

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、40046、40120、40316、40464、40519、40681、40682)

**截至二零二四年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	20,206,011	31,318,914
銷售及服務成本		(17,497,903)	(26,355,352)
毛利		2,708,108	4,963,562
其他收入及收益(開支)淨額	5	(371,481)	(639,280)
銷售及市場營銷開支		(674,958)	(1,096,120)
行政開支		(915,535)	(1,197,177)
投資物業公平值虧損		(371,014)	(40,259)
撇減持作出售物業及擬作出售的 開發中物業		(1,649,166)	(5,808,821)
預期信貸虧損撥備淨額		(257,201)	(1,012,864)
融資成本	6	(1,841,315)	(1,415,939)
應佔合營企業及聯營公司業績		(80,680)	(564,136)
除稅前虧損		(3,453,242)	(6,811,034)
所得稅開支	7	(987,166)	(2,321,030)
期內虧損	8	(4,440,408)	(9,132,064)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
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>(4,456)</u>	<u>(19,893)</u>
期內全面開支總額		<u><u>(4,444,864)</u></u>	<u><u>(9,151,957)</u></u>
以下各項應佔期內虧損：			
本公司股東權益		(4,939,432)	(8,972,013)
永久資本工具擁有人		123,082	121,169
非控股權益		<u>375,942</u>	<u>(281,220)</u>
		<u><u>(4,440,408)</u></u>	<u><u>(9,132,064)</u></u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司股東權益		(4,943,888)	(8,991,906)
永久資本工具擁有人		123,082	121,169
非控股權益		<u>375,942</u>	<u>(281,220)</u>
		<u><u>(4,444,864)</u></u>	<u><u>(9,151,957)</u></u>
每股虧損(人民幣元)：			
基本	10	<u><u>(0.47)</u></u>	<u><u>(0.86)</u></u>
攤薄	10	<u><u>(0.47)</u></u>	<u><u>(0.86)</u></u>

附註

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		46,056,536	45,909,727
物業、廠房及設備		498,330	498,619
使用權資產		132,764	151,162
無形資產		263,837	278,439
商譽		1,488,171	1,488,171
於聯營公司的權益		13,152,964	15,050,426
於合營企業的權益		16,192,753	16,739,077
於房地產項目的投資		55,467	53,671
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)的金融資產		674,292	739,354
按公平值計入其他全面收入的 股本投資		25,377	29,833
遞延稅項資產		2,062,842	2,231,162
其他應收款項、按金及預付款項	11	18,851	55,020
遞延合約成本		39,224	38,011
		80,661,408	83,262,672
流動資產			
持作出售物業		23,026,620	21,666,150
擬作出售的開發中物業		85,629,831	96,603,349
應收賬款及其他應收款項、按金 及預付款項	11	28,723,215	35,653,422
應收非控股權益款項		24,179,634	21,130,766
應收合營企業及聯營公司的款項		21,856,004	22,765,845
持作出售物業土地使用權按金		2,195,301	2,083,442
可收回稅項		3,776,326	4,153,432
按公平值計入損益的金融資產		4,665	4,264
質押性銀行存款		1,341,872	1,004,098
銀行結餘及現金		11,385,327	12,749,791
遞延合約成本		6,597	3,661
		202,125,392	217,818,220

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及 應計開支	12	54,928,596	52,373,963
合約負債		42,142,661	48,545,013
應付非控股權益款項		5,392,158	7,134,718
應付合營企業及聯營公司的款項		23,030,006	24,541,833
應付稅項		6,583,414	6,611,028
租賃負債(於一年內到期)		40,440	49,462
銀行及其他借款(於一年內到期)		32,229,872	30,765,061
優先票據(於一年內到期)		28,917,281	28,818,191
公司債券及中期票據(於一年內到期)		3,432,632	8,110,209
可換股債券的債務部分		1,628,990	1,571,304
可換股債券的衍生工具部分		—	—
		<u>198,326,050</u>	<u>208,520,782</u>
流動資產淨值		<u>3,799,342</u>	<u>9,297,438</u>
總資產減流動負債		<u>84,460,750</u>	<u>92,560,110</u>
資本及儲備			
股本		855,610	855,610
儲備		14,345,098	19,373,671
本公司股東權益應佔股本權益		<u>15,200,708</u>	<u>20,229,281</u>
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		40,065,749	42,414,994
權益總額		<u>57,191,002</u>	<u>64,568,820</u>
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)	12	—	9,322
租賃負債(於一年後到期)		99,880	114,352
銀行及其他借款(於一年後到期)		12,871,832	18,188,107
公司債券及中期票據(於一年後到期)		9,486,079	4,828,267
遞延稅項負債		4,811,957	4,851,242
		<u>27,269,748</u>	<u>27,991,290</u>
		<u>84,460,750</u>	<u>92,560,110</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

