干銀行借款、境外優先票據及可換股債券的本金及利息，因此，若干銀行借款、優先票據、可換股債券(包括債務及衍生工具部分)的本金及利息以及應付利息分別約人民幣18,472,922,000元、人民幣28,853,029,000元、人民幣1,275,818,000元及人民幣8,322,855,000元構成違約或交叉違約。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮。吾等的結論並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二五年上半年回顧及下半年展望

二零二五年上半年，中央政府以「止跌回穩」為目標，通過降首付、降利率、取消限購等方式刺激房地產市場需求，而地方政府層面則實施購房補貼及以舊換新等舉措，均有利於收窄上半年的物業銷售降幅，惟二零二四年第四季度以來的政策刺激效果已然趨弱，市場復蘇仍面臨挑戰。一方面，新房庫存壓力持續，去化周期仍處歷史高位，重點城市二手房掛牌量再度上升；另一方面，銷量回暖態勢傳導至房價仍需時間。當前房價(尤其二手房價格)仍處築底階段。整體而言，區域、產品、庫存、價格的結構性分化正逐步顯現。

於本輪房地產調整中，政策「組合拳」的作用可見，也存在可提升空間。儘管中央持續優化存量房收儲政策，但實際落地規模(特別是民營房企參與收儲的規模)仍然非常有限。此外，降息已開始向房價釋放積極信號，其穩定市場的作用正逐步顯現。當前的核心任務是縮小房貸利率與租金收益率之間的現有差距，此舉將更有助於維護房價穩定。

二零二五年下半年房地產市場料將延續結構性回穩特徵，主要體現於三方面：一、高能級城市銷售相對具備韌性；二、二手房交易強於新房，二手房繼續分流新房需求；三、高品質住宅持續供不應求，對比滯銷庫存去化仍然困難。房地產政策料將在穩定房價預期、激活購房需求、優化收儲機制及拓寬城市更新融資渠道等方面加力，幫助市況止跌回穩。

對於房地產企業而言，聚焦核心與轉型突圍已成行業共識。房企投資高度聚焦核心城市核心地段。同時，頭部房企加速向代建及商業運營等輕資產模式轉型，推動行業格局重塑。代建領域尤為突出，行業集中度顯著提升，排名首五十位企業市佔率已升至約78%。民營房企需在政策支持下，聚焦區域深耕、產品創新及精準營銷，逐步提升競爭力，實現可持續發展。

本集團通過保交付、保經營及維護境內融資，為所有持份者保值作出巨大努力。年初至今，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合計完成交付約15,000套物業單位。根據中國指數研究院發佈的《2025上半年中國房地產企業交付規模排行榜》中，旭輝排名行業第九位。境內銷售及現金回款對本集團財務狀況及業務運營至關重要，本集團一直努力不懈，並將繼續採取一切可能的措施加快銷售及現金回款。

房地產開發

合同銷售

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額約人民幣101.6億元，較去年同期的人民幣203.1億元按年減少50.0%。本集團合同銷售金額減少是由於房地產行業營商環境艱難所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售建築面積約為989,300平方米，較去年同期減少40.3%。於有關期間，本集團合同銷售平均售價約為人民幣10,274元／平方米。

於二零二五年上半年，長三角、環渤海、中西部及華南地區的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約24.4%、25.5%、37.6%及12.5%。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87.0%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約87.6%，而來自辦公樓／商業項目的則佔餘下的12.4%。

表一：截至二零二五年六月三十日止六個月合同銷售詳情

按項目種類劃分

	合同銷售 金額	佔合同銷售 總額百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
	(人民幣千元)	(百分比)	(平方米)	
住宅	8,901,208	87.6	762,867	11,668
辦公樓／商業	1,263,024	12.4	226,446	5,578
總計	10,164,232	100.0	989,313	10,274

按地區劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (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	2,480,618	24.4	233,360	10,630
環渤海	2,591,254	25.5	193,808	13,370
中西部	3,817,986	37.6	460,590	8,289
華南	1,274,374	12.5	101,555	12,549
總計	<u>10,164,232</u>	<u>100.0</u>	<u>989,313</u>	10,274

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售 金額 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (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	1,232,465	12.1	59,465	20,726
二綫城市	7,614,179	74.9	758,019	10,045
三綫城市	1,317,588	13.0	171,829	7,668
總計	<u>10,164,232</u>	<u>100.0</u>	<u>989,313</u>	10,274

附註：

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

物業銷售已確認收入

於截至二零二五年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收入約為人民幣7,862,400,000元，按年下降50.4%，佔已確認收入總額64.0%。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約714,522平方米的物業，較上年同期下跌42.7%；而已確認平均售價約為人民幣11,004元／平方米，較上年同期下降13.4%。

