

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)

**截至二零二三年六月三十日止六個月的
 未經審核中期業績公告**

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上一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
 截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	31,318,914	29,720,321
銷售及服務成本		(26,355,352)	(23,571,487)
毛利		4,963,562	6,148,834
其他收入及收益(開支)淨額	5	(639,280)	(798,185)
銷售及市場營銷開支		(1,096,120)	(801,820)
行政開支		(1,197,177)	(1,182,450)
投資物業公平值(虧損)收益		(40,259)	6,553
撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業		(5,808,821)	(377,030)
預期信貸虧損撥備		(1,012,864)	(52,109)
融資成本	6	(1,415,939)	(372,421)
應佔合營企業及聯營公司業績		(564,136)	103,713
除稅前(虧損)利潤		(6,811,034)	2,675,085
所得稅開支	7	(2,321,030)	(770,801)
期內(虧損)利潤	8	(9,132,064)	1,904,284

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
附註 人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

其他全面收入(開支)：

其後可能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	-	30,536
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	-	(4,083)
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>(19,893)</u>	<u>(41,368)</u>

(19,893) (14,915)

期內全面(開支)收入總額

(9,151,957) 1,889,369

以下各項應佔期內(虧損)利潤：

本公司股東權益	(8,972,013)	730,825
永久資本工具擁有人	121,169	52,121
非控股權益	(281,220)	1,121,338

(9,132,064) 1,904,284

以下各項應佔期內全面(開支)收入總額：

本公司股東權益	(8,991,906)	715,910
永久資本工具擁有人	121,169	52,121
非控股權益	(281,220)	1,121,338

(9,151,957) 1,889,369

每股(虧損)盈利(人民幣元)：

基本	10	<u>(0.86)</u>	<u>0.08</u>
----	----	----------------------	-------------

攤薄	10	<u>(0.86)</u>	<u>0.08</u>
----	----	----------------------	-------------

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		45,624,729	45,797,766
物業、廠房及設備		599,535	571,039
使用權資產		205,466	204,764
無形資產		296,200	311,092
商譽		1,488,171	1,454,656
於聯營公司的權益		14,825,426	14,030,344
於合營企業的權益		12,792,450	12,778,183
於房地產項目的投資		101,257	94,310
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		743,787	818,340
按公平值計入其他全面收入的股本投資		19,917	39,810
遞延稅項資產		2,414,790	2,343,246
其他應收款項、按金及預付款項	11	132,468	58,523
遞延合約成本		13,955	10,894
		79,258,151	78,512,967
流動資產			
持作出售物業		21,701,268	23,436,320
擬作出售的開發中物業		140,979,043	160,801,700
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	11	32,575,581	30,836,601
應收非控股權益款項		37,145,721	36,728,369
應收合營企業及聯營公司的款項		22,655,823	26,240,695
持作出售物業土地使用權按金		2,087,501	3,759,653
可收回稅項		6,175,865	5,230,807
按公平值計入損益的金融資產		-	20,759
質押性銀行存款		446,052	445,300
銀行結餘及現金		19,762,811	20,108,115
遞延合約成本		6,208	11,561
		283,535,873	307,619,880

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	57,376,413	56,330,766
合約負債		85,308,251	91,551,676
應付非控股權益款項		7,106,432	6,739,936
應付合營企業及聯營公司的款項		22,207,313	24,812,909
應付稅項		8,279,002	6,704,660
租賃負債(於一年內到期)		68,764	62,913
財務擔保負債		82,318	57,582
銀行及其他借款(於一年內到期)		36,016,250	37,487,563
優先票據(於一年內到期)		29,193,842	28,432,434
公司債券及中期票據(於一年內到期)		5,843,246	4,809,105
可換股債券的債務部分		1,504,697	1,401,331
可換股債券的衍生工具部分		-	267,247
		252,986,528	258,658,122
流動資產淨值		30,549,345	48,961,758
總資產減流動負債		109,807,496	127,474,725
資本及儲備			
股本		855,575	855,575
儲備		19,589,613	28,558,791
本公司股東權益應佔股本權益		20,445,188	29,414,366
永久資本工具		1,924,545	1,924,545
非控股權益		52,570,297	54,841,491
權益總額		74,940,030	86,180,402
非流動負債			
其他應付款項(於一年後到期)	12	10,504	13,174
租賃負債(於一年後到期)		148,655	153,943
銀行及其他借款(於一年後到期)		22,416,769	27,997,778
公司債券及中期票據(於一年後到期)		7,254,329	8,321,451
遞延稅項負債		5,037,209	4,807,977
		34,867,466	41,294,323
		109,807,496	127,474,725

