

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)

**截至二零一二年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

二零一二年業績摘要

- 合同銷售金額增加75.5%至人民幣9,544,000,000元
- 已確認收入上升103.2%至人民幣8,144,000,000元
- 股東權益應佔年內利潤為人民幣1,937,000,000元；核心淨利潤增長88.5%至人民幣921,000,000元；而核心淨利潤率為11.3%
- 核心平均股本回報率為18.8%；而平均資產周轉率達47.8%
- 於二零一二年十二月三十一日，手頭現金達人民幣4,590,000,000元，而淨負債與股本比率為62.5%；平均借款成本則由二零一一年的9.8%下降至8.5%
- 於二零一二年十二月三十一日的土地儲備總額約為6,200,000平方米，而平均土地成本約為每平方米人民幣2,200元
- 宣派末期股息每股4港仙(合共約人民幣186,900,000元)，相當於二零一二年核心淨利潤的20.3%

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」)截至二零一二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：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入	2	8,143,949	4,008,330
銷售成本		(6,217,898)	(2,638,839)
毛利		1,926,051	1,369,491
其他收入	3	40,259	16,785
出售附屬公司收益		-	82,228
轉撥至投資物業時的公平值收益		1,205,882	1,025,365
投資物業公平值變動		233,488	123,455
信託貸款相關衍生工具的公平值變動		26,541	(15,000)
營銷及市場推廣開支		(245,837)	(140,945)
行政開支		(285,155)	(216,723)
其他開支		(18,258)	(4,644)
融資成本	4	(43,328)	(35,508)
除稅前利潤		2,839,643	2,204,504
所得稅開支	5	(818,809)	(742,449)
年內利潤及全面收入總額	6	2,020,834	1,462,055
以下各項應佔：			
本公司股東權益		1,937,127	1,336,920
非控股權益		83,707	125,135
年內利潤及全面收入總額		2,020,834	1,462,055
每股盈利(人民幣)：			
基本	8	0.42	0.30
攤薄	8	0.42	0.30

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		3,955,800	2,231,300
物業、廠房及設備		105,573	106,286
預付租賃款項		79,418	46,676
可供出售投資		9,463	9,463
受限制現金		21,768	21,768
遞延稅項資產		114,073	63,483
		<u>4,286,095</u>	<u>2,478,976</u>
流動資產			
持作出售物業		2,768,689	1,161,790
開發中物業		13,040,466	10,880,027
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	9	1,396,198	576,368
應收非控股權益款項		122,554	2,000
持作出售物業土地使用權按金		467,254	1,379,096
可收回稅項		184,526	172,745
銀行結餘及現金		4,590,733	2,573,896
		<u>22,570,420</u>	<u>16,745,922</u>
流動負債			
應付賬款及應計開支	10	2,982,025	1,747,371
已收物業銷售按金		6,201,751	4,726,260
應付非控股權益款項		263,849	186,037
應付稅項		760,540	655,253
銀行及其他借款—於一年內到期		3,372,220	1,922,656
信託貸款相關衍生工具		—	50,000
		<u>13,580,385</u>	<u>9,287,577</u>
流動資產淨值		<u>8,990,035</u>	<u>7,458,345</u>
總資產減流動負債		<u>13,276,130</u>	<u>9,937,321</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資本及儲備		
已繳／股本	467,370	10,449
儲備	<u>6,082,158</u>	<u>3,260,179</u>
本公司股東權益應佔股本權益	6,549,528	3,270,628
非控股權益	391,066	<u>373,867</u>
股本權益總額	<u>6,940,594</u>	<u>3,644,495</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
—於一年後到期	5,493,188	5,828,896
信託貸款相關衍生工具	85,000	82,000
遞延稅項負債	<u>757,348</u>	<u>381,930</u>
	<u>6,335,536</u>	<u>6,292,826</u>
	<u>13,276,130</u>	<u>9,937,321</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二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

