

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 GROUP

旭輝集團

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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零一三年業績摘要

- 合同銷售金額增加60.5%至人民幣15,319,000,000元
- 已確認收入上升46.2%至人民幣11,909,000,000元
- 毛利上升59.3%至人民幣3,069,000,000元；毛利率為25.8%
- 股東權益應佔年內利潤為人民幣1,894,000,000元；核心淨利潤增長64.9%至人民幣1,519,000,000元；而核心淨利潤率為12.8%
- 核心平均股本回報率為20.0%；而平均資產周轉率達53.4%
- 於二零一三年十二月三十一日，手頭現金達人民幣7,180,000,000元，而淨負債與股本比率為67.6%；加權平均債務成本則由二零一二年的10.0%下降至9.2%
- 建議末期股息每股7港仙(合共約人民幣333,300,000元)

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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	2	11,909,162	8,143,949
銷售成本		<u>(8,840,651)</u>	<u>(6,217,898)</u>
毛利		3,068,511	1,926,051
其他收入	3	174,695	40,259
轉撥至投資物業時的公平值收益		-	1,205,882
投資物業公平值變動		753,535	233,488
信託及其他貸款相關衍生工具的 公平值變動		3,000	26,541
營銷及市場推廣開支		(308,662)	(245,837)
行政開支		(513,621)	(285,155)
其他開支		-	(18,258)
應佔合營企業業績		(14,117)	-
融資成本	4	<u>(188,465)</u>	<u>(43,328)</u>
除稅前利潤		2,974,876	2,839,643
所得稅開支	5	<u>(933,743)</u>	<u>(818,809)</u>
年內利潤及全面收入總額	6	<u>2,041,133</u>	<u>2,020,834</u>
以下各項應佔：			
本公司股東權益		1,894,231	1,937,127
非控股權益		<u>146,902</u>	<u>83,707</u>
年內利潤及全面收入總額		<u>2,041,133</u>	<u>2,020,834</u>
每股盈利(人民幣)：			
基本	8	<u>0.33</u>	<u>0.42</u>
攤薄	8	<u>0.33</u>	<u>0.42</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		4,650,400	3,955,800
物業、廠房及設備		47,161	105,573
預付租賃款項		57,645	79,418
合營企業權益		4,298,994	–
可供出售投資		54,023	9,463
受限制銀行存款		21,768	21,768
遞延稅項資產		147,186	114,073
		<u>9,277,177</u>	<u>4,286,095</u>
流動資產			
持作出售物業		3,951,144	2,768,689
開發中物業		13,044,558	13,040,466
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	3,370,007	1,396,198
應收非控股權益款項		64,704	122,554
持作出售物業土地使用權按金		1,972,562	467,254
可收回稅項		265,197	184,526
已質押銀行存款		100,000	–
銀行結餘及現金		7,060,748	4,590,733
		<u>29,828,920</u>	<u>22,570,420</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	10	6,330,270	2,982,025
已收物業銷售按金		8,067,878	6,201,751
應付非控股權益款項		433,202	263,849
應付稅項		784,341	760,540
銀行及其他借款—於一年內到期		2,934,643	3,372,220
信託及其他貸款相關衍生工具		82,000	–
		<u>18,632,334</u>	<u>13,580,385</u>
流動資產淨值		<u>11,196,586</u>	<u>8,990,035</u>
總資產減流動負債		<u>20,473,763</u>	<u>13,276,130</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資本及儲備		
已繳／股本	487,896	467,370
儲備	8,123,057	6,082,158
	<hr/>	<hr/>
本公司股東權益應佔股本權益	8,610,953	6,549,528
非控股權益	544,442	391,066
	<hr/>	<hr/>
股本權益總額	9,155,395	6,940,594
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行及其他借款－於一年後到期	7,219,455	5,493,188
信託及其他貸款相關衍生工具	–	85,000
優先票據	3,137,901	–
遞延稅項負債	961,012	757,348
	<hr/>	<hr/>
	11,318,368	6,335,536
	<hr/>	<hr/>
	20,473,763	13,276,130
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際會計準則(「國際會計準則」)。

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	合營安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列
國際財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則的年度改善
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

除下文所述外，於本年度應用上述新訂或經修訂國際財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度的財務表現與狀況及/或對該等綜合財務報表所載的披露構成重大影響。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已首次應用有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的五項準則，包括國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」、國際財務報告準則第11號「合營安排」、國際財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」、國際會計準則第27號(於二零一一年修訂)「獨立財務報表」及國際會計準則第28號(於二零一一年修訂)「於聯營公司及合營企業的投資」，連同國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號中有關過渡性指引的修訂本。

由於國際會計準則第27號(於二零一一年修訂)僅涉及獨立財務報表，故其不適用於本集團。

應用該等準則的影響載列如下。

應用國際財務報告準則第10號的影響

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部分及常務詮釋委員會第12號「綜合賬目—特殊目的實體」。國際財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使投資者於下列情況下對投資對象擁有控制權：a)對投資對象擁有權力，b)於來自參與投資對象業務的可變回報上承受風險或擁有權利及c)擁有使用其權力影響回報的能力。投資者於滿足該三項標準後，方對投資對象擁有控制權。控制權先前被定義為有權力管控實體的財務及營運政策，從而自其業務獲得利益。額外指引已加入國際財務報告準則第10號，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。

本公司董事已於首次應用國際財務報告準則第10號之日根據國際財務報告準則第10號所載控制權之新釋義及相關指引就本集團是否擁有其被投資公司之控制權而作出評估，並認為應用國際財務報告準則第10號，不會改變本集團於二零一三年一月一日就其參與其他實體所達致的任何有關控制權之結論。

應用國際財務報告準則第11號的影響

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號「合營企業權益」及相關詮釋常務詮釋委員會—第13號「共同控制實體—合營者作出的非貨幣出資」當中所載指引已納入國際會計準則第28號(於二零一一年修訂)。國際財務報告準則第11號訂明由兩名或以上人士擁有共同控制權的合營安排應如何分類及入賬。根據國際財務報告準則第11號，合營安排僅有兩類：合營業務及合營企業。國際財務報告準則第11號項下的合營安排分類，乃考慮該等安排的結構、法定形式、安排各方協定的合約條款及(如相關)其他事實及情況後，按照合營安排各方的權利及義務釐定。合營業務為對安排擁有共同控制權的各方(即共同經營者)對該安排的資產享有權利並對負債負有義務的合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排的資產淨值享有權利的合營安排。過去，國際會計準則第31號有三種合營安排—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。國際會計準則第31號項下的合營安排分類主要基於安排的法定形式(例如透過獨立實體成立的合營安排入賬列作共同控制實體)而釐定。

合營企業及合營業務的初步及其後會計方法並不相同。於合營企業的投資採用權益法(不再容許採用比例綜合法)入賬。於合營業務的投資乃按照各共同經營者確認其資產(包括其應佔共同持有的任何資產)、其負債(包括其應佔共同產生的任何負債)、其收入(包括其應佔來自合營業務銷售所產生的收入)及其開支(包括其應佔共同產生的任何開支)的方式入賬。各共同經營者根據適用準則就與其於合營業務的權益相關的資產及負債以及收支入賬。

因採納國際財務報告準則第11號，本集團已重新評估其於合營安排的參與程度。本集團已將共同控制實體投資重新分類至合營企業。投資繼續採用權益法入賬，故此重新分類對本集團的財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

應用國際財務報告準則第12號的影響

國際財務報告準則第12號為一項新的披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未經綜合入賬結構實體擁有權益的實體。一般而言，應用國際財務報告準則第12號導致綜合財務報表作出更廣泛的披露。

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號確立公平值計量的唯一指引及披露的來源。國際財務報告準則第13號範圍廣泛；國際財務報告準則第13號的公平值計量規定應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟國際財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付的交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公平值但並非公平值的計量(如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值)除外。

國際財務報告準則第13號將資產公平值界定為在主要(或最有利)的市場中於計量日期的當時市況下所進行的有序交易中，出售資產將收取的價格(或釐定一項負債的公平值時，為轉讓負債時將支付的價格)。國際財務報告準則第13號下的公平值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，國際財務報告準則第13號收錄詳盡的披露規定。

國際財務報告準則第13號須獲前瞻應用。根據國際財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就二零一二年比較期間作出國際財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用國際財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目的呈列」

本集團已應用國際會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目的呈列。採用國際會計準則第1號(修訂本)後，本集團的「損益及其他全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。國際會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。此外，國際會計準則第1號(修訂本)規定於其他全面部分將予作出的額外披露，使得其他全面收入項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。由於已追溯應用有關修訂本，因此，其他全面收入項目的呈列已作修訂以反映變動。

除上述的呈列變動外，應用國際會計準則第1號(修訂本)並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額構成任何影響。

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10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露 ¹
國際會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年期間國際財務報告準則的年度改善 ⁴
國際財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年期間國際財務報告準則的年度改善 ²
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁵
國際財務報告詮釋委員會第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 可供應用—強制性生效日期將於落實國際財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，惟有限例外情況的除外

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的首份按照國際財務報告準則編製的年度財務報表生效

本公司董事預計，應用上述已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績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。