截至二零二四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」)證券上市規則附錄D2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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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。

截至二零二四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4,939,432,000元。於二零二四年六月三十日，本集團未能償還境外優先票據的本金及利息、若干銀行借款、境外可換股債券(包括債務及衍生工具部分)及相應應付利息分別約人民幣17,425,250,000元、人民幣28,917,281,000元、人民幣1,628,990,000元及人民幣4,629,429,000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) 本集團已委任一名財務顧問協助其重組融資安排，以便於可行情況下儘快與所有持份者達成一致的解決方案。直至簡明綜合財務報表獲准刊發之日，協調委員會(由銀行融資的若干貸款人組成)及債券持有人小組(債券持有人特設小組)已告成立，本公司正與債權人小組或其顧問進行建設性討論；
- (ii) 在央行「金融16條」的指引下，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) 本集團已制定業務戰略計劃，主要聚焦加快物業銷售及回款；
- (vi) 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
- (vii) 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二零二四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) 成功進行本集團業務戰略計劃，包括加快物業銷售及現金回款；
- (vi) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (vii) 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(「國際財務報告準則」)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二零二四年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際財務報告準則16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

應用該等國際財務報告準則修訂本並無對本集團的會計政策、本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現的呈列及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

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)溢利	<u>(747,984)</u>	<u>462,689</u>	<u>669,279</u>	<u>383,984</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
截至二零二三年 六月三十日止六個月 來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>27,661,021</u>	<u>716,266</u>	<u>2,941,627</u>	<u>31,318,914</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(2,922,608)</u>	<u>456,082</u>	<u>525,147</u>	<u>(1,941,379)</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	
	二零二四年	二零二三年
	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>20,206,011</u>	<u>31,318,914</u>
溢利(虧損)		
可呈報分部溢利(虧損)	383,984	(1,941,379)
其他收入及收益(開支)淨額	(371,481)	(639,280)
投資物業公平值虧損	(371,014)	(40,259)
融資成本	(1,841,315)	(1,415,939)
應佔合營企業及聯營公司業績	(80,680)	(564,136)
預期信貸虧損撥備	(257,201)	(1,012,864)
物業、廠房及設備折舊	(56,702)	(42,152)
使用權資產折舊	(23,307)	(49,521)
無形資產攤銷	(14,602)	(17,901)
未分配總部及企業開支	(820,924)	(1,087,603)
除稅前虧損	<u>(3,453,242)</u>	<u>(6,811,034)</u>

5. 其他收入及收益(開支)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	62,121	79,986
出售附屬公司的(虧損)收益淨額	(79,454)	28,957
出售聯營公司的虧損淨額	(114,087)	(47,554)
出售合營企業的虧損淨額	(127,291)	(16,721)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	(3,112)	-
政府補助	25,012	60,727
沒收買家支付的按金	9,358	43,373
出售物業、廠房及設備的收益淨額	426	667
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	39,786	15,821
房地產項目投資的股息收入	8,918	9,172
公平值變動：		
— 按公平值計入損益的金融資產	(28,963)	(59,970)
— 可換股債券的衍生工具部分	-	274,690
匯兌虧損淨額	(158,693)	(1,044,511)
雜項(開支)收入淨額	(5,502)	16,083
	<u>(371,481)</u>	<u>(639,280)</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	1,576,386	1,651,309
優先票據的利息開支	789,819	816,517
公司債券及中期票據的利息開支	272,030	273,692
可換股債券的利息開支	133,164	121,182
租賃負債的利息開支	687	4,872
	<u>2,772,086</u>	<u>2,867,572</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>(930,771)</u>	<u>(1,451,633)</u>
	<u><u>1,841,315</u></u>	<u><u>1,415,939</u></u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	572,374	1,283,213
土地增值稅	285,756	920,211
	<u>858,130</u>	<u>2,203,424</u>
遞延稅項		
企業所得稅	129,036	117,606
	<u>129,036</u>	<u>117,606</u>
期內稅項開支總額	<u><u>987,166</u></u>	<u><u>2,321,030</u></u>

8. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	14,489,413	23,030,908
物業、廠房及設備折舊	56,702	42,152
使用權資產折舊	23,307	49,521
無形資產攤銷	14,602	17,901
員工成本(包括董事酬金)	1,713,282	1,729,875