表二：截至二零二五年六月三十日止六個月來自物業銷售的已確認收入明細

按項目類型劃分

項目主要擬定用途	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (百分比)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元／平方米)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
住宅	7,505,542	14,662,406	95.5	92.6	681,508	1,183,232	11,013	12,392
辦公樓／商業	356,879	1,177,886	4.5	7.4	33,014	63,579	10,810	18,526
合計	<u>7,862,421</u>	<u>15,840,292</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>714,522</u>	<u>1,246,811</u>	<u>11,004</u>	<u>12,705</u>

按地區劃分

	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (百分比)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元／平方米)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
長三角	2,735,962	5,685,557	34.8	35.9	252,832	448,049	10,821	12,690
環渤海	84,232	1,380,523	1.1	8.7	6,779	141,805	12,425	9,735
中西部	4,626,073	7,125,180	58.8	45.0	414,198	548,447	11,169	12,992
華南	416,154	1,649,032	5.3	10.4	40,713	108,510	10,222	15,197
合計	<u>7,862,421</u>	<u>15,840,292</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>714,522</u>	<u>1,246,811</u>	<u>11,004</u>	<u>12,705</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		佔物業銷售 已確認收入百分比 (百分比)		已交付總建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元／平方米)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
一綫城市	106,282	528,226	1.4	3.3	7,844	23,548	13,549	22,432
二綫城市	7,272,780	14,127,151	92.5	89.2	629,813	1,059,935	11,548	13,328
三綫城市	483,359	1,184,915	6.1	7.5	76,865	163,328	6,288	7,255
合計	<u>7,862,421</u>	<u>15,840,292</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>714,522</u>	<u>1,246,811</u>	<u>11,004</u>	<u>12,705</u>

附註：

1. 一線城市指北京、廣州、上海及深圳。
2. 二線城市指長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、昆明、南京、南通、瀋陽、蘇州、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、西安、鄭州、徐州、義烏及銀川。
3. 三線城市指惠州、舟山、眉山、湖州、許昌、莆田及柳州。

已完成待售物業

於二零二五年六月三十日，本集團有逾170項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔面積分別約為9,300,000平方米及5,000,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二五年六月三十日，本集團有逾110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18,000,000平方米及11,100,000平方米。

房地產投資

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的投資物業相關租賃及其他服務收入約為人民幣786,100,000元，按年減少0.3%。於二零二五年上半年，租金收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、北京五棵松體育館及上海楊浦寶龍旭輝廣場。

於二零二五年六月三十日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,282,000平方米及1,664,800平方米，其中27項總建築面積及應佔建築面積分別約為1,740,700平方米及1,291,500平方米的投資物業已開始出租。

物業管理

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的物業管理及其他服務收入約為人民幣3,375,400,000元，按年增加5.2%，該增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得的已確認收入約為人民幣12,281,300,000元，按年減少39.2%。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較去年同期減少49.9%至約人民幣8,119,900,000元；(ii)租賃及其他服務收入較去年同期減少0.3%；(iii)物業管理及其他服務較去年同期增加5.2%。

表三：截至二零二五年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零二五年		截至二零二四年		按年變動
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月		
		佔已確認		佔已確認	
	已確認收入	收入總額的	已確認收入	收入總額的	
	(人民幣千元)	百分比	(人民幣千元)	百分比	
		(百分比)		(百分比)	
物業銷售及其他物業					
相關服務收入	8,119,887	66.1	16,208,285	80.2	-49.9
租賃及其他服務收入	786,050	6.4	788,703	3.9	-0.3
物業管理及其他服務	3,375,387	27.5	3,209,023	15.9	5.2
總計	12,281,324	100.0	20,206,011	100.0	-39.2

銷售及服務成本

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣11,298,200,000元，較去年同期減少35.4%。

毛利及毛利率

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣983,200,000元，較二零二四年同期約人民幣2,708,100,000元減少63.7%。截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率為8.0%，而二零二四年同期的毛利率則為13.4%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團就撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業確認虧損約人民幣1,609,400,000元，而去年同期則約為人民幣1,649,200,000元。

投資物業公平值虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣675,500,000元，而去年同期則為約人民幣371,000,000元。

銷售及市場營銷開支

本集團銷售及市場營銷開支由去年同期約人民幣675,000,000元減少44.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣374,100,000元。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣915,500,000元減少9.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣830,400,000元。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司業績錄得虧損約人民幣269,800,000元，而去年同期則錄得虧損約人民幣80,700,000元。