國際會計準則委員會已頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及相關詮釋(「國際財務報告詮釋委員會」)(下文統稱為「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等新訂及經修訂國際財務報告準則於二零一二年一月一日開始的本集團財政年度生效。

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準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一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1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ²
國際財務報告準則第7號及 國際財務報告準則第9號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及 過渡以及國際財務報告準則第7號披露 ³
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 ²
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 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	合營安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列 ¹
國際會計準則第19號 (於二零一一年修訂)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

編製綜合財務報表時，本集團並無提早採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事(「董事」)預計，應用該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度	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
可呈報分部收入	<u>7,991,465</u>	<u>44,390</u>	<u>108,094</u>	<u>8,143,949</u>
可呈報分部利潤	<u>1,628,123</u>	<u>41,801</u>	<u>10,291</u>	<u>1,680,215</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度	房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	物業管理及 物業相關 服務	總計 人民幣千元
			人民幣千元	
可呈報分部收入	3,914,284	12,411	81,635	4,008,330
可呈報分部利潤	1,202,388	11,559	7,581	1,221,528

(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、出售附屬公司收益、未分配總部及企業開支、物業、廠房及設備折舊、呆賬(撥回)撥備淨額、轉撥至投資物業時的公平值收益、投資物業公平值變動、信託貸款相關衍生工具公平值收益(虧損)及融資成本的任何影響。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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收入		
可呈報分部及綜合收入	8,143,949	4,008,330
利潤		
來自外部客戶的可呈報分部利潤	1,680,215	1,221,528
其他收入	40,259	16,785
出售附屬公司收益	–	82,228
轉撥至投資物業時的公平值收益	1,205,882	1,025,365
信託貸款相關衍生工具公平值收益(虧損)	26,541	(15,000)
投資物業公平值變動	233,488	123,455
融資成本	(43,328)	(35,508)
物業、廠房及設備折舊	(13,365)	(10,895)
呆賬撥回(撥備)淨額	(1,207)	1,230
未分配總部及企業開支	(288,842)	(204,684)
除稅前綜合利潤	2,839,643	2,204,504

(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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可供出售投資的股息收入	1,311	1,078
持作買賣投資的公平值變動收益	-	286
利息收入	10,987	13,371
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項的收益淨額	18,201	98
政府補貼(附註)	6,289	921
沒收買家支付的按金	1,942	323
雜項收入	1,529	708
總計	40,259	16,785

附註：在符合隨附的所有條件後，本集團已自地方政府部門獲得政府補貼，作為對本集團於相關地區進行投資的表彰。

4. 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	(697,579)	(569,839)
毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(6,548)	(6,730)
減：開發中物業及在建投資物業的資本化金額	660,799	541,061
	(43,328)	(35,508)

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的合約利率釐定。

5. 所得稅開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(329,495)	(256,378)
過往年度超額撥備(撥備不足)	51	(1,597)
	<u>(329,444)</u>	<u>(257,975)</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	(164,537)	(195,034)
	<u>(493,981)</u>	<u>(453,009)</u>
遞延稅項	(324,828)	(289,440)
	<u>(818,809)</u>	<u>(742,449)</u>

6. 年內利潤及全面收入總額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	6,582	2,371
計入銷售成本的持作出售物業成本	5,518,303	2,314,098
物業、廠房及設備折舊	13,365	10,895
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項的收益淨額	(18,201)	(98)
出售附屬公司的收益	-	(82,228)
呆賬撥備撥回淨額	1,207	(1,230)
土地及樓宇的經營租賃租金	15,040	10,324
員工成本		
董事薪酬	6,342	4,155
其他員工成本		
員工成本(不包括退休福利成本)	291,678	190,387
退休福利成本	20,569	13,707
總員工成本	318,589	208,249
減：開發中物業的資本化金額	(98,627)	(82,189)
	<u>219,962</u>	<u>126,060</u>
投資物業租金收入	(44,390)	(12,411)
減：相關開支	2,590	852
	<u>(41,800)</u>	<u>(11,559)</u>

7. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股4港仙(二零一一年：零)	<u>186,948</u>	<u>—</u>

二零一二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

假設本集團公司重組及資本化發行已於二零一一年一月一日完成，截至二零一二年十二月三十一日止年度的每股基本盈利金額乃按本公司股東權益應佔年內利潤約人民幣1,937,127,000元(二零一一年：人民幣1,336,920,000元)及截至二零一二年十二月三十一日止年度的已發行普通股加權平均數4,645,658,000股(二零一一年：4,436,603,000股)計算。

由於本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故未有對該等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。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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款項	349,230	184,986
其他應收款項	741,374	183,882
預付稅項	234,457	162,103
按金及預付款項	71,137	45,397
	<u>1,396,198</u>	<u>576,368</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)：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於60日內	289,835	181,135
61至180日	30,854	112
181至365日	28,541	—
1至2年	—	3,739
	<u>349,230</u>	<u>184,986</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：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	(2,177)	(3,407)
於損益確認的撥備(增加)減少	<u>(1,207)</u>	<u>1,230</u>
年末結餘	<u>(3,384)</u>	<u>(2,177)</u>

10. 應付賬款及應計開支

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款	1,754,063	1,013,064
其他應付款項及應計開支	<u>1,227,962</u>	<u>734,307</u>
	<u>2,982,025</u>	<u>1,747,371</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：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於60日內	1,034,830	376,367
61至180日	197,410	25,414
181至365日	256,920	543,897
1至2年	241,501	40,411
2至3年	2,061	12,549
3年以上	<u>21,341</u>	<u>14,426</u>
	<u>1,754,063</u>	<u>1,013,064</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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之業務回顧與展望。

業績

二零一二年是值得本集團振奮的一年。

儘管去年香港的股票集資市場氣氛低迷，我們仍然於二零一二年十一月二十三日成功在香港聯合交易所主板上市，集資1,669,000,000港元，將本集團的發展推向新的里程碑。我們是自二零一一年首季度中國政府實施房地產調控措施效果顯現以來，成功登陸香港首次公開發售市場的第一家主流房地產開發商。

二零一二年，本集團的銷售和利潤也達到了創紀錄的高點。二零一二年，本集團實現合同銷售額為人民幣9,544,000,000元，較去年顯著增加75.5%，亦超過了本集團年初所訂的全年銷售目標。已確認收益為人民幣8,143,900,000元，較去年同期顯著增加103.2%。二零一二年本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一一年的人人民幣1,336,900,000元增加至二零一二年的人民幣1,937,100,000元，上升44.9%。二零一二年，本集團的股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值變化及非控股權益，扣除遞延稅項)增加至人民幣920,600,000元，較二零一一年的人人民幣488,500,000元上升88.5%。二零一二年我們的實際核心淨利潤，更超越了本集團在進行首次公開發售活動期間所承諾的人民幣865,000,000元的預測。本集團於二零一二年的核心淨利潤率為11.3%。本集團於二零一二年實現的核心平均股本回報率為18.8%，達到既定目標。

股息

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股4港仙。截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息總額為230,800,000港元(折合約人民幣186,900,000元)，派息比率約為股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值變化及非控股權益，扣除遞延稅項)的20.3%。

二零一二年回顧

市場回顧及銷售表現

二零一二年，中國房地產市場量價趨穩。隨著置業人士適應了房地房調控政策、及受春節後剛性首次置業及首次改善需求帶動及信貸政策的實質鬆動，客戶購買情緒回升。

年內，本集團成功實施高周轉及高去化的業務模式，以佔領強勁的剛需住宅市場和終端用家的需求。本集團早於兩年前果斷進行戰略轉型，調整土地儲備結構聚焦兩大類主力產品：剛需住宅及銷售型商務辦公項目，落實執行「兩高」業務模式。受惠於本集團兩年前推行的經營戰略調整，及大幅增加的有效可銷售資源，本集團於二零一二年實現合同銷售金額人民幣9,544,000,000元和合同銷售建築面積1,026,200平方米，皆創本集團新高。而二零一二年，本集團超過95%的合同銷售金額來自一線和二線城市。