向本集團主要經營決策者就分配資源及評估表現而報告的資料集中於以下三項主要業務：

- 房地產開發：此分部指開發及銷售辦公室物業及住宅物業。本集團在中華人民共和國(「中國」)開展所有這方面的業務。
- 房地產投資：此分部指租賃本集團開發的投資物業，以賺取租金收入並長期而言從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及物業相關服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團目前在中國開展這方面的業務。

主要經營決策者會定期審閱各房地產開發項目的經營業績。由於房地產開發項目均位於中國，其收入主要來自銷售物業，且牽涉及面對相同風險與回報。所有房地產開發項目已根據國際財務報告準則第8號「經營分部」合併為單一可呈報分部(房地產開發)。

(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。

	房地產開發	房地產投資	物業管理 及物業 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
可呈報分部收入	<u>11,579,157</u>	<u>47,732</u>	<u>282,273</u>	<u>11,909,162</u>
可呈報分部利潤	<u>2,623,354</u>	<u>44,628</u>	<u>91,867</u>	<u>2,759,849</u>

	房地產開發	房地產投資	物業管理 及物業 相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度 可呈報分部收入	7,991,465	44,390	108,094	8,143,949
可呈報分部利潤	1,628,123	41,801	10,290	1,680,214

(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產生其他收入的分配、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬撥備、轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動、融資成本以及應佔合營企業業績的任何影響。此乃向主要經營決策者匯報以分配資源及評估表現的計算基礎。

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	11,909,162	8,143,949
利潤		
來自外部客戶的可呈報分部利潤	2,759,849	1,680,214
其他收入	174,695	40,259
轉撥至投資物業時的公平值收益	–	1,205,882
信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動	3,000	26,541
投資物業公平值變動	753,535	233,488
融資成本	(188,465)	(43,328)
應佔合營企業業績	(14,117)	–
物業、廠房及設備折舊	(13,100)	(13,365)
呆賬撥備	(1,793)	(1,207)
未分配總部及企業開支	(498,728)	(288,841)
除稅前綜合利潤	2,974,876	2,839,643

(d) 地區資料

由於本集團的經營活動乃於中國進行，故並無呈列地區資料。

(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。

3. 其他收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
可供出售投資的股息收入	1,405	1,311
出售按公平值計入損益的金融投資的收益(附註)	100,000	–
利息收入	38,898	10,987
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項的收益淨額	131	18,201
政府補貼	23,442	6,289
沒收買家支付的按金	1,422	1,942
雜項收入	9,397	1,529
	174,695	40,259

附註：年內，本集團以人民幣173,600,000元購入若干按公平值計入損益的投資，其後以代價人民幣273,600,000元出售。出售收益人民幣100,000,000元已予確認。

4. 融資成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他借款與 應付非控股權益款項的利息	(824,451)	(697,579)
毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(52,068)	(6,548)
優先票據的利息開支	(221,828)	–
減：開發中物業及在建投資物業的資本化金額	909,882	660,799
	(188,465)	(43,328)

開發中物業及在建投資物業已資本化的借款成本乃根據各銀行及其他借款及優先票據的合約利率釐定。

5. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(447,639)	(329,495)
過往年度超額撥備	<u>5,183</u>	<u>51</u>
	(442,456)	(329,444)
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(320,736)</u>	<u>(164,537)</u>
	(763,192)	(493,981)
遞延稅項	<u>(170,551)</u>	<u>(324,828)</u>
	<u>(933,743)</u>	<u>(818,809)</u>

6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	4,592	6,582
計入銷售成本的持作出售物業成本	7,991,166	5,518,303
物業、廠房及設備折舊	13,100	13,365
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項的收益淨額	(131)	(18,201)
呆賬撥備	1,793	1,207
土地及樓宇的經營租賃租金	38,730	15,040
員工成本		
董事薪酬	8,850	6,342
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	344,487	291,678
退休福利成本	22,469	20,569
以股本權益結算並以股份付款	<u>43,575</u>	<u>25,307</u>
總員工成本	410,531	337,554
減：開發中物業的資本化金額	<u>(134,292)</u>	<u>(98,627)</u>
	<u>276,239</u>	<u>238,927</u>
投資物業租金收入	(47,732)	(44,390)
減：相關開支	<u>3,104</u>	<u>2,589</u>
	<u>(44,628)</u>	<u>(41,801)</u>

7. 股息

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
建議末期股息—每股普通股7港仙 (二零一二年：4港仙)	<u>333,270</u>	<u>186,948</u>

二零一三年的建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

8. 每股盈利

截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東權益應佔年內利潤約人民幣1,894,231,000元(二零一二年：人民幣1,937,127,000元)及截至二零一三年十二月三十一日止年度的已發行普通股加權平均數5,818,504,000股(二零一二年：4,645,658,000股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於經調整行使價於二零一三年的尚未行使期間大於本公司股份的平均市價，故於計算每股攤薄盈利時，根據於二零一二年十月九日採納的購股權計劃於二零一三年二月二十六日及二零一三年十月二十九日授出的購股權並不計算在內。

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故未有對該兩個年度呈報的每股基本盈利金額作出調整。

9. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要來自出售物業及租金收入。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且慣常自協議日期起計60日內支付。根據租賃協議，租金收入應由租戶於兩個月內支付。

	<u>二零一三年</u>	<u>二零一二年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(扣除撥備)	1,607,235	349,230
其他應收款項(扣除撥備)	1,262,355	741,374
預付稅項	239,300	234,457
按金及預付款項	<u>261,117</u>	<u>71,137</u>
	<u>3,370,007</u>	<u>1,396,198</u>

以下為於報告期末按協議日期編製的貿易應收款項賬齡分析(經扣除撥備)：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於60日內	1,309,368	289,835
61至180日	106,136	30,854
181至365日	177,242	28,541
1至2年	14,489	-
	<u>1,607,235</u>	<u>349,230</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。

貿易及其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初結餘	(3,384)	(2,177)
撥備增加	<u>(1,793)</u>	<u>(1,207)</u>
年末結餘	<u>(5,177)</u>	<u>(3,384)</u>

10. 應付賬款及應計開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付賬款	2,005,975	1,754,063
其他應付款項及應計開支	<u>4,324,295</u>	<u>1,227,962</u>
	<u>6,330,270</u>	<u>2,982,025</u>

有關建設的貿易應付款項及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。貿易應付款項的平均信貸期為60日。本集團已制訂財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內償付。

以下為於報告期末按發票日期編製的貿易應付款項賬齡分析：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於60日內	1,086,287	1,034,830
61至180日	66,811	197,410
181至365日	740,890	256,920
1至2年	41,495	241,501
2至3年	58,166	2,061
3年以上	<u>12,326</u>	<u>21,341</u>
	<u>2,005,975</u>	<u>1,754,063</u>

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝」或「本公司」，連同其附屬公司「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股7港仙。截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息總額為421,900,000港元(折合約人民幣333,300,000元)，派息比率約為股東權益應佔核心淨利潤約22%。

業績

二零一三年對本集團是一個嶄新的開始。年內，我們持續以高於行業的平均增長速度，在各個業務環節進行拓展及優化。立足於高度競爭的中國房地產行業，雖然我們在發力追趕及奮進的道路上充滿挑戰，但回首過去的一年旭輝的發展卻充滿了收穫及欣喜。

本集團在過去的一年，奮力完成首次公開發售(「首次公開發售」)後首個財務年度亮麗的業績。我們以均衡的財務和高增長潛力，贏得資本市場的尊重和認可。

在二零一三年，

- 我們銷售火爆，超額完成全年合同銷售目標；
- 在高速增長同時，我們成功改善利潤率；
- 我們持續擴張佈局現有的一、二線城市，戰略挺進三個新城市：杭州、武漢及沈陽；
- 我們發力拓展土地儲備，取得21個優質新項目；
- 我們與行業知名開發商攜手，戰略合作開發新項目；
- 我們持續財務穩健，優化債務結構及降低融資成本；
- 我們聚焦高資產周轉，實施運營全面提速，提升股東回報；
- 我們以客戶為導向，更關注產品及服務及提升工程質量。

二零一三年，本集團的銷售和利潤持續高增長及更創歷史新高。二零一三年，本集團實現合同銷售額為人民幣153.2億元，較去年的人民幣95.4億元顯著增加60.5%，亦超過了本集團年初所訂的人民幣125億元及年中所調升的人民幣140億元之合同銷售目標。二零一三年，本集團的已確認收入為人民幣11,909,200,000元，較去年的人民幣8,143,900,000元顯著增加46.2%。二零一三年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤增長至人民幣1,518,800,000元，較二零一二年的人民幣920,600,000元上升65.0%。

本集團於二零一三年的毛利率及核心淨利潤率分別為25.8%及12.8%，較二零一二年的23.7%及11.3%有明顯改進。本集團於二零一三年實現的核心平均股本回報率為20.0%，較二零一二年的18.8%更有所提升。

二零一三年回顧

市場回顧

在二零一三年初，中國商品房的交易量及價格較去年有強勁復甦，主要的一線及二線城市均錄得強勁的銷售及顯著的房價升幅。

為穩定房地產市場，中國國務院於二零一三年初頒佈「新國五條」，抑制房價上漲，並重申其對房地產行業的調控政策。於二零一三年第四季，所有一線城市、多個二線及三線城市的地方政府進一步引入或重申對房地產市場的緊縮措施。整體而言，該等政府措施主要並非新頒佈的措施，但主要為已於過往引入的重述或屬輕微加強及／或屬更嚴格執行的緊縮措施。