融資成本

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣1,936,800,000元，而去年同期則為約人民幣1,841,300,000元。支銷融資成本的變動主要由於期內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部份)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的約人民幣2,772,100,000元下降15.6%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣2,340,400,000元。於二零二五年六月三十日，本集團總債務約為人民幣842億元，而於二零二四年十二月三十一日及二零二四年六月三十日則分別約為人民幣867億元及人民幣886億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣987,200,000元減少87.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣119,500,000元。本集團所得稅開支包括本期間內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。

期內虧損

由於上述因素，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的除稅前虧損約為人民幣6,119,800,000元，而去年同期則為除稅前虧損約人民幣3,453,200,000元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的期內虧損約為人民幣6,239,300,000元，而去年同期則為期內虧損約人民幣4,440,400,000元。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔虧損淨額約為人民幣6,357,800,000元，而去年同期則為股東權益應佔虧損淨額約人民幣4,939,400,000元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心虧損淨額約為人民幣4,249,200,000元，而去年同期則為股東權益應佔核心虧損淨額約人民幣3,401,000,000元。

於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零二五年六月三十日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益約為人民幣28,070,400,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣28,368,300,000元。於二零二五年六月三十日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項為人民幣20,679,300,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣21,571,100,000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。

擬作出售的開發中物業

於二零二五年六月三十日，本集團擬作出售的開發中物業約為人民幣48,586,500,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣60,450,000,000元。有關減少是因為於截至二零二五年六月三十日止六個月並無新土地收購所致。

遞延稅項資產

於二零二五年六月三十日，本集團的遞延稅項資產為人民幣1,366,400,000元，而於二零二四年十二月三十一日則約為人民幣1,537,100,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金約為人民幣10,161,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11,036,800,000元)，其中包括質押性銀行存款約人民幣1,731,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,089,500,000元)以及作特別用途的銀行監管賬戶資金約人民幣4,299,100,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣4,508,200,000元)。

債務

本集團於二零二五年六月三十日之尚未償還借款總額約為人民幣84,212,200,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣86,653,800,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣42,070,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣43,527,200,000元)、賬面值約為人民幣12,013,000,000元的境內公司債券(二零二四年十二月三十一日：約人民幣12,710,900,000元)、賬面值約為人民幣1,275,800,000元的境外可換股債券(二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,310,800,000元)及賬面值約為人民幣28,853,000,000元的境外優先票據(二零二四年十二月三十一日：約人民幣29,105,000,000元)。

借款成本

本集團於二零二五年六月三十日所有債務的加權平均成本(包括銀行及其他貸款、境內公司債券及中期票據、境外優先票據及可換股債券)為4.7%(不包括違約利率)，而於二零二四年十二月三十一日則為4.7%。

外幣風險

本集團面臨集團實體以其各自功能貨幣以外幣進行交易所產生的交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其銀行結餘及現金、優先票據及可換股債券的外幣風險。

於二零二五年六月三十日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣217,000,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣17,454,100,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣27,653,000,000元及(iv)以港元計值的可換股債券約人民幣1,275,800,000元(受匯率波動影響)。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以最有效地保留本集團的現金價值。

利率風險

本集團面臨主要與本集團計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

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。於二零二五年六月三十日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款而提供的按揭擔保約為人民幣8,641,700,000元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣14,532,100,000元)。

期內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司發展其項目所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任就其各自權益股份個別提供擔保。於二零二五年六月三十日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款提供的擔保約人民幣9,275,400,000元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣9,387,600,000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)於二零二五年六月三十日約為166.8%，於二零二四年十二月三十一日則約為145.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二五年六月三十日約為34.9%，於二零二四年十二月三十一日則約為33.8%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二五年六月三十日約為0.9倍，於二零二四年十二月三十一日則約為1倍。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

企業管治常規

董事會認為，本公司於有關期間已採用、應用及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則第二部份的守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼等於有關期間已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

審閱中期業績

本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已獲本公司核數師栢淳會計師事務所有限公司(前稱為上會栢誠會計師事務所有限公司)按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

本公司審核委員會(「審核委員會」)成員包括三名獨立非執行董事，即陳偉成先生(審核委員會主席)、張永岳先生及林采宜女士。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，並認為其已遵守適用會計準則及規定，並已作出充足披露。

董事會

於本公告日期，董事會由八名董事組成，分別為執行董事林中先生(主席)、林偉先生(副主席)、汝海林先生(行政總裁)、楊欣先生(首席財務官)及葛明先生；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。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二五年八月二十二日

附註：

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

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

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

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