本集團高度重視銷售回款的管理。受惠於集團採取強而有力的回款保障措施，加上中國銀行業對物業按揭放款持續改善，全年物業銷售回款達到人民幣8,957,900,000元，佔年度合同銷售比率93%。於二零一二年，本集團的平均資產周轉率達到47.8%。

二零一二年，本集團的合同銷售分佈在10個城市共28個開發項目，其中9個為二零一二年開始預售的新開發項目，當中包括：上海旭輝•百合宮館、上海旭輝•浦江國際、上海旭輝•華庭、蘇州旭輝•華庭、合肥旭輝•御府、北京旭輝•空港中心、天津旭輝•瀾郡、重慶旭輝•朗悅郡及長沙旭輝•御府；而其餘19個項目為續推的銷售項目。

根據中國房產信息集團及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「二零一二年度中國房地產企業銷售Top 50」排行榜，本集團於二零一二年的合同銷售建築面積及合同銷售金額分別位列第38位及第44位。

物業交付和新開工項目

二零一二年，我們交付的竣工物業總建築面積約達735,000平方米(二零一一年：354,000平方米)，大幅增加107.6%。相應地，二零一二年來自物業銷售的認可收益為人民幣7,991,500,000元。二零一二年，我們主要完成的物業項目包括：上海旭輝•玫瑰灣、北京旭輝•御府、北京旭輝•紫郡、蘇州旭輝•上河郡、蘇州旭輝•朗香郡、合肥旭輝•中央宮園及長沙旭輝•華庭。

二零一二年新開工的開發項目規劃總建築面積達到約1,500,000平方米(二零一一年：1,100,000平方米)。

土地收購

在二零一二年，我們堅持以明確的戰略作為導向、高度紀律及系統化的土地收購方式。年內，我們分別在上海、蘇州及天津成功購入12個新項目，規劃總建築面積合共約1,500,000平方米，收購合同總代價為人民幣3,431,700,000元。按照收購合同的土地價格，二零一二年我們收購的土地價格成本平均每平方米約為人民幣2,300元。在12個新購項目中，其中9個項目為以最低投標價投得的新項目。年內，就土地收購及相關款項產生現金流出約人民幣3,157,000,000元。

我們致力於我們關注的城市內評估所有的市內政府拍賣土地的機會，遵循嚴謹的投資決策程序，謹慎參與投標。我們的土地收購資源集中在兩類主流產品：剛需住宅項目和銷售型商務辦公項目。我們優先擴大我們已進入及覆蓋的富裕一線和二線城市的土地儲備，目標是在這些現有的城市去做大我們的業務規模和提升我們的運營能力。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團的整體土地儲備總建築面積合共約6,230,000平方米，當中應佔建築面積約為5,900,000平方米。我們的整體土地儲備的平均單位成本約為每平方米人民幣2,200元。

成本及費用控制

在二零一二年，本集團在建設工程及相關資本開支的現金流出約為人民幣3,743,000,000元，與其資本開支預算一致。年內，我們實施嚴謹的措施以控制建造成本，有效減低與目標建造成本的偏差率。

年內，本集團對營銷費用及以一般行政開支實施有效的監控，以提高效率及減少浪費。結果，二零一二年我們的銷售及合同銷售的一般行政開支百分比下降至5.6% (二零一一年：6.6%)。

財務管理

二零一二年，我們維持穩健的財務管理作風，利用手上的現金量入為出作新的土地收購，並嚴格控制表外負債。

年內，我們通過首次公開發售增加股本及透過強勁的物業銷售享有良好的營運現金流入。截至二零一二年十二月三十一日，我們已大幅降低淨負債與股本比率至62.5% (二零一一年十二月三十一日：141.5%)。我們認為現時的淨負債比率正處於合適的範圍，與我們的營運相匹配。此外，我們的債務結構得到了改善，歸功於較長的債務年期及非銀行借款所佔的比例下降。