儘管政府實施該等政策，置業人士已適應持續的調控政策，而新房物業銷售的需求及交易價則一直由終端用戶主導。根據中國國家統計局，商品房的銷售於二零一三年超過人民幣8.14萬億元，較二零一二年增加26.3%。根據中國國家統計局的官方銷售價格指數，在全部四個中國一線城市，新建住宅商品房的售價於二零一三年十二月按年上升逾20%，而於本集團經營的大部分二線城市則按年上升逾10%。

銷售表現

受惠於可銷售資源的大幅增長，本集團在二零一三年的合同銷售和合同銷售建築面積皆創新高。年內，本集團合同銷售達人民幣15,318,600,000元，而合同銷售建築面積為1,428,300平方米，按年分別增長60.5%及39.2%。本集團在二零一三年的合同銷售逾94%來自一線和二線城市。本集團在二零一三年的合同銷售逾77.5%來自住宅項目，餘下的22.5%來自商務辦公項目。全年物業銷售回款達到人民幣13,680,900,000元，佔年度合同銷售比率89%。

在二零一三年，本集團的合同銷售分佈在10個城市共42個項目。年內，本集團推出12個已於二零一三年開始預售的新項目，包括上海旭輝城、上海旭輝·江灣墅、上海旭輝·錦庭、蘇州旭輝·御府、蘇州旭輝·百合宮館、蘇州旭輝·美瀾城、蘇州旭輝·悅庭、北京旭輝·御錦、北京旭輝·E天地、天津旭輝·朗悅灣、天津旭輝·御府及重慶旭輝·紫都。杭州兩個新項目是在年底前數日開始預售。

根據中國房產信息集團及中國房地產測評中心聯合發佈的「二零一三年上半年中國房地產企業銷售Top 50」排行榜，本集團於二零一三年的合同銷售建築面積及合同銷售額分別位列全國第32位及第36位。

利潤率提升

除本集團的銷售強勁增長外，本集團亦提升其利潤率。本集團的利潤率將持續提升，並將主要由以下因素帶動(1)辦公樓項目銷售佔已確認收入比率上升，一般而言，其毛利率較刚需住宅項目為高；(2)新項目的利潤率更好，因其售價較高而地價更合理；及(3)就銷售金額的百分比而言，營銷費用及一般行政開支更具效率且利息成本較低。

土地收購

本集團堅持貫徹系統化及高度紀律的土地收購方式。由於二零一三年合同銷售旺盛及物業銷售有強勁的現金流入，本集團積極補充土地儲備，為持續增長提供足夠可銷售資源。年內，本集團大部分的土地收購是於二零一三年上半年進行，當時土地交易價仍屬合理。

本集團於二零一三年的土地收購有以下的特點：(1)聚焦中國位於重點一線及二線城市，高質素、位置優越及規模較大的地塊；(2)主要於我們業務覆蓋範圍的一線城市及二線城市擴展，並新增三個新的二線城市：杭州、武漢及沈陽；

(3)以終端用戶需求為目標，主要為中小戶型的大眾剛需住宅及銷售型辦公樓；
(4)縱使以保守的未來平均銷售價格作為假設，亦可產生具吸引力的預期利潤率；及(5)利用合營策略，與具領導地位的大型地產開發商及投資機構進行股權合作。

年內，本集團於上海、蘇州、杭州、合肥、嘉興、北京、天津、沈陽、重慶、長沙及武漢購入21個新項目，總規劃建築面積及應佔建築面積分別約為3,800,000平方米及約為2,700,000平方米。本集團應佔的相應土地收購代價約為人民幣10,771,600,000元。

根據本集團應佔已收購的建築面積及應佔收購代價，二零一三年的土地收購平均成本約為每平方米人民幣4,050元。年內，本集團就土地收購及相關款項產生現金流出約為人民幣8,600,000,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的土地儲備總建築面積合共約為9,200,000平方米，當中應佔建築面積約為7,600,000平方米。於二零一三年十二月三十一日，土地儲備的平均單位成本按本集團應佔建築面積及應佔成本計算約為每平方米人民幣2,900元。

與知名房地產開發商組成合營企業

於二零一三年，本集團成功與綠地控股集團有限公司(「綠地」)及恒基中國地產有限公司(「恒基中國」)或其各自的附屬公司成立合營企業，以共同開發以下新收購項目：

主要合營企業項目	本集團 股本權益
與綠地：	
上海華漕項目	50%
杭州綠地旭輝城	50%
合肥包河區項目	33%
與恒基中國：	
上海虹橋核心商業區項目	50%
杭州恒基旭輝府	49%

本集團與知名地產開發商的合作，引證其對旭輝優越的執行能力及管治標準的認同。本集團的合營策略可以分散其於特定項目的財務風險，透過知名項目夥伴帶來的協同效應提升項目的品牌知名度及管理能力。本集團在將來會致力鞏固與知名物業開發商的合作。

在國際資本市場取得重大突破

緊隨着於二零一二年十一月完成的首次公開發售，本集團在國際資本市場取得重大突破及建立往績：

國際信貸評級

- 於二零一三年初，本公司獲穆迪、標準普爾及惠譽國際分別授予B1(前景穩定)、B+(前景穩定)及B+(前景正面)的發行人信貸評級。

境外債券事宜

- 於二零一三年四月，本公司發行首次五年期美元優先票據(「於二零一八年到期的美元債券」)，本金額為275,000,000美元及票面息率為12.25%。於二零一三年九月，本集團進一步發行於二零一八年到期的美元債券，額外增發本金額為225,000,000美元。於二零一三年九月，額外發行的發行價為104%，實際年度利息成本為11.11%。
- 於二零一四年一月，本集團發行新的五年期美元優先票據(「於二零一九年到期的美元債券」)，本金額為200,000,000美元及票面息率為8.875%。於二零一九年到期的美元債券的發行價為99.545%，實際利息成本為8.99%。於一年內，本公司成功將其五年期美元債券的發行成本，由每年的12.25%降至低於9%，反映市場充分肯定本集團的信貸狀況。

境外銀團貸款

- 於二零一三年七月，本公司與境外銀行組成的銀團簽訂銀團貸款融資(「旭輝銀團貸款」)。該旭輝銀團貸款為美元/港元雙幣種的無抵押固定期限貸款融資，總額約156,500,000美元，最後還款期為三年，並按倫敦銀行同業拆息率或香港銀行同業拆息率加5.65%的年利率計息。
- 於二零一四年一月，本集團與綠地香港控股有限公司50%：50%股權的合營公司就杭州綠地旭輝城項目與由境外及境內銀行組成的銀團簽訂境內及境外銀團貸款融資(「杭州綠地旭輝城銀團貸款」)。杭州綠地旭輝城銀團貸款包括：(i)境外美元/港元雙幣種固定期限貸款融資，總額約320,000,000美元，最後還款期為三年，並按倫敦銀行同業拆息率或香港銀行同業拆息率加4%的年利率計息的境外固定期限貸款；及(ii)境內人民幣項目開發貸款融資，融資額為人民幣1,000,000,000元，最後還款期為三年，年利率按人民銀行基準利率乘以106%計算。
- 於二零一三年十二月三十一日，境外融資佔本集團債務總額約31%。本集團計劃於未來進一步增加其境外融資比例，以取得較長債務期及較低利息成本。

股份配售

- 於二零一三年十月，本公司以每股發行價1.52港元向RRJ Capital (「RRJ」) 全資擁有的公司Dalvey Asset Holding Ltd發行約256,600,000股新股份，代價約為50,000,000美元。RRJ投資的新股份佔旭輝經擴大已發行股本約4.3%。RRJ乃一間知名的亞洲投資公司，專注投資於中國及東南亞。RRJ及其創辦人過往於中國曾作出多項成功投資。RRJ的投資對旭輝投下信心一票，並加強旭輝的機構性股東基礎。

自首次公開發售以來，本集團於短時間內成功完成多次美元債券、銀團貸款及股本配售，反映國際資本市場及銀行業對旭輝的充分認同。本集團運用債券發行、銀團貸款及股本配售的境外所得款項，對貸款進行再融資、支付新業務發展及／或作一般公司用途。該等新境外融資擴闊本集團的融資平台及改善其債務結構；並為本集團未來發展提供奠定強大基礎。

我們相信，由於本集團將進一步擴大收入規模及經營佈局，本公司的股份及信貸狀況將持續獲得重新評級。

穩健的財務狀況、優化的債務結構及更低的融資成本

在二零一三年，本集團自強勁的物業銷售獲得良好經營現金流入。在成功執行土地儲備策略及確保可銷售資源的增長的同時，本集團透過利用合營安排收購土地，有效降低其財務承擔。因此，本集團可以保持穩健的財務狀況，並進一步改善債務結構，及受惠於更低的融資成本、更長的債務年期、更高的境外債務比例，及更低的非銀行借款比例。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的：