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

截至二零二三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」)證券上市規則附錄十六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，並應與本集團截至二零二二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二零二二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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生本公司應佔股東權益虧損淨額約人民幣8,972,013,000元。於二零二三年六月三十日，本集團未能償還若干境外優先票據的本金及利息以及可換股債券的利息，因此若干銀行借款、優先票據、可換股債券(包括債務及衍金工具部分)及應付利息分別約人民幣17,628,162,000元、人民幣29,193,842,000元、人民幣1,504,697,000元及人民幣1,704,625,000元已違約或交叉違約。

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，以舒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) 自央行「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二零二三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二零二三年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料
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(修訂本)	會計政策的披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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所得稅
國際會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則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。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則。應用該等新訂國際財務報告準則不會對本集團的簡明綜合財務報表構成重大影響。

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，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>
截至二零二二年				
六月三十日止六個月				
來自外部客戶的 可呈報分部收入	<u>26,354,771</u>	<u>662,281</u>	<u>2,703,269</u>	<u>29,720,321</u>
可呈報分部利潤	<u>3,795,893</u>	<u>409,659</u>	<u>764,432</u>	<u>4,969,984</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)利潤的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
可呈報分部及收入	<u>31,318,914</u>	<u>29,720,321</u>
(虧損)利潤		
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(1,941,379)</u>	4,969,984
其他收入及收益(開支)淨額	<u>(639,280)</u>	(798,185)
投資物業公平值(虧損)收益	<u>(40,259)</u>	6,553
融資成本	<u>(1,415,939)</u>	(372,421)
應佔合營企業及聯營公司業績	<u>(564,136)</u>	103,713
預期信貸虧損撥備	<u>(1,012,864)</u>	(52,109)
物業、廠房及設備折舊	<u>(42,152)</u>	(50,660)
使用權資產折舊	<u>(49,521)</u>	(46,999)
無形資產攤銷	<u>(17,901)</u>	(20,802)
未分配總部及企業開支	<u>(1,087,603)</u>	<u>(1,063,989)</u>
除稅前(虧損)利潤	<u>(6,811,034)</u>	<u>2,675,085</u>

5. 其他收入及收益(開支)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	79,986	225,391
出售附屬公司的收益淨額	28,957	20,768
出售聯營公司的虧損	(47,554)	(8,991)
出售合營企業的虧損淨額	(16,721)	(6,122)
政府補助	60,727	54,820
沒收買家支付的按金	43,373	27,311
出售物業、廠房及設備的收益淨額	667	325
提早贖回優先票據虧損	-	(1,608)
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	15,821	11,664
房地產項目投資的股息收入	9,172	34,109
公平值變動：		
-房地產項目投資	-	(54,442)
-按公平值計入損益的金融資產	(59,970)	(148,579)
-衍生金融工具	-	(2,767)
-可換股債券的衍生工具部分	274,690	(80,294)
匯兌虧損淨額	(1,044,511)	(932,014)
雜項收入	16,083	62,244
	(639,280)	(798,185)

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	1,651,309	1,952,233
優先票據的利息開支	816,517	786,309
公司債券及中期票據的利息開支	273,692	236,352
可換股債券的利息開支	121,182	64,128
租賃負債的利息開支	4,872	5,872
	2,867,572	3,044,894
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	(1,451,633)	(2,672,473)
	1,415,939	372,421

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	1,283,213	261,178
土地增值稅	920,211	247,812
	<u>2,203,424</u>	<u>508,990</u>
遞延稅項		
企業所得稅	117,606	261,811
	<u>117,606</u>	<u>261,811</u>
期內稅項開支總額	<u>2,321,030</u>	<u>770,801</u>

8. 期內(虧損)利潤

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)利潤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	23,030,908	20,590,797
物業、廠房及設備折舊	42,152	50,660
使用權資產折舊	49,521	46,999
無形資產攤銷	17,901	20,802
員工成本(包括董事酬金)	1,729,875	1,568,203
	<u>23,860,357</u>	<u>22,877,461</u>