除資產負債表上的負債，我們也密切關注我們的表外負債。截至二零一二年十二月三十一日，我們未付土地出讓金只有約人民幣1,501,700,000元，相比同業為較低水平。

組織及人力資源發展

本集團在企業文化、人才招聘和領導力方面取得顯著的進展。年內，我們成功從中國的標杆房地產企業吸引中高層的管理人員加入本集團。我們亦持續促進針對中國重點大學的管理培訓生計劃，及成功招聘高質素的應屆大學畢業生。我們投放更多的資源於提高內部管理水平和人才發展培訓。我們對於新招聘及員工能力提升的投資將會為本集團未來的增長提供堅實的人才儲備。

品牌建設和客戶滿意度

我們深信優良的品牌在順境的市場氛圍下會改善我們的定價權及盈利能力，而在嚴峻市況下則會提升銷售率及營業額，且亦會提升客戶忠誠度及有助我們拓展業務。

本集團自二零一一年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。讓我們感欣慰的是，於二零一二年我們經第三方調查的客戶滿意度取得大幅度進步。這表明我們品牌認可度正在提升。

社會責任

在企業不斷發展壯大的同時，我們致力履行企業的社會責任。在二零一二年，我們積極參與多項社會公益活動，包括成立公益專項基金、捐獻給全國多家中小學校、獎勵優秀的老師、及資助貧困學生順利完成學業，實現人生的理想。

未來展望

我們認為，中國房地產行業受三大動力(城市化、持續的經濟增長、在一線及主要二線城市的新增人口增長)所帶動，市場依然處於長期成長的周期。雖然時常會因為政府調控政策而存在著波動，但高質量及適合終端用戶需求的商品房在未來相當長的一段時間裡仍會有旺盛需求。我們預期中國政府對內房行業的調控政策將在可見的未來持續。本輪的政府調控措施帶來的物業產品回歸居住及終端用戶需求將有利於行業的長期健康發展。

在未來核心業務成長的歷程中，本集團將追求持續、穩定、具質量的高增長。本集團將重點開發高周轉、高去化且盈利潛力優厚的項目。我們將繼續關注及強化我們的資產周轉、股本回報率及現金流管理。

土地儲備方面，本集團按照具高度紀律的投資方式，於投資機會出現時適度增加優質土地儲備，確保未來可銷售貨源的穩定增長。我們會聚焦人口基數大、市場容量大及有持續人口和資金流入的中國一、二線城市，完善現有的三大區域板塊佈局，集中資源做大做強已進入的城市，提高規模效應及經營效益。

致謝

本人謹代表董事會向我們的全體員工及股東，對在過去充滿挑戰但回報豐厚的一年，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

	二零一二年	二零一一年	按年增長
合同銷售			
合同銷售金額(人民幣百萬元)	9,544	5,437	75.5%
合同銷售建築面積(平方米)	1,026,200	541,000	89.7%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)	9,300	10,050	
主要財務資料			
已確認收入(人民幣百萬元)	8,144	4,008	103.2%
毛利(人民幣百萬元)	1,926	1,369	40.7%
年內利潤(包括公平值收益) (人民幣百萬元)			
—包括非控股權益	2,021	1,462	38.2%
—股東權益應佔	1,937	1,337	44.9%
核心淨利潤(不包括公平值收益) (人民幣百萬元)			
—包括非控股權益	915	615	48.8%
—股東權益應佔	921	489	88.5%
總資產(人民幣百萬元)	26,857	19,225	39.7%
銀行結餘及現金(包括受限制 現金)(人民幣百萬元)	4,613	2,596	77.7%
銀行及其他借款總額 (人民幣百萬元)	8,865	7,752	14.4%
股本權益總額(人民幣百萬元)	6,941	3,644	90.5%
股東權益應佔股本權益(人民幣百萬元)	6,550	3,271	100.2%