- 淨負債與股本比率為67.6% (二零一二年十二月三十一日：62.5%)；
- 未償還的整體債務的加權平均債務成本降低至9.2% (二零一二年十二月三十一日：10.0%)；
- 境外債務佔整體債務比例上升至30.4% (二零一二年十二月三十一日：4.2%)；
- 短期借款佔整體債務比例減少至21.9% (二零一二年十二月三十一日：37.7%)；
- 境內非銀行借款佔整體債務比例減少至19.2% (二零一二年十二月三十一日：34.0%)。

除資產負債表上的負債，本集團亦密切關注我們的資產負債表外承擔。於二零一三年十二月三十一日，本集團未付土地代價約為人民幣3,400,000,000元，而手頭現金則約為人民幣7,182,500,000元。本集團的債務狀況及資產負債表外承擔就其營運而言維持在穩健的範圍內。

品牌建設和客戶滿意度

本集團自三年前起開始聘請第三方的諮詢公司研究及追蹤客戶滿意度，以供進行內部評估及未來改進。於二零一三年我們經第三方調查的整體客戶滿意度較去年取得持續進步，顯示我們的品牌認可度正在提升。

透過更緊密的客戶需求調查及評核體系，本集團更關注客戶對產品的訴求，及對營銷及物業管理服務的意見，促使我們更精準地以客戶為導向改善服務及工程質量。

二零一四年展望

國內外的經濟環境

踏入二零一四年，環球市場情況持續不明朗。美國經濟開始復蘇，引致美國聯儲局提出收緊量化寬鬆政策，市場憂慮收緊量寬政策對環球資產價格的不明朗性，引發國際資本流出新興市場，因而造成環球金融市場於年初以來大幅波動。去年以來，中國中央政府正進行經濟改革及結構調整，著重利用市場導向措施達到可持續質量的增長。此舉可能對中國經濟增長動力帶來短期的影響，因此一般普遍預期中國的國內生產總值(GDP)增長將放緩至7%的水平。

流動性方面，隨著美國收緊量寬政策，美元長期息率進入上升週期；而中國正經歷利率市場化、規管地方政府財政及影子銀行體制的改革，此國內外兩方面的因素預期都將促使整體中國房地產行業的融資偏緊，資金成本上升。

行業的形勢

儘管預期當前中國政府對中國房地產行業的調控政策保持不變，惟經濟增長放緩將舒緩更嚴厲的政府政策風險。中國政府已強調促進城鎮化及推動內需為主要政策，因此要保障房地產投資具一定的增速，維持GDP增長及促使經濟結構改革得以順利推行。我們預期來年的政府政策是中性，對行業影響較小。

我們現時對中國房地產行業的主要關注點是地價與樓價的失衡。受惠於城鎮化並在人口及資本投資方面持續增長的中國的一、二線城市，我們預期在針對終端用家強勁需求的住宅及辦公樓物業市場，其交易量將繼續穩中有升。然而，中國的大中城市樓價在經歷二零一三年的超高增長後，二零一四年的平均樓價預期會放緩至平穩，來年中國城市的樓價不可能再跳躍式上升。我們預期來年在不同的城市、區域及產品板塊的樓價與不同開發商的銷售業績將呈現分化，而各自的表現將最終取決於市場需求及客戶的承受能力，而非政府政策。

我們注意到自二零一三年年中起，地價的上漲遠超樓價，多數的一、二線城市都經常出現各種創出總價或平均地價新高的土地成交，其成交價與政府推出土地供應的底價及不久前的交易價呈現大幅溢價。我們憂慮個別地區的高價土地成交，已出現與市場承受能力嚴重脫軌的情況。

開發商最大的成本項目是土地，維持利潤率最重要的手段是控制地價。去年市場成交的高地價開發項目將在今年下半年陸續進入預售期，激進拿地的開發商將會面臨兩難的選擇，要就受高地價的吞噬使企業盈利出現下滑，否則影響銷售及現金流。在現時市場不具備樓價再一次大幅上升的條件下，我們認為地價不可能長期持續處於高位。

本集團的發展戰略

我們認為中國房地產行業依然處於長期成長的週期，適合終端用戶需求的高質量物業在未來相當長的一段時間裏仍會有旺盛需求。惟在長期上升的過程中，中國房地產行業的交易量及樓價常因為各種原因(包括政府政策或宏觀經濟週期)，而存在著短週期的波動。

本集團的長遠經營目標是成為中國具領導地位及受人尊敬的房地產企業。要達成這個目標，我們追求「高速增長、均衡發展」的戰略，即是要以高於行業平均及龍頭企業的增速拓展運營規模，同時要用均衡的增長指標，避免激進拿地、高負債、低利潤率地擴張。本集團未來會根據銷售表現、合營策略及財務穩定性而審慎執行其業務擴展。

因應本年充足的可銷售資源及以保守的去化率作為假設，本集團就二零一四年全年已設定初步合同銷售目標為人民幣220億元，較二零一三年的合同銷售金額增加約43.8%。本集團對完成二零一四年的銷售目標充滿信心，並繼續專注及鞏固其快速周轉及高去化的發展模式。

在業務擴張的過程中，我們強調在行業的短週期波動中踏準買地的節奏、精準地定位產品、開發運營及銷售。我們希望做到在行業低潮期時低價買地、在市場需求旺盛時賣房，透過穩健的財務、平衡的營運現金流、及開發差異化的產品規避風險。本集團於去年的新收購土地大部份是在二零一三年上半年地價合理的時期購入。而自去年下半年以來，本集團早已審慎收緊土地收購的標準，務求成交價具防守性及可達到合理利潤率。就土地儲備而言，本集團已確保二零一四年及二零一五年兩年有足夠可銷售資源的供應。在二零一四年地價維持高位的時期，我們具有足夠的靈活性避免購入地價過高的土地，而是收購被競爭對手遺漏而具有開發價值的土地。同時，若地價顯著回歸到合理水平，我們亦會利用穩定的現金流果斷地增加優質及成本合理的土地儲備，為二零一六年及以後的可銷售資源做好準備，促使本集團的銷售規模提升至更高的層次。

本集團未來會聚焦中國房地產行業的主流市場、主流客戶群及主流產品，努力提升產品、服務、品牌實力。我們亦積極研究及應用行業的創新，希望利用更個性化的產品設計吸引年輕及具消費力的客戶，藉移動互聯網及電子商務渠道提升客戶體驗、促進銷售，及以新一代的數據系統強化成本管控與提升營運效益。

致謝

最後，本人謹代表董事會向我們的全體員工及股東、債券持有人與商業夥伴，對在過去的一年，向他們的辛勤努力和鼎力支持，致以衷心感謝！

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

	附註	二零一三年	二零一二年	按年增長
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	15,319	9,544	60.5%
合同銷售建築面積(平方米)		1,428,300	1,026,200	39.2%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		10,725	9,300	15.3%
主要財務資料				
已確認收入(人民幣百萬元)		11,909	8,144	46.2%
毛利(人民幣百萬元)		3,069	1,926	59.4%
年內利潤(包括公平值收益) (人民幣百萬元)				
—包括非控股權益		2,041	2,021	1.0%
—股東權益應佔		1,894	1,937	-2.2%
核心淨利潤(人民幣百萬元)	2			
—包括非控股權益		1,510	915	65.0%
—股東權益應佔		1,519	921	64.9%
年末：				
總資產(人民幣百萬元)		39,106	26,857	45.6%
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	3	7,183	4,613	55.7%
債務總額(人民幣百萬元)	4	13,374	8,950	49.4%
股本權益總額(人民幣百萬元)		9,155	6,941	31.9%
股東權益應佔股本權益 (人民幣百萬元)		8,611	6,550	31.5%
主要財務比率				
毛利率		25.8%	23.7%	
核心淨利潤率	5	12.8%	11.3%	
每股基本盈利，人民幣仙		33	42	
每股基本核心盈利，人民幣仙		26	20	
平均資產周轉率	6	53.4%	47.8%	
平均股本回報率	7	20.0%	18.8%	
淨負債對股本比率，年末	8	67.6%	62.5%	
加權平均債務成本，年末	9	9.2%	10.0%	
主要營運數據				
土地儲備(建築面積，平方米)，年末				
—合計		9,202,900	6,234,400	
—應佔		7,580,500	5,898,200	
已交付建築面積(平方米)，年內				
—合計		1,238,900	734,700	
—應佔		1,238,900	734,700	
新購土地收購面積(建築面積，平方米)， 年內				
—合計		3,775,600	1,487,800	
—應佔		2,658,110	1,335,100	

附註：

1. 合同銷售包括合營企業銷售，但不含預訂合同金額。
2. 核心淨利潤不包括公平值變化、與授出購股權相關的非現金開支，並扣除遞延稅項。
3. 銀行結餘及現金包括受限制現金及已質押銀行存款。
4. 債務總額包括銀行及其他借款，優先票據、與信託及其他貸款相關衍生工具。
5. 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。
6. 平均資產周轉率乃根據各財政年度的合同銷售金額除以平均總資產減投資物業計算。
7. 平均股本回報率乃根據各財政年度股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值收益)除以年內平均股東權益應佔股本權益計算。
8. 淨負債對股本比率乃根據國際財務報告準則計算的按期末時本集團債務總額(包括銀行及其他借款、優先票據與信託及其他貸款相關衍生工具)減銀行結餘及現金(包括受限制現金及抵押銀行存款)後佔股本權益總額的百分比計算。
9. 加權平均債務成本乃期末時各項銀行及其他借款、與優先票據的利息成本之加權平均。