9. 股息

截至二零二三年六月三十日止六個月概無宣派中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)盈利		
計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)盈利 (本公司股東權益應佔期內(虧損)利潤)	<u>(8,972,013)</u>	<u>730,825</u>
股份		
就計算每股基本(虧損)盈利的普通股加權平均數	10,413,078,372	8,986,179,069
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>-</u>	<u>2,718,250</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>10,413,078,372</u>	<u>8,988,897,319</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄(虧損)盈利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。

計算截至二零二三年六月三十日止六個月的每股攤薄(虧損)盈利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二零二三年的平均市價。

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。

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款—客戶合約	4,624,848	4,560,721
減：預期信貸虧損撥備	(308,510)	(244,359)
	<u>4,316,338</u>	<u>4,316,362</u>
其他應收款項及按金	22,740,894	21,479,776
減：預期信貸虧損撥備	(498,904)	(167,829)
	<u>22,241,990</u>	<u>21,311,947</u>
預付稅項	1,330,061	1,365,559
預付款項	4,819,660	3,901,256
	<u>32,708,049</u>	<u>30,895,124</u>
減：非流動資產項下所示金額	(132,468)	(58,523)
流動資產項下所示金額	<u>32,575,581</u>	<u>30,836,601</u>

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	2,278,446	2,259,997
61至180日	233,587	371,886
181至365日	239,712	432,336
1年以上	1,564,593	1,252,143
	<u>4,316,338</u>	<u>4,316,362</u>

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	31,020,735	30,760,787
應付票據	33,820	301,012
	31,054,555	31,061,799
其他應付款項及應計開支	17,924,963	17,702,610
其他應付稅項	6,702,774	7,148,164
應付利息	1,704,625	431,367
	57,386,917	56,343,940
減：非流動負債項下所示金額	(10,504)	(13,174)
流動負債項下所示金額	57,376,413	56,330,766

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	15,770,490	11,210,029
61至180日	4,211,180	6,138,201
181至365日	5,161,539	9,171,520
1年以上	5,911,346	4,542,049
	31,054,555	31,061,799

獨立審閱報告摘要

下文為本集團截至二零二三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

謹請留意截至二零二三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表附註2。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

二零二三年上半年回顧及二零二三年下半年展望

今年上半年房地產市場整體表現先揚後抑，一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，自二季度起來訪和銷售持續下行，城市分化加劇。房地產刺激政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。上半年全國新建商品房累計成交規模同比下降5.3%，為近年來同期較低水平。其中，民營房企回落尤為嚴重，銷售難、融資難的問題依舊存在。

展望下半年，七月中央政治局會議明確將適時調整優化房地產政策，下半年政策鬆綁預期進一步加強。但短期市場情緒仍未有明顯好轉，居民收入預期偏弱、房價下跌預期較強、購房者對期房爛尾的擔心等因素影響下，政策托底力度的大小直接影響著後續房地產市場走勢。

當前我國房地產市場進入了「供求關係發生重大變化」的新形式。我們將採取更為謹慎的經營策略，強化管控效率，更精細化的做好「一盤一策」。從經營端持續加強銷售力度，積極回籠資金，特別是在有刺激性政策出台的城市，把握窗口積極營銷。此外，購房者愈發理性，更看重企業本身的品牌、團隊及交付能力。旭輝多年來在這些方面建立良好基礎，雖然面臨挑戰，但仍在全國品牌房企中排名前列二十位。今年上半年共交付約5.5萬套，在第三方機構億翰智庫《2023年1-6月中國典型房企交付套數TOP50》排名行業前十位。公司積極努力做好經營的各項基礎工作，核心管理團隊保持正常建制，全力做好保交付、保經營，加強自身綜合實力。

管理層討論及分析

房地產開發

合同銷售

截至二零二三年六月三十日止六個月(「有關期間」)，本集團實現合同銷售金額約人民幣419.4億元，較去年同期的人民幣631.4億元按年減少33.6%。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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售建築面積約為2,895,800平方米，較去年同期減少30.1%。於有關期間，本集團合同銷售平均售價(不包括停車位及儲藏室)約為人民幣15,300元/平方米。

於二零二三年上半年，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33.1%、28.6%、28.2%及10.1%。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89.8%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約88.8%，而來自辦公樓/商業項目的則佔餘下的11.2%。

表一：截至二零二三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	37,234,480	88.8	2,364,567	15,747
辦公樓／商業	4,705,530	11.2	531,185	8,859
總計	<u>41,940,010</u>	<u>100.0</u>	<u>2,895,752</u>	14,483