主要財務比率

毛利率		23.7%	34.2%
核心淨利潤率	1	11.3%	12.2%
平均資產周轉率	2	47.8%	39.1%
平均股本回報率	3	18.8%	19.2%
淨負債與股本比率	4	62.5%	141.5%
平均借款成本	5	8.5%	9.8%

主要營運數據

年末土地儲備(建築面積, 平方米)			
— 合計		6,234,400	5,516,900
— 應佔		5,898,200	5,258,000
年內已交付建築面積(平方米)			
— 合計		734,700	354,100
— 應佔		734,700	354,100
年內新購土地收購面積 (建築面積, 平方米)			
— 合計		1,487,800	2,184,000
— 應佔		1,335,100	2,114,400

附註：

1. 核心淨利潤率乃根據股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值收益)除以已確認收入總額計算。
2. 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。
3. 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)除以股東權益應佔平均股本權益計算。
4. 於各財政年度結束時, 淨負債與股本比率乃根據國際財務報告準則計算的銀行及其他借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金後佔股本權益總額的百分比計算。
5. 平均借款成本乃按利息開支總額(已支出及已資本化)除以各財政年度根據國際財務報告準則的平均銀行及其他借款計算。

房地產開發

合同銷售

於二零一二年，本集團實現合同銷售金額約人民幣9,544,000,000元(全部來自本集團營運附屬公司)，較二零一一年大幅增長75.5%。本集團合同銷售金額大幅增長主要由於本集團自兩年前加強營運策略後，本集團的可售資源相應增加所致。於二零一二年，本集團合同銷售約為1,026,200平方米的建築面積，較去年增加89.7%。長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額約為人民幣5,627,000,000元、人民幣2,207,000,000元及人民幣1,710,000,000元，分別為本集團合同銷售總額貢獻59%、23%及18%。

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)於二零一二年改善至47.8%，二零一一年則為39.1%。資產周轉率改善，證明本集團成功實行高資產周轉及高去化策略。

表一：二零一二年合同銷售詳情

按項目劃分

項目	項目主要 規劃用途	合同銷售 金額	佔總合同 銷售金額 百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價
		(人民幣 千元)	(%)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)
上海	旭輝·玫瑰灣	941,150	9.9%	64,200	14,660
上海	旭輝·百合宮館	367,115	3.9%	26,500	13,853
上海	旭輝·瀾悅灣	889,865	9.3%	89,800	9,909
上海	旭輝·朗悅庭	26,622	0.3%	3,000	8,874
上海	旭輝·華庭	334,462	3.5%	21,100	15,851
上海	旭輝·虹橋國際	223,864	2.4%	8,900	25,153
上海	旭輝·浦江國際	248,650	2.6%	13,500	18,419
上海	旭輝·世紀廣場	3,154	*	700	4,506
上海	旭輝·依雲灣	17,381	0.2%	1,500	11,587
上海	旭輝·圓石灘	2,009	*	2,500	804
上海	旭輝·朗香郡	22,140	0.2%	3,400	6,512
蘇州	旭輝·上河郡	710,398	7.4%	76,400	9,298
蘇州	旭輝·朗香郡	341,589	3.6%	44,400	7,693
蘇州	旭輝·華庭	203,107	2.1%	25,000	8,124
合肥	旭輝·中央宮園(一期)	3,701	*	600	6,168
合肥	旭輝·中央宮園(二期)	106,258	1.1%	14,200	7,483
合肥	旭輝·御府(一期)	617,390	6.5%	94,200	6,554
合肥	旭輝·御府(二期)	166,782	1.8%	23,000	7,251
鎮江	旭輝·時代城	220,433	2.3%	24,300	9,071
嘉興	旭輝廣場	180,546	1.9%	18,000	10,030
北京	旭輝·御府	1,534,948	16.1%	82,000	18,719
北京	旭輝·紫郡	8,045	0.1%	8,500	946
北京	旭輝·空港中心	297,768	3.1%	25,600	11,632
廊坊	旭輝·十九城邦(二期)	41,811	0.4%	5,900	7,087
廊坊	旭輝·十九城邦(三期)	46,370	0.5%	4,600	10,080
天津	旭輝·瀾郡	278,104	2.9%	36,800	7,557
重慶	旭輝·朗香郡(一期)	200	*	30	6,667
重慶	旭輝·朗香郡(二期)	602	*	80	7,525
重慶	旭輝·朗香郡(三期)	33,142	0.4%	5,790	5,724
重慶	旭輝·朗香郡(四期)	92,638	1.0%	14,200	6,524
重慶	旭輝·朗香郡(五期)	460,810	4.8%	82,700	5,572
重慶	旭輝·朗悅郡	318,714	3.3%	50,100	6,362
長沙	旭輝·藏郡	4,385	0.1%	400	10,963
長沙	旭輝·華庭	376,477	3.9%	78,300	4,808
長沙	旭輝·御府	423,362	4.4%	76,000	5,571
合計		9,543,992	100.0%	1,026,200	9,300