房地產開發

合同銷售

於二零一三年，本集團實現合同銷售金額約人民幣153.2億元，較二零一二年大幅增長60.5%。本集團合同銷售金額大幅增長主要由於本集團的可售資源相應增加及奏效的去化策略所致。於二零一三年，本集團合同銷售建築面積約為1,428,300平方米，較去年增加39.2%。本集團二零一三年的合同銷售平均售價約人民幣10,725元/平方米，較二零一二年的人民幣9,300元/平方米增加15.3%。

長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約57.8%、30.4%及11.8%。一線及二線城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約94.0%，而三線城市的合同銷售金額則佔餘下的6.0%。來自住宅項目的合同銷售金額佔約77.5%，而來自辦公樓項目的佔餘下的22.5%。

全年物業銷售回款達到人民幣13,680,900,000元，佔年度合同銷售比率89%。

年內，本集團平均資產周轉率(合同銷售金額佔平均總資產減投資物業的百分比)於二零一三年改善至53.4%，二零一二年則為47.8%。資產周轉率進一步改善，證明本集團成功實行高資產周轉及高去化策略。

於二零一三年十二月三十一日，本集團已訂約但未確認銷售約人民幣1,100,000,000元，為本集團未來已確認收入增長提供穩固基礎。

表一：二零一三年合同銷售詳情

按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	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)
上海旭輝·浦江國際	銷售型商辦	866,199	5.7	49,500	17,499
上海旭輝·華庭	住宅	381,439	2.5	19,800	19,265
上海旭輝·瀾悅灣	住宅	112,340	0.7	8,900	12,622
上海旭輝·百合宮館	住宅	277,936	1.8	16,100	17,263
上海旭輝·玫瑰灣	住宅	182,597	1.2	11,000	16,600
上海旭輝·圓石灘	住宅	118,580	0.8	6,500	18,243
上海旭輝·虹橋國際廣場	銷售型商辦	71,113	0.5	2,600	27,351
上海旭輝·世紀廣場	銷售型商辦	201,982	1.3	7,900	25,567
上海旭輝·朗香郡	住宅	10,417	0.1	1,500	6,945
上海旭輝城	住宅	1,318,764	8.6	107,700	12,245
上海旭輝·依雲灣	住宅	657	*	300	2,190
上海旭輝·江灣墅	住宅	144,720	1.0	4,000	36,180
上海旭輝·錦庭	住宅	511,903	3.3	34,000	15,056
上海旭輝·朗悅庭	住宅	102,427	0.7	10,800	9,484
蘇州旭輝·上河郡	住宅	378,000	2.5	32,200	11,739
蘇州旭輝·朗香郡	住宅	127,850	0.8	15,100	8,467
蘇州旭輝·芭堤蘭灣	住宅	5,450	*	300	18,167
蘇州旭輝·華庭	住宅	1,347,980	8.8	159,600	8,446
蘇州旭輝·御府	住宅	293,495	1.9	22,300	13,161
蘇州旭輝·百合宮館	住宅	459,405	3.0	53,300	8,619
蘇州旭輝·美瀾城	住宅	133,466	0.9	14,700	9,079
蘇州旭輝·悅庭	住宅	88,064	0.6	10,100	8,719
合肥旭輝·中央宮園	住宅	139,772	0.9	20,700	6,752
合肥旭輝·御府	住宅	1,152,526	7.5	141,300	8,157
鎮江旭輝·時代城	住宅	372,782	2.4	39,700	9,390
嘉興旭輝廣場	住宅	52,980	0.3	4,900	10,812
北京旭輝·奧都	銷售型商辦	3,866	*	200	19,330
北京旭輝·御府	住宅	433,464	2.8	31,400	13,805
北京旭輝·紫郡	住宅	15,527	0.1	900	17,252
北京旭輝·御錦	住宅	847,844	5.5	33,600	25,233
北京旭輝·空港中心	銷售型商辦	1,150,427	7.5	78,100	14,730
北京旭輝·E天地	銷售型商辦	858,130	5.6	35,400	24,241
天津旭輝·瀾郡	住宅	442,566	2.9	55,100	8,032
天津旭輝·朗悅灣	住宅	43,344	0.3	7,800	5,557
天津旭輝·御府	住宅	359,839	2.4	36,900	9,752
廊坊旭輝·十九城邦	住宅	514,317	3.3	71,400	7,203
重慶旭輝·朗香郡	住宅	236,470	1.6	45,300	5,220
重慶旭輝·朗悅郡	住宅	455,915	3.0	78,400	5,815
重慶旭輝·紫都	銷售型商辦	296,680	1.9	40,100	7,399
長沙旭輝·藏郡	住宅	6,030	*	2,600	2,319
長沙旭輝·華庭	住宅	54,165	0.4	12,700	4,265
長沙旭輝·御府	住宅	747,127	4.9	103,600	7,212
合計		15,318,555	100.0	1,428,300	10,725

* 少於0.1%

	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)
<i>按城市劃分</i>				
上海	4,301,074	28.2	280,600	15,328
北京	3,309,258	21.5	179,600	18,426
蘇州	2,833,710	18.5	307,600	9,212
合肥	1,292,298	8.4	162,000	7,977
天津	845,749	5.6	99,800	8,474
重慶	989,065	6.5	163,800	6,038
長沙	807,322	5.3	118,900	6,790
鎮江	372,782	2.4	39,700	9,390
嘉興	52,980	0.3	4,900	10,812
廊坊	514,317	3.3	71,400	7,203
合計	<u>15,318,555</u>	<u>100.0</u>	<u>1,428,300</u>	10,725
<i>按地區劃分</i>				
長三角	8,852,844	57.8	794,800	11,138
環渤海	4,669,324	30.4	350,800	13,311
中西部	<u>1,796,387</u>	<u>11.8</u>	<u>282,700</u>	6,354
合計	<u>15,318,555</u>	<u>100.0</u>	<u>1,428,300</u>	10,725
<i>按一線、二線及三線城市劃分</i>				
一線城市	7,610,332	49.7	460,200	16,537
二線城市	6,768,144	44.3	852,100	7,943
三線城市	<u>940,079</u>	<u>6.0</u>	<u>116,000</u>	8,104
合計	<u>15,318,555</u>	<u>100.0</u>	<u>1,428,300</u>	10,725

附註：

1. 以上合同銷售數據包括銷售停車位。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、合肥、天津、重慶及長沙。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

銷售物業已確認收入

於二零一三年，銷售物業已確認收入約為人民幣11,579,200,000元，按年增長44.9%，佔已確認收入總額97.2%。於二零一三年，本集團交付建築面積約1,238,900平方米的物業(全部來自其營運附屬公司)，按年增長68.6%。於二零一三年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣9,346元/平方米，較二零一二年的平均售價人民幣10,877元/平方米下降14.1%。

本集團的銷售物業已確認收入增加，主要歸因於交付建築面積增加所致。

表二：二零一三年來自物業銷售的已確認收入明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	佔銷售物業							
		銷售物業已確認收入		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)	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
上海旭輝·浦江國際	銷售型商辦	1,319,767	-	11.4	-	73,900	-	17,859	-
上海旭輝·華庭	住宅	715,901	-	6.2	-	41,000	-	17,461	-
上海旭輝·瀾悅灣	住宅	1,160,782	-	10.0	-	114,700	-	10,120	-
上海旭輝·百合宮館	住宅	311,220	-	2.7	-	19,200	-	16,209	-
上海旭輝·玫瑰灣	住宅	400,071	1,574,575	3.5	19.7	25,500	105,400	15,689	14,939
上海旭輝·圓石灘	住宅	148,411	-	1.3	-	7,600	-	19,528	-
上海旭輝·虹橋國際	銷售型商辦	269,741	134,345	2.3	1.7	9,400	4,000	28,696	33,586
上海旭輝·世紀廣場	銷售型商辦	201,814	2,794	1.7	*	7,900	600	25,546	4,657
上海旭輝·朗香郡	住宅	10,078	21,972	0.1	0.3	1,400	4,000	7,199	5,493
上海旭輝·依雲灣	住宅	657	17,380	*	0.2	300	1,500	2,190	11,587
上海旭輝·新構想	住宅	-	4,058	-	*	-	1,500	-	2,705
蘇州旭輝·上河郡	住宅	1,422,291	901,533	12.3	11.3	158,400	95,800	8,979	9,411
蘇州旭輝·朗香郡	住宅	389,736	358,733	3.4	4.5	49,800	43,100	7,826	8,323
蘇州旭輝·芭堤蘭灣	住宅	5,450	4,500	*	*	300	300	18,167	15,000
合肥旭輝·中央宮園	住宅	141,889	691,973	1.2	8.7	20,900	91,200	6,789	7,587
合肥旭輝·御府	住宅	794,792	-	6.9	-	109,000	-	7,292	-
鎮江旭輝·時代城	住宅	768,752	-	6.6	-	81,500	-	9,433	-
嘉興旭輝廣場	住宅	94,641	134,220	0.8	1.7	9,600	13,600	9,858	9,869
北京旭輝·奧都	銷售型商辦	3,866	-	*	-	200	-	19,330	-
北京旭輝·御府	住宅	523,626	2,153,056	4.5	26.9	35,600	115,300	14,709	18,674
北京旭輝·紫郡	住宅	24,539	775,290	0.2	9.7	1,200	46,900	20,449	16,531
廊坊旭輝·十九城邦	住宅	125,104	204,258	1.1	2.6	12,000	22,700	10,425	8,998
重慶旭輝·朗香郡	住宅	1,070,842	319,407	9.3	4.0	195,100	45,700	5,489	6,989
重慶旭輝·朗悅郡	住宅	775,057	-	6.7	-	128,000	-	6,055	-
長沙旭輝·藏郡	住宅	6,140	4,520	0.1	0.1	3,000	500	2,047	9,040
長沙旭輝·華庭	住宅	56,811	688,851	0.5	8.6	12,300	142,600	4,619	4,831
長沙旭輝·御府	住宅	837,179	-	7.2	-	121,100	-	6,913	-
合計		11,579,157	7,991,465	100.0	100.0	1,238,900	734,700	9,346	10,877