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	13,861,250	33.1	858,095	16,154
環渤海	11,984,690	28.6	725,992	16,508
中西部	11,843,430	28.2	999,365	11,851
華南	4,250,640	10.1	312,300	13,611
總計	<u>41,940,010</u>	<u>100.0</u>	<u>2,895,752</u>	14,483

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	4,588,070	10.9	167,294	27,425
二綫城市	33,082,240	78.9	2,257,779	14,653
三綫城市	4,269,700	10.2	470,679	9,071
總計	<u>41,940,010</u>	<u>100.0</u>	<u>2,895,752</u>	14,483

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港及上海。
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

於截至二零二三年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收入約為人民幣27,118,700,000元，較去年同期增加7.4%，佔已確認收入總額86.6%。於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約1,872,900平方米的物業，較上年同期下跌5.5%；而已確認平均售價為人民幣14,479元/平方米，較上年同期上升13.6%。

表二：截至二零二三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 (%)		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)	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	住宅	24,801,111	23,179,308	91.5	92.0	1,652,426	1,898,812	15,009
辦公樓/商業	2,317,595	2,071,059	8.5	8.0	220,478	82,237	10,512	25,184
合計	<u>27,118,706</u>	<u>25,250,367</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,872,904</u>	<u>1,981,049</u>	<u>14,479</u>	<u>12,746</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 (%)		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)	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	長三角	13,871,434	7,404,036	51.2	29.3	812,263	444,457	17,078
環渤海	1,680,672	3,284,539	6.2	13.0	158,667	267,695	10,592	12,270
中西部	9,660,972	14,218,577	35.6	56.3	780,229	1,256,289	12,382	11,318
華南	1,905,628	343,215	7.0	1.4	121,745	12,608	15,653	27,222
合計	<u>27,118,706</u>	<u>25,250,367</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,872,904</u>	<u>1,981,049</u>	<u>14,479</u>	<u>12,746</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 (%)		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)	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	一綫城市	205,057	362,268	0.8	1.4	12,425	13,635	16,504
二綫城市	24,564,769	21,834,605	90.5	86.5	1,619,969	1,661,203	15,164	13,144
三綫城市	2,348,880	3,053,494	8.7	12.1	240,510	306,211	9,766	9,972
合計	<u>27,118,706</u>	<u>25,250,367</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,872,904</u>	<u>1,981,049</u>	<u>14,479</u>	<u>12,746</u>

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、香港及上海。
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

於二零二三年六月三十日，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8,600,000平方米及4,700,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二三年六月三十日，本集團有逾160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33,800,000平方米及18,400,000平方米。

房地產投資

本集團截至二零二三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716,300,000元，按年增加8.2%。於二零二三年上半年，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。

於二零二三年六月三十日，本集團有30項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,261,000平方米及1,649,100平方米，其中23項總建築面積及應佔建築面積分別約為1,501,800平方米及1,151,700平方米的投資物業已開始出租。

物業管理

截至二零二三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2,941,600,000元，按年增加8.8%，該增加主要由於在管物業數目增加所致。

財務回顧

收入

截至二零二三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31,318,900,000元，較去年同期增加5.4%。本集團於截至二零二三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增加5.0%至約人民幣27,661,000,000元；(ii)租金較去年同期增加11.8%；(iii)物業管理及其他服務較去年同期增加8.8%；及(iv)投資物業相關其他服務收入較去年同期減少56.2%。

表三：截至二零二三年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二二年 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	27,661,021	88.3	26,354,771	88.7	5.0
租賃	700,760	2.2	626,879	2.1	11.8
物業管理及其他服務	2,941,627	9.4	2,703,269	9.1	8.8
投資物業相關其他服務收入	15,506	0.1	35,402	0.1	-56.2
總計	<u>31,318,914</u>	<u>100.0</u>	<u>29,720,321</u>	<u>100.0</u>	5.4

銷售及服務成本

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣26,355,400,000元，較去年同期增加11.8%。

毛利及毛利率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣4,963,600,000元，較二零二二年同期約人民幣6,148,800,000元減少19.3%。截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利率為15.8%，而二零二二年同期的毛利率則為20.7%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於截至二零二三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人民幣5,808,800,000元，而去年同期則為人民幣377,000,000元。