* 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	3,076,412	32.2%	235,100	13,086
北京	1,840,761	19.3%	116,100	15,855
蘇州	1,255,094	13.2%	145,800	8,608
合肥	894,131	9.4%	132,000	6,774
天津	278,104	2.9%	36,800	7,557
重慶	906,106	9.5%	152,900	5,926
長沙	804,224	8.4%	154,700	5,199
鎮江	220,433	2.3%	24,300	9,071
嘉興	180,546	1.9%	18,000	10,030
廊坊	88,181	0.9%	10,500	8,398
合計	<u>9,543,992</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,026,200</u>	<u>9,300</u>

按地區劃分

長三角	5,626,616	59.0%	555,200	10,134
環渤海	2,207,046	23.1%	163,400	13,507
中西部	<u>1,710,330</u>	<u>17.9%</u>	<u>307,600</u>	<u>5,560</u>
合計	<u>9,543,992</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,026,200</u>	<u>9,300</u>

按一線、二線及三線城市劃分

一線城市	4,917,173	51.5%	351,200	14,001
二線城市	4,137,659	43.4%	622,200	6,650
三線城市	<u>489,160</u>	<u>5.1%</u>	<u>52,800</u>	<u>9,264</u>
合計	<u>9,543,992</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,026,200</u>	<u>9,300</u>

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、廊坊及唐山。

銷售物業已確認收入

二零一二年的銷售物業已確認收入約為人民幣7,991,500,000元，按年增長104.2%，佔已確認收入總額98.1%。於二零一二年，本集團交付約734,700平方米建築面積的物業(全部來自其營運附屬公司)，按年增長107.5%。本集團銷售物業的已確認收入增加，與已交付建築面積增加一致。