9. 股息

截至二零二四年六月三十日止六個月概無宣派中期股息(截至二零二三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	
	二零二四年	二零二三年
	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盈利的虧損 (本公司股東權益應佔期內虧損)	<u>(4,939,432)</u>	<u>(8,972,013)</u>
股份		
就計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>10,413,446,790</u>	<u>10,413,078,372</u>

截至二零二四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。

計算截至二零二四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二零二四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。

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款—客戶合約	4,164,372	3,962,730
減：預期信貸虧損撥備	(408,266)	(335,715)
	<u>3,756,106</u>	<u>3,627,015</u>
其他應收款項及按金(附註)	20,562,311	27,649,402
減：預期信貸虧損撥備	(822,809)	(515,838)
	<u>19,739,502</u>	<u>27,133,564</u>
預付稅項	1,323,403	1,199,196
預付款項	3,923,055	3,748,667
	<u>28,742,066</u>	<u>35,708,442</u>
減：非流動資產項下所示金額	(18,851)	(55,020)
流動資產項下所示金額	<u>28,723,215</u>	<u>35,653,422</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，本公司董事認為其須按要求償還。

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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	1,784,271	2,018,185
61至180日	432,552	315,398
181至365日	441,497	573,456
1年以上	1,097,786	719,976
	<u>3,756,106</u>	<u>3,627,015</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

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	31,078,888	29,116,347
應付票據	22,803	16,906
	31,101,691	29,133,253
其他應付款項及應計開支(附註)	15,623,554	16,132,091
其他應付稅項	3,573,922	4,167,600
應付利息	4,629,429	2,950,341
	54,928,596	52,383,285
減：非流動負債項下所示金額	—	(9,322)
流動負債項下所示金額	54,928,596	52,373,963

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

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	11,466,548	14,089,110
61至180日	4,059,440	2,791,726
181至365日	4,653,531	3,587,402
1年以上	10,922,172	8,665,015
	31,101,691	29,133,253

獨立審閱報告摘要

下文為本集團截至二零二四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

謹請留意截至二零二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表附註2。附註2所述的該等事項或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構成重大疑慮。吾等的結論並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二四年上半年回顧及下半年展望

於二零二四年上半年，房地產市場整體延續了弱復蘇的態勢，市場情緒普遍持觀望態度。在經濟增速放緩的背景下，房地產市場的增長勢頭明顯減弱。期內，重點城市新房成交累計同比下降39%，二手房成交面積累計同比下降8%。儘管政府採取了一系列措施以穩定市場，但房價的持續下跌和交易量的萎縮，反映出市場信心不足。

在資金鏈緊張和債務到期的雙重壓力下，房地產企業面臨的挑戰尤為嚴峻。許多企業不得不通過降價促銷、資產出售、債務重組等方式來緩解壓力。該等舉措在一定程度上緩解了企業的資金壓力，但也反映出市場對房地產行業的整體信心有所動搖。部分投資者和購房者持觀望態度，等待市場進一步明朗化。

自二零二四年四月舉行的中共中央政治局會議以來，政策側重點轉向「去庫存」。「517新政」後，居民信貸政策迎來利好，首付比例低至15%、取消房貸利率下限，四大一綫城市相繼調整限購和信貸政策。購房限制性政策持續鬆綁，財稅端購房激勵政策批量發佈。一月，中國政府宣佈推出房地產融資協調機制和白名單制度，建立以地市級為單位的房地產市場融資協調機制，確保項目交付，提振購房者的信心。期內，中國人民銀行設立人民幣3,000億元保障性住房再貸款，利率為1.75%，支援地方國有企業以合理價格收購已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

在一系列政策的推動下，重點城市出現止跌企穩的信號。目前市場仍處於存量需求釋放週期，加之當前供應和成交基本降至階段性低位，後期大概率延續企穩態勢。

展望下半年，中央層面預計將出台更多去庫存和穩市場的政策，地方政府也將持續加碼，從供給和需求兩側共同發力以穩定市場。該等政策的提振作用將繼續發酵，推動成交量穩步回升。核心一二綫城市的新房成交有望企穩，二手房成交份額也將繼續擴大。核心一二綫城市成交的企穩將帶動全國商品房銷售降幅進一步收窄。然而，受行業下行、銷售和融資不振帶來的現金流壓力等因素影響，房地產開發投資仍將維持在低位，並處於築底階段。