* 少於0.1%

	估銷售物業							
	銷售物業已確認收入		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)	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
<i>按城市劃分</i>								
上海	4,538,442	1,755,124	39.2	22.0	300,900	117,000	15,083	15,001
北京	552,031	2,928,346	4.7	36.6	37,000	162,200	14,920	18,054
蘇州	1,817,477	1,264,766	15.7	15.8	208,500	139,200	8,717	9,086
合肥	936,681	691,973	8.1	8.7	129,900	91,200	7,211	7,587
重慶	1,845,899	319,407	16.0	4.0	323,100	45,700	5,713	6,989
長沙	900,130	693,371	7.8	8.7	136,400	143,100	6,599	4,845
鎮江	768,752	-	6.6	-	81,500	-	9,433	-
嘉興	94,641	134,220	0.8	1.7	9,600	13,600	9,858	9,869
廊坊	125,104	204,258	1.1	2.5	12,000	22,700	10,425	8,998
合計	<u>11,579,157</u>	<u>7,991,465</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,238,900</u>	<u>734,700</u>	<u>9,346</u>	<u>10,877</u>
<i>按地區劃分</i>								
長三角	8,155,993	3,846,083	70.4	48.1	730,400	361,000	11,166	10,654
環渤海	677,135	3,132,604	5.8	39.2	49,000	184,900	13,819	16,942
中西部	<u>2,746,029</u>	<u>1,012,778</u>	<u>23.8</u>	<u>12.7</u>	<u>459,500</u>	<u>188,800</u>	<u>5,976</u>	<u>5,364</u>
合計	<u>11,579,157</u>	<u>7,991,465</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,238,900</u>	<u>734,700</u>	<u>9,346</u>	<u>10,877</u>
<i>按一線、二線及三線城市劃分</i>								
一線城市	5,090,473	4,683,470	43.9	58.6	337,900	279,200	15,065	16,775
二線城市	5,500,187	2,969,517	47.6	37.2	797,900	419,200	6,893	7,084
三線城市	<u>988,497</u>	<u>338,478</u>	<u>8.5</u>	<u>4.2</u>	<u>103,100</u>	<u>36,300</u>	<u>9,588</u>	<u>9,324</u>
合計	<u>11,579,157</u>	<u>7,991,465</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,238,900</u>	<u>734,700</u>	<u>9,346</u>	<u>10,877</u>

附註：

1. 以上銷售數據包括銷售停車位。
2. 一線城市指上海及北京。
3. 二線城市指蘇州、合肥、重慶及長沙。
4. 三線城市指鎮江、嘉興及廊坊。

已完成待售物業

於二零一三年年度，本集團新竣工項目的建築面積約為1,500,000平方米(二零一二年：1,200,000平方米)。於二零一三年十二月三十一日，本集團有22項已完成物業項目，合共未出售或未交付總建築面積約為700,000平方米及應佔未出售或未交付建築面積約為700,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零一三年年度，本集團新開工物業的總建築面積約為2,700,000平方米(二零一二年：1,500,000平方米)。於二零一三年年度，本集團開發中物業的總建築面積約為5,400,000平方米(二零一二年：3,900,000平方米)。於二零一三年十二月三十一日，撇除本集團於年內已竣工的物業不計，本集團開發中物業的總建築面積約為3,900,000平方米(二零一二年：2,700,000平方米)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團有42項開發中或持作未來開發的物業項目，合計及應佔總建築面積分別約為8,500,000平方米及6,900,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團於二零一三年的租金收入為人民幣47,700,000元，按年增長7.5%。增加乃主要由於來自嘉興旭輝廣場的租金收入增加。

表三：二零一三年之租金收入明細

	二零一三年		二零一二年		租金收入 增長率
	租金收入	佔租金 收入 百分比	租金收入	佔租金 收入 百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
投資物業					
嘉興 旭輝廣場	45,258	94.8	42,161	95.0	7.4
其他投資物業	807	1.7	960	2.2	-15.9
其他非投資物業	1,667	3.5	1,269	2.8	31.4
合計	<u>47,732</u>	<u>100.0</u>	<u>44,390</u>	<u>100.0</u>	7.5

投資物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團有4項投資物業，總建築面積約為134,700平方米。本集團該等投資物業組合當中，3項總建築面積約為89,300平方米的投資物業已開始出租，而其餘仍開發中。

財務回顧

收入

於二零一三年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣11,909,200,000元，按年增加46.2%。本集團於二零一三年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年增加44.9%至約人民幣11,579,200,000元，主要歸因於已交付建築面積增加；(ii)租金收入較去年增加7.5%，主要由於來自嘉興旭輝廣場的租金收入增加；及(iii)物業管理及其他物業相關服務收入較去年增加161.1%，原因是受惠年內竣工額外的新物業項目加入本集團物業管理組合。

表四：二零一三年已確認收入明細

	二零一三年		二零一二年		按年變動
	已確認 收入	佔已確認 收入總額 的百分比	已確認 收入	佔已確認 收入總額 的百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業銷售	11,579,157	97.2	7,991,465	98.1	44.9
租金收入	47,732	0.4	44,390	0.6	7.5
物業管理及其他物業 相關服務收入	282,273	2.4	108,094	1.3	161.1
總計	11,909,162	100.0	8,143,949	100.0	46.2

銷售成本

本集團於二零一三年的銷售成本約為人民幣8,840,700,000元，較去年增加42.2%。增加主要由於已交付總建築面積較去年有所增加，致使物業銷售成本上升。

毛利及毛利率

本集團於二零一三年的毛利約為人民幣3,068,500,000元，按年增加59.3%。本集團的毛利率由二零一二年的23.7%增加至二零一三年的25.8%。

本集團毛利率較二零一二年改善主要由於(i)二零一三年辦公室項目銷售(佔已確認收入總額的15.5%)佔已確認收入比率較二零一二年(佔已確認收入總額的1.7%)有所上升。一般而言，本集團銷售型商辦項目的毛利率較剛需住宅項目者高；及(ii)利好市場氣氛令個別住宅項目售價上升，致使毛利率上升。

公平值變動

轉撥至投資物業時的公平值收益

於二零一二年，由於嘉興旭輝廣場的商場部分於該年內出租，並轉撥至投資物業，故本集團錄得轉撥至投資物業時的公平值收益約為人民幣1,205,900,000元。

於建造期間，由地庫超市、百貨商店及商場部分組成的嘉興旭輝廣場商業群樓初步入賬為開發中物業。竣工後，該商業群樓入賬為待售物業。根據國際財務報告準則，該等入賬為待售物業的商業物業於與另一方簽定的經營租約生效時可獲轉撥至投資物業。二零一二年有關轉撥嘉興旭輝廣場商業群樓至投資物業的收益為相關物業於大幅升值後的公平值與其原來賬面成本的差額。截至二零一二年十二月三十一日，嘉興旭輝廣場整幢商業群樓已全部租出，並全獲轉撥至投資物業。

於二零一三年，由於本集團於年內並無已竣工或在建中物業轉撥至投資物業，故本集團並無錄得任何轉撥至投資物業的公平值收益。

投資物業公平值變動

於二零一三年，本集團錄得投資物業公平值收益約人民幣753,500,000元，而二零一二年的相關收益則約為人民幣233,500,000元。投資物業公平值收益增加，乃由於本集團投資物業組合(包括已竣工及開發中項目)的整體資本價值及/或租金升值。

信託及其他貸款相關衍生工具公平值變動

於二零一三年，本集團錄得信託及其他貸款相關衍生工具公平值收益約人民幣3,000,000元，而二零一二年的相關收益則約為人民幣26,500,000元。該筆公平值收益反映有關本集團於年內若干信託及其他貸款附帶的金融衍生工具公平值變動。

營銷及市場推廣開支

本集團營銷及市場推廣開支由二零一二年的人民幣245,800,000元增加25.6%至二零一三年的約人民幣308,700,000元，該增長與本集團於二零一三年推出更多新物業項目作預售同步。於二零一三年，本集團更重視銷售策略的效用及合適程度，並成功控制其營銷費用佔合同銷售總額2.0%，相對二零一二年則佔2.6%。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零一二年的人民幣285,200,000元增加85.3%至二零一三年的約人民幣513,600,000元，主要由於本集團業務擴充所產生的員工成本及其他行政開支增加。於二零一三年，由於推行嚴格成本監控及改善人均效率，本集團仍控制其行政開支佔合同銷售總額3.4%，於二零一二年則佔3.0%。