投資物業公平值(虧損)收益

截至二零二三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40,300,000元，而去年同期則為收益約人民幣6,600,000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801,800,000元增加36.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣1,096,100,000元。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣1,182,500,000元增加1.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣1,197,200,000元。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零二三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達虧損人民幣564,100,000元，而去年同期則達利潤人民幣103,700,000元。於截至二零二三年六月三十日止六個月的應佔合營企業及聯營公司業績當中，應佔在建中投資物業的公平值收益為人民幣27,700,000元，以及撇減待售物業及擬作出售的開發中物業人民幣495,300,000元。

撇除公平值虧損及撇減的影響，本集團應佔合營企業及聯營公司業績於截至二零二三年六月三十日止六個月期間達虧損人民幣96,500,000元，而於去年同期則達利潤人民幣658,800,000元。

融資成本

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣1,415,900,000元，而去年同期則為人民幣372,400,000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人民幣3,044,900,000元下降5.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣2,867,600,000元。於二零二三年六月三十日，本集團總債務為人民幣1,022億元，而於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日則分別為人民幣1,084億元及人民幣1,141億元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣770,800,000元增加201.1%至截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣2,321,000,000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。

於截至二零二三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920,200,000元，而去年同期則約為人民幣247,800,000元。截至二零二三年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣1,567,800,000元。

期內虧損

由於上述因素，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的除稅前虧損約為人民幣6,811,000,000元，而去年同期則為除稅前利潤約人民幣2,675,100,000元。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的期內虧損約為人民幣9,132,100,000元，而去年同期則為期內利潤約人民幣1,904,300,000元。截至二零二三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8,972,000,000元，而去年同期則為股東權益應佔利潤淨額約人民幣730,800,000元。

截至二零二三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1,764,700,000元，而去年同期則為股東權益應佔核心利潤淨額約人民幣1,819,800,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣20,208,900,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣20,553,400,000元)，其中包括質押性銀行存款約人民幣446,100,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣445,300,000元)以及作特別用途的銀行監管賬戶資金約人民幣13,549,400,000(二零二二年十二月三十一日：約人民幣14,407,500,000元)。

債務

本集團於二零二三年六月三十日有尚未償還借款總額約為人民幣102,229,100,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣108,449,700,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣58,433,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣65,485,400,000元)、賬面值約為人民幣13,097,600,000元的境內公司債券(二零二二年十二月三十一日：約人民幣13,130,600,000元)、賬面值約為人民幣1,504,700,000元的境外可換股債券(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,401,300,000元)及賬面值約為人民幣29,193,800,000元的境外優先票據(二零二二年十二月三十一日：約人民幣28,432,400,000元)。

借款成本

本集團於二零二三年上半年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,867,600,000元，較二零二二年上半年的人民幣3,044,900,000元下降5.8%。

本集團於二零二三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5%，而於二零二二年十二月三十一日則為4.9%。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣734,800,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣17,889,500,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣27,958,700,000元及(iv)以港元計值的可換股債券約人民幣1,504,700,000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。於二零二三年六月三十日，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19,396,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣26,886,800,000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。於二零二三年六月三十日，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8,027,200,000元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣10,848,700,000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)於二零二三年六月三十日約為109.4%，於二零二二年十二月三十一日則約為102.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二三年六月三十日約為28.2%，於二零二二年十二月三十一日則約為28.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二三年六月三十日約為1.1倍，於二零二二年十二月三十一日則約為1.2倍。

中期股息

董事會議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二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」)附錄十四所載企業管治守則(「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。

本公司的相關行政人員及僱員亦按本公司要求受限於標準守則之規管，以禁止彼等於擁有有關本公司證券的內幕消息的情況下在任何時候進行該等證券的交易。本公司沒有發現有關行政人員及僱員違反標準守則的情況。

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

截至二零二三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二零二三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)、林峰先生(行政總裁)、汝海林先生及楊欣先生(首席財務官)；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。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績公告及中期報告

此中期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。二零二三年中期報告將於適當時間寄予本公司股東並於上述網站可供查閱。

暫停買賣

應本公司要求，本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具已於二零二三年三月三十一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣。誠如本公司日期為二零二三年九月二十六日公告所披露，內容關於(其中包括)達成復牌指引，本公司已向聯交所申請於二零二三年九月二十七日(星期三)上午九時正起恢復本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具買賣。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二三年九月二十六日

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。