儘管面臨挑戰，旭輝憑藉多年的豐富地產開發經驗及良好的產品品質，在克爾瑞研究發佈的《2024年1-6月中國房地產企業銷售榜》中，排名全國第二十二名，位居行業前列。本公司積極努力做好各類基礎工作，核心管理團隊保持穩定，致力於確保交付和經營的順利進行，不斷加強自身綜合實力，持續兌現保交付、保經營的承諾。

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(包括其合營公司及聯營公司)合計完成交付約35,000套物業單位。在第三方機構億翰智庫發佈的《2024年1-6月中國典型房企交付套數TOP50》中，旭輝排名行業前二十。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

截至二零二四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203.1億元，較去年同期的人民幣419.4億元按年減少51.6%。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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售建築面積約為1,657,300平方米，較去年同期減少42.8%。於有關期間，本集團合同銷售平均售價約為人民幣12,257元/平方米。

於二零二四年上半年，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29.7%、29.0%、29.0%及12.3%。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87.5%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約73.7%，而來自辦公樓/商業項目的則佔餘下的26.3%。

表一：截至二零二四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 (人民幣千元)	佔合同銷售 總額百分比 (%)	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	14,963,982	73.7	1,194,080	12,532
辦公樓／商業	5,348,744	26.3	463,204	11,547
總計	<u>20,312,726</u>	<u>100.0</u>	<u>1,657,284</u>	12,257

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 (%)	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	6,037,078	29.7	460,958	13,097
環渤海	5,883,117	29.0	451,645	13,026
中西部	5,896,761	29.0	540,040	10,919
華南	2,495,770	12.3	204,641	12,196
總計	<u>20,312,726</u>	<u>100.0</u>	<u>1,657,284</u>	12,257

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 (%)	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	1,923,547	9.5	99,951	19,245
二綫城市	15,858,336	78.0	1,248,153	12,705
三綫城市	2,530,843	12.5	309,180	8,186
總計	<u>20,312,726</u>	<u>100.0</u>	<u>1,657,284</u>	12,257

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港、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

於截至二零二四年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收入約為人民幣15,840,300,000元，較去年同期下降41.6%，佔已確認收入總額78.4%。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約1,246,811平方米的物業，較上年同期下跌33.4%；而已確認平均售價約為人民幣12,705元/平方米，較上年同期下降12.3%。

表二：截至二零二四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	佔物業銷售							
	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		已確認收入百分比 (%)		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)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
住宅	14,662,406	24,801,111	92.6	91.5	1,183,232	1,652,426	12,392	15,009
辦公樓/商業	1,177,886	2,317,595	7.4	8.5	63,579	220,478	18,526	10,512
合計	<u>15,840,292</u>	<u>27,118,706</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,246,811</u>	<u>1,872,904</u>	<u>12,705</u>	<u>14,479</u>

按地區劃分

	佔物業銷售							
	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		已確認收入百分比 (%)		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)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
長三角	5,685,557	13,871,434	35.9	51.2	448,049	812,263	12,690	17,078
環渤海	1,380,523	1,680,672	8.7	6.2	141,805	158,667	9,735	10,592
中西部	7,125,180	9,660,972	45.0	35.6	548,447	780,229	12,992	12,382
華南	1,649,032	1,905,628	10.4	7.0	108,510	121,745	15,197	15,653
合計	<u>15,840,292</u>	<u>27,118,706</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,246,811</u>	<u>1,872,904</u>	<u>12,705</u>	<u>14,479</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	佔物業銷售							
	物業銷售已確認收入 (人民幣千元)		已確認收入百分比 (%)		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)	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
一綫城市	528,226	205,057	3.3	0.8	23,548	12,425	22,432	16,504
二綫城市	14,127,151	24,564,769	89.2	90.5	1,059,935	1,619,969	13,328	15,164
三綫城市	1,184,915	2,348,880	7.5	8.7	163,328	240,510	7,255	9,766
合計	<u>15,840,292</u>	<u>27,118,706</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,246,811</u>	<u>1,872,904</u>	<u>12,705</u>	<u>14,479</u>

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港、上海、深圳及悉尼。
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。

已完成待售物業

於二零二四年六月三十日，本集團有逾180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10,300,000平方米及5,600,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二四年六月三十日，本集團有逾120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24,000,000平方米及14,100,000平方米。

房地產投資

本集團截至二零二四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788,700,000元，按年增加10.1%。於二零二四年上半年，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。

於二零二四年六月三十日，本集團有32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

截至二零二四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3,209,000,000元，按年增加9.1%，該增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