於二零一二年，本集團產生其他開支約人民幣18,300,000元，為本集團於該年內首次公開發售有關的專業費用及開支。於二零一三年，本集團並無產生該等開支。

融資成本

本集團所支銷的融資成本由二零一二年的人民幣43,300,000元增加335.3%至二零一三年的約人民幣188,500,000元，主要由於所產生融資成本總額扣除年內於開發中物業資本化的部分增加。所支銷及資本化的融資成本總額由二零一二年的人民幣704,100,000元增加56.0%至二零一三年的約人民幣1,098,300,000元。本集團於二零一三年十二月三十一日的加權平均債務成本(包括銀行貸款、信託及其他貸款以及優先票據)為9.2%，而於二零一二年十二月三十一日為10.0%。年內加權平均債務成本下降，主要由於年內非銀行借款(信託及其他貸款)相對債務總額的平均比率減少。該等非銀行借款一般利息成本較高。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一二年的人民幣818,800,000元增加14.0%至二零一三年的約人民幣933,700,000元。本集團所得稅開支包括年內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)所作出的付款及撥備。由於二零一三年有關投資物業的公平值收益減少，致使該收益佔本集團除稅前利潤的比例下降，該收益並毋須作出土地增值稅撥備，故本集團實際所得稅率由二零一二年的28.8%增加至二零一三年的31.4%。

於二零一三年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣320,700,000元，於二零一二年則為人民幣164,500,000元。於二零一三年，本集團作出實際土地增值稅付款人民幣309,700,000元，於二零一二年則為人民幣181,700,000元。截至二零一三年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備為人民幣303,300,000元。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一二年的人民幣2,839,600,000元增加4.8%至二零一三年的約人民幣2,974,900,000元。本集團年內利潤及全面收入總額由二零一二年的人民幣2,020,800,000元增加1.0%至二零一三年的約人民幣2,041,100,000元。本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一二年的人民幣1,937,100,000元下降2.2%至二零一三年的約人民幣1,894,200,000元。

本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一二年的人民幣920,600,000元增加65.0%至二零一三年的約人民幣1,518,800,000元。二零一三年及二零一二年的相應核心淨利潤率分別為12.8%及11.3%。

受惠於推行本集團的高資產周轉、高去化業務策略及有所改進的利潤率，本集團於二零一三年實現平均股本回報率(「股本回報率」) 20.0%，二零一二年則為18.8%。

土地儲備

於二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約為9,200,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為7,600,000平方米。於二零一三年十二月三十一日，按應佔建築面積及應佔成本計算，本集團整體土地儲備平均收購成本約為每平方米人民幣2,900元。

表五：本集團於二零一三年十二月三十一日的土地儲備明細

按物業類型劃分

項目	項目主要 規劃用途	尚未出售的 可銷售/ 可出租建築 面積(不包括 停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工物業			
<i>長三角</i>			
上海 旭輝·浦江國際	銷售型商辦	55,300	100.0
上海 旭輝·華庭	住宅	11,400	100.0
上海 旭輝·瀾悅灣	住宅	1,600	100.0
上海 旭輝·百合宮館	住宅	12,700	100.0
上海 旭輝·圓石灘	住宅	78,400	100.0
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	15,200	100.0
合肥 旭輝·中央宮園	住宅	6,000	100.0
合肥 旭輝·御府	住宅	10,200	100.0
鎮江 旭輝·時代城	住宅	56,200	100.0
嘉興 旭輝廣場(住宅)	住宅	800	100.0
嘉興 旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
<i>環渤海</i>			
北京 旭輝·望馨商業中心	投資物業	4,900	100.0
北京 旭輝·奧都	銷售型商辦	5,800	100.0
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	41,200	100.0
<i>中西部</i>			
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	16,800	100.0
重慶 旭輝·朗悅郡	住宅	22,400	100.0
長沙 旭輝·華庭	住宅	900	100.0
長沙 旭輝·御府	住宅	10,500	100.0
<i>其他</i>			
福州 旭輝·左海岸	住宅	3,700	100.0
		<hr/>	
		436,600	
<i>其他</i>			
停車位		240,900	100.0
		<hr/>	
		677,500	

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工日期	開發中及 持作未來 發展的 總建築面積 (不包括 停車位)		預售	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
開發中及持作未來發展物業						
<i>長三角</i>						
上海 旭輝·亞瑟郡 (上海 康橋工業區項目)	住宅	二零一五年第二季	30,200	38,500	-	50.0
上海 旭輝城	住宅	二零一四年第四季/ 二零一五年第一季	99,100	184,100	107,700	100.0
上海 旭輝·依雲灣	住宅	二零一五年第四季	189,800	24,500	-	100.0
上海 旭輝·江灣墅	住宅	二零一四年第四季	26,000	34,100	4,000	75.5
上海 旭輝·楊浦商業廣場	銷售型商辦	二零一五年第三季	18,300	19,600	-	53.0
上海 旭輝·楊浦商業廣場	投資物業	二零一五年第三季		45,400	-	53.0
上海 旭輝·錦庭	住宅	二零一四年第四季	37,600	83,200	34,000	100.0
上海 旭輝·U天地 (上海 南翔鎮項目)	銷售型商辦	二零一五年第二季	21,400	54,800	-	100.0
上海 虹橋先鋒村項目	住宅	二零一五年第四季	3,200	5,400	-	100.0
上海 虹橋核心商業區項目	銷售型商辦	二零一五年第四季	84,800	135,700	-	50.0
上海 虹橋核心商業區項目	住宅	二零一六年第二季		34,900	-	50.0
上海 華漕項目	銷售型商辦	二零一五年第二季	14,800	30,100	-	50.0
上海 九亭鎮項目	銷售型商辦	二零一六年第一季	41,500	106,300	-	45.0
上海 金山新城項目	住宅	二零一六年第二季	108,400	199,000	-	50.0
上海 旭輝·朗悅庭	住宅	二零一四年第二季	36,500	69,000	14,500	100.0
蘇州 旭輝·華庭	住宅	二零一四年第四季	110,200	259,000	184,600	100.0
蘇州 旭輝·御府	住宅	二零一五年第二季	42,900	108,800	22,300	49.0
蘇州 旭輝·百合宮館	住宅	二零一五年第二季	55,600	98,600	53,300	100.0
蘇州 旭輝·美瀾城	住宅	二零一五年/ 二零一六年	93,900	256,900	14,700	100.0
蘇州 旭輝·悅庭	住宅	二零一五年第四季	32,700	79,900	10,100	100.0
蘇州 旭輝·蘋果樂園 (蘇州 高新區澱墅關59號項目)	住宅	二零一五年第四季	42,400	88,000	-	51.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工日期	開發中及 持作未來 發展的 總建築面積 (不包括 停車位)		預售	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
杭州 綠地旭輝城 (杭州 濱江奧體博覽城項目)	住宅	二零一六年第二季	58,800	235,100	-	50.0
杭州 綠地旭輝城 (杭州 濱江奧體博覽城項目)	銷售型商辦	二零一六年第四季		31,000	-	50.0
杭州 恒基旭輝府 (杭州余杭崇賢新城24號項目)	住宅	二零一五年第四季	86,700	220,800	-	49.0
杭州 余杭崇賢新城18號項目	住宅	二零一六年第二季	35,300	90,800	-	50.0
合肥 旭輝·御府	住宅	二零一四年第四季	107,200	302,900	149,600	100.0
合肥 包河區項目	住宅	二零一五年/ 二零一六年	64,000	204,900	-	33.0
嘉興 旭輝·御府	住宅	二零一五年第四季	24,400	77,000	-	100.0
嘉興 旭輝·上河郡 (嘉興 秀州新區項目)	住宅	二零一五年第四季	92,400	166,500	-	100.0
<i>環渤海</i>						
北京 旭輝·御錦	住宅	二零一四年第四季	76,400	142,500	33,600	80.0
北京 旭輝·空港中心	銷售型商辦	二零一四年第四季	34,600	106,200	103,700	100.0
北京 旭輝·E天地	銷售型商辦	二零一五年第四季	30,800	86,600	35,400	100.0
天津 旭輝·瀾郡	住宅	二零一四年第二季/ 二零一五年第四季	120,700	272,000	92,000	100.0
天津 旭輝·朗悅灣	住宅	二零一五年第三季/ 二零一六年第三季	65,500	163,000	7,800	51.0
天津 旭輝·御府	住宅	按階段由 二零一五年至 二零一七年	165,200	322,300	36,900	49.0
天津 濱海工業辦公項目一期	工業園辦公樓	二零一五年	262,300	307,700	-	100.0
天津 濱海工業辦公項目二期	工業園辦公樓	二零一六年	168,500	168,500	-	100.0
沈陽 東陵區項目	住宅	二零一六年第二季	81,500	162,800	-	100.0
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	二零一四年第四季	140,600	266,100	64,200	100.0
<i>中西部</i>						
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	二零一四年第四季	18,700	58,000	-	100.0
重慶 旭輝·紫都	銷售型商辦	二零一四年第四季	44,400	151,900	40,100	100.0
重慶 旭輝·翡翠公館	銷售型商辦	二零一六年第一季	24,200	58,500	-	100.0