截至二零二四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20,206,000,000元，較去年同期減少35.5%。本集團於截至二零二四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41.4%至約人民幣16,208,300,000元；(ii)租賃及其他服務收入較去年同期增加10.1%；(iii)物業管理及其他服務較去年同期增加9.1%。

表三：截至二零二四年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 六月三十日止六個月		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	16,208,285	80.2	27,661,021	88.3	-41.4
租賃及其他服務收入	788,703	4.0	716,266	2.3	10.1
物業管理及其他服務	3,209,023	15.8	2,941,627	9.4	9.1
總計	<u>20,206,011</u>	<u>100.0</u>	<u>31,318,914</u>	<u>100.0</u>	-35.5

銷售及服務成本

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣17,497,900,000元，較去年同期減少33.6%。

毛利及毛利率

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣2,708,100,000元，較二零二三年同期約人民幣4,963,600,000元減少45.4%。截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利率為13.4%，而二零二三年同期的毛利率則為15.8%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於截至二零二四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1,649,200,000元，而去年同期則約為人民幣5,808,800,000元。

投資物業公平值虧損

截至二零二四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371,000,000元，而去年同期則為約人民幣40,300,000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1,096,100,000元減少38.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣675,000,000元。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣1,197,200,000元減少23.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣915,500,000元。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零二四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80,700,000元，而去年同期則錄得虧損約人民幣564,100,000元。

融資成本

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣1,841,300,000元，而去年同期則為約人民幣1,415,900,000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2,867,600,000元下降3.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣2,772,100,000元。於二零二四年六月三十日，本集團總債務約為人民幣886億元，而於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日則分別約為人民幣923億元及人民幣1,022億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣2,321,000,000元減少57.5%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣987,200,000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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣285,800,000元，而去年同期則約為人民幣920,200,000元。

期內虧損

由於上述因素，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的除稅前虧損約為人民幣3,453,200,000元，而去年同期則為除稅前虧損約人民幣6,811,000,000元。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的期內虧損約為人民幣4,440,400,000元，而去年同期則為期內虧損約人民幣9,132,100,000元。截至二零二四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4,939,400,000元，而去年同期則為股東權益應佔虧損淨額約人民幣8,972,000,000元。

截至二零二四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3,401,000,000元，而去年同期則為股東權益應佔核心虧損淨額約人民幣1,764,700,000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

於二零二四年六月三十日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益約為人民幣29,345,700,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣31,789,500,000元。於二零二四年六月三十日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項為人民幣21,856,000,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣22,765,800,000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。

擬作出售的開發中物業

於二零二四年六月三十日，本集團擬作出售的開發中物業約為人民幣85,629,800,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣96,603,300,000元。有關減少是因為於截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團的遞延稅項資產為人民幣2,062,800,000元，而於二零二三年十二月三十一日則約為人民幣2,231,200,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金約為人民幣12,727,200,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣13,753,900,000元)，其中包括質押性銀行存款約人民幣1,341,900,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,004,100,000元)以及作特別用途的銀行監管賬戶資金約人民幣8,460,000,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣9,984,400,000元)。

債務

本集團於二零二四年六月三十日之尚未償還借款總額約為人民幣88,566,700,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣92,281,100,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣45,101,700,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣48,953,200,000元)、賬面值約為人民幣12,918,700,000元的境內公司債券(二零二三年十二月三十一日：約人民幣12,938,500,000元)、賬面值約為人民幣1,629,000,000元的境外可換股債券(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,571,300,000元)及賬面值約為人民幣28,917,300,000元的境外優先票據(二零二三年十二月三十一日：約人民幣28,818,200,000元)。

借款成本

本集團於二零二四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)，而於二零二三年十二月三十一日則為4.8%。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣248,800,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣17,425,200,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣27,717,300,000元及(iv)以港元計值的可換股債券約人民幣1,629,000,000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。於二零二四年六月三十日，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17,236,200,000元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣19,824,100,000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。於二零二四年六月三十日，本集團合共分估該等合營企業及聯營公司各自貸款提供的擔保約人民幣9,612,400,000元(二零二三年十二月三十一日：約為人民幣9,843,200,000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)於二零二四年六月三十日約為132.6%，於二零二三年十二月三十一日則約為121.6%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二四年六月三十日約為31.3%，於二零二三年十二月三十一日則約為30.6%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二四年六月三十日約為1.0倍，於二零二三年十二月三十一日則約為1.0倍。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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。

審閱中期業績

本公司截至二零二四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二零二四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，二零二四年八月三十日

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。