項目	項目主要 規劃用途	估計 竣工日期	開發中及 持作未來 發展的 總建築面積 (不包括 停車位)		預售	本集團 應佔權益 (%)
			佔地面積 (平方米)	(平方米)		
重慶 旭輝城 (重慶 巴南區項目)	住宅	按階段由 二零一五年至 二零一七年	192,400	448,200	-	100.0
重慶 旭輝城 (重慶 巴南區項目)	銷售型商辦	按階段由 二零一五年至 二零一七年		193,300	-	100.0
長沙 旭輝·御府	住宅	二零一四年第四季	97,500	162,900	57,800	100.0
長沙 旭輝·瀾悅灣 (長沙 南城中心項目)	住宅	二零一六年第二季	41,500	148,800	-	80.0
長沙 華菱項目	住宅	二零一六年第二季	95,400	131,150	-	100.0
長沙 華菱項目	銷售型商辦	二零一七年		136,750	-	100.0
武漢 旭輝·御府 (武漢 東湖高新區項目)	住宅	二零一五年第四季/ 二零一六年第四季	139,500	348,700	-	50.0
			3,357,800	7,120,700	1,066,300	
其他 停車位				1,404,700	700	
				<u>8,525,400</u>	<u>1,067,000</u>	

二零一三年的土地收購

於二零一三年期間，本集團收購合共21個新項目，其中19個項目乃通過政府的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，並通過收購股本權益收購其餘2個物業項目。自二零一三年初，本集團積極透過合營企業、與房地產開發商及金融投資者共同開發新收購項目。由本集團於二零一三年收購的合共21個新項目當中，12個屬合營項目。

本集團於二零一三年收購土地的總規劃建築面積約為3,800,000平方米，其中本集團股本權益佔2,700,000平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣16,975,900,000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10,771,600,000元。根據本集團應佔收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一三年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣4,050元。

表六：本集團於二零一三年的土地收購

城市	項目	項目主要 規劃用途	本集團 股本權益 (%)	佔地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (不包括 停車位) (平方米)	應佔規劃 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	代價 (人民幣)	應佔代價 (人民幣)	平均 土地成本 (人民幣)
二零一三年的土地收購									
上海	旭輝·亞瑟郡(康橋工業區項目)	住宅	50.0	30,200	38,500	19,250	515,000,000	257,500,000	13,377
上海	華漕項目	銷售型商辦	50.0	14,800	30,100	15,050	182,200,000	91,100,000	6,053
上海	虹橋核心商務區項目	銷售型商辦及住宅	50.0	84,800	170,600	85,300	2,144,000,000	1,072,000,000	12,567
上海	九亭鎮項目	銷售型商辦	45.0	41,500	106,300	47,840	367,500,000	165,375,000	3,457
上海	金山新城項目	住宅	50.0	108,400	199,000	99,500	704,010,000	352,005,000	3,538
蘇州	旭輝·悅庭	住宅	100.0	32,700	79,900	79,900	242,000,000	242,000,000	3,029
蘇州	旭輝·蘋果樂園 (高新區澗墅關59號項目)	住宅	51.0	42,400	88,000	44,880	240,000,000	122,400,000	2,727
杭州	綠地旭輝城 (濱江奧體博覽城項目)	住宅及銷售型商辦	50.0	58,800	266,100	133,050	3,565,000,000	1,782,500,000	13,397
杭州	恒基旭輝府(余杭崇賢新城24號項目)	住宅	49.0	86,700	220,800	108,190	763,000,000	373,870,000	3,456
杭州	余杭崇賢新城18號項目	住宅	50.0	35,300	90,800	45,400	365,000,000	182,500,000	4,020
合肥	包河區項目	住宅	33.0	64,000	204,900	67,620	462,048,600	152,476,038	2,255
嘉興	旭輝·御府	住宅	100.0	24,400	77,000	77,000	151,791,636	151,791,636	1,971
嘉興	旭輝·上河郡(秀洲新區項目)	住宅	100.0	92,400	166,500	166,500	312,990,640	312,990,640	1,880
北京	旭輝·E天地	銷售型商辦	100.0	30,800	86,600	86,600	537,088,400	537,088,400	6,202
天津	旭輝·御府	住宅	49.0	165,200	322,300	157,930	1,340,000,000	656,600,000	4,158
沈陽	東陵區項目	住宅	100.0	81,500	162,800	162,800	292,224,108	292,224,108	1,795
重慶	旭輝·翡翠公館	銷售型商辦	100.0	24,200	58,500	58,500	101,000,000	101,000,000	1,726
重慶	旭輝城(巴南區項目)	住宅及銷售型商辦	100.0	192,400	641,500	641,500	1,900,000,000	1,900,000,000	2,962
長沙	旭輝·瀾悅灣(南城中心項目)	住宅	80.0	41,500	148,800	119,040	460,550,000	368,440,000	3,095
長沙	華菱項目	住宅及銷售型商辦	100.0	95,400	267,900	267,900	984,924,593	984,924,593	3,676
武漢	旭輝·御府(東湖高新區項目)	住宅	50.0	139,500	348,700	174,350	1,345,570,000	672,785,000	3,859
二零一三年十二月三十一日後(及截至業績公告日期止)的土地收購									
鎮江	丁卯新區谷陽路東項目	住宅	100.0	49,400	148,300	148,300	210,000,000	210,000,000	1,416

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一三年十二月三十一日擁有銀行結餘及現金約人民幣7,060,700,000元(二零一二年：人民幣4,590,700,000元)、有抵押存款約人民幣100,000,000元(二零一二年：無)及受限制現金人民幣21,800,000元(二零一二年：人民幣21,800,000元)。

債務

於二零一三年十二月三十一日，本集團有未償還銀行借款總額約為人民幣13,292,000,000元(二零一二年：人民幣8,865,400,000元)，包括銀行貸款、信託及其他貸款約人民幣10,154,100,000元(二零一二年：人民幣8,865,400,000元)以及於二零一八年四月到期賬面值約為人民幣3,137,900,000元的優先票據(二零一二年：無)。於二零一三年十二月三十一日，本集團亦有信託及其他貸款相關衍生工具人民幣82,000,000元(二零一二年：人民幣85,000,000元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團有尚未動用的銀行融資人民幣3,045,200,000元(二零一二年：人民幣1,472,200,000元)。

借款成本

本集團於二零一三年所支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣1,098,300,000元，較二零一二年的人民幣704,100,000元增加56.0%。增加主要由於二零一三年的債務平均結餘較高。

本集團於二零一三年十二月三十一日的加權平均債務成本(包括銀行貸款、信託及其他貸款以及優先票據)為9.2%，而於二零一二年十二月三十一日為10.0%。年內加權平均債務成本下降，主要由於年內非銀行借款(信託及其他貸款)相比債務總額的平均比率減少。該等非銀行借款一般利息成本較高。

外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務。本集團若干銀行存款以港元及美元計值，而本集團的境外銀行貸款及優先票據則以美元及港元計值。

除上述披露者外，本集團並無承受任何重大外匯匯率波動風險。本集團並無訂立外匯對沖政策。然而，本集團會緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採用重大外幣對沖政策。

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。於二零一三年十二月三十一日，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人民幣977,700,000元(比較二零一二年十二月三十一日：人民幣1,667,300,000元)。

資本負債比率

本集團的淨負債對股本比率(債務總額減銀行結餘、現金及受限制現金除以股本權益總額)於二零一三年十二月三十一日為67.6%，二零一二年十二月三十一日則為62.5%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一三年十二月三十一日為34.2%，二零一二年十二月三十一日則為33.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一三年十二月三十一日為1.6倍，二零一二年十二月三十一日則為1.7倍。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團於中國包括香港擁有約3,600名全職僱員，其中約1,500名僱員從事房地產開發業務，2,100名從事房地產投資、物業管理及其他業務。

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

派發末期股息

董事會建議，派發二零一三年末期股息為每股7港仙(「建議末期股息」)。待股東於二零一四年四月二日(星期三)舉行的股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於二零一四年四月十六日(星期三)或前後派發予於二零一四年四月九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定出席二零一四年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一四年三月二十七日(星期四)至二零一四年四月二日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席二零一四年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一四年三月二十六日(星期三)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(b) 確定獲派建議末期股息的資格

本公司將於二零一四年四月八日(星期二)至二零一四年四月九日(星期三)(包括首尾兩日)停止辦理本公司股份過戶登記，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取建議末期股息，所有附有相關股票的股份過戶文件須於二零一四年四月七日(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室。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於回顧年內，董事會認為本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的企業管治守則的守則條文。

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，全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

董事於競爭業務之權益

於回顧年內，本公司董事或管理層股東或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無於任何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。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表明彼等已遵守彼等與本公司簽署的不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事亦已檢討有關承諾，且並無發現任何不合規事件。

審閱全年業績

本公司的審核委員會(「審核委員會」)，成員包括三名獨立非執行董事，陳偉成先生(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已檢閱並信納核數師德勤•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二零一四年的核數師，惟須待本公司股東於二零一四年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一三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及作出充足披露。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。

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。二零一三年年報將於二零一四年三月四日或前後寄發予股東，並於適當時候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，二零一四年二月二十六日

附註：

「我們」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

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

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

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