表二：二零一二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	已確認收入		佔已確認收入 總額百分比		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)	
		二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
上海 旭輝·玫瑰灣	住宅項目	1,574,575	-	19.7%	-	105,400	-	14,939	-
上海 旭輝·虹橋國際	銷售型商務辦公項目	134,345	826,790	1.7%	21.1%	4,000	31,900	33,586	25,918
上海 旭輝·世紀廣場	銷售型商務辦公項目	2,794	2,742	*	0.1%	600	500	4,657	5,484
上海 旭輝·依雲灣	住宅項目	17,380	195,228	0.2%	5.0%	1,500	15,100	11,587	12,929
上海 旭輝·朗香郡	住宅項目	21,972	634,447	0.3%	16.2%	4,000	21,300	5,493	29,786
上海 旭輝·新構想	住宅項目	4,058	3,086	*	0.1%	1,500	1,300	2,705	2,374
蘇州 旭輝·上河郡	住宅項目	901,533	-	11.3%	-	95,800	-	9,411	-
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅項目	358,733	-	4.5%	-	43,100	-	8,323	-
蘇州 旭輝·芭提蘭灣	住宅項目	4,500	-	*	-	300	-	15,000	-
合肥 旭輝·中央官園	住宅項目	691,973	338,281	8.7%	8.6%	91,200	45,700	7,587	7,402
鎮江 旭輝·朗香郡	住宅項目	-	6,595	-	0.2%	-	3,100	-	2,127
嘉興 旭輝廣場	住宅項目	134,220	644,379	1.7%	16.5%	13,600	53,800	9,869	11,977
北京 旭輝·御府	住宅項目	2,153,056	-	26.9%	-	115,300	-	18,674	-
北京 旭輝·紫郡	住宅項目	775,290	-	9.7%	-	46,900	-	16,531	-
北京 旭輝·奧都	銷售型商務辦公項目	-	5,262	-	0.1%	-	2,100	-	2,506
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅項目	204,258	486,790	2.6%	12.4%	22,700	56,000	8,998	8,693
重慶 旭輝·朗香郡	住宅項目	319,407	656,415	4.0%	16.8%	45,700	100,200	6,989	6,551
長沙 旭輝·藏郡	住宅項目	4,520	114,269	0.1%	2.9%	500	23,100	9,040	4,947
長沙 旭輝·華庭	住宅項目	688,851	-	8.6%	-	142,600	-	4,831	-
合計		<u>7,991,465</u>	<u>3,914,284</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>734,700</u>	<u>354,100</u>	<u>10,877</u>	<u>11,054</u>

* 少於0.1%

	已確認收入		佔已確認收入 總額百分比		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)	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
<i>按城市劃分</i>								
上海	1,755,124	1,662,293	22.0%	42.5%	117,000	70,100	15,001	23,713
北京	2,928,346	5,262	36.6%	0.1%	162,200	2,100	18,054	2,506
蘇州	1,264,766	-	15.8%	-	139,200	-	9,086	-
合肥	691,973	338,281	8.7%	8.6%	91,200	45,700	7,587	7,402
重慶	319,407	656,415	4.0%	16.8%	45,700	100,200	6,989	6,551
長沙	693,371	114,269	8.7%	2.9%	143,100	23,100	4,845	4,947
鎮江	-	6,595	-	0.2%	-	3,100	-	2,127
嘉興	134,220	644,379	1.7%	16.5%	13,600	53,800	9,869	11,977
廊坊	204,258	486,790	2.5%	12.4%	22,700	56,000	8,998	8,693
合計	<u>7,991,465</u>	<u>3,914,284</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>734,700</u>	<u>354,100</u>	<u>10,877</u>	<u>11,054</u>
<i>按地區劃分</i>								
長三角	3,846,083	2,651,548	48.1%	67.7%	361,000	172,700	10,654	15,353
環渤海	3,132,604	492,052	39.2%	12.6%	184,900	58,100	16,942	8,469
中西部	1,012,778	770,684	12.7%	19.7%	188,800	123,300	5,364	6,250
合計	<u>7,991,465</u>	<u>3,914,284</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>734,700</u>	<u>354,100</u>	<u>10,877</u>	<u>11,054</u>
<i>按一線、二線及三線城市劃分</i>								
一線城市	4,683,470	1,667,555	58.6%	42.6%	279,200	72,200	16,775	23,096
二線城市	2,969,517	1,108,965	37.2%	28.3%	419,200	169,000	7,084	6,562
三線城市	338,478	1,137,764	4.2%	29.1%	36,300	112,900	9,324	10,078
合計	<u>7,991,465</u>	<u>3,914,284</u>	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>	<u>734,700</u>	<u>354,100</u>	<u>10,877</u>	<u>11,054</u>

附註：

1. 上述已確認收入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。

已完成待售物業

於二零一二年年度，本集團新近完成項目的建築面積約為1,200,000平方米(二零一一年：600,000平方米)。於二零一二年十二月三十一日，本集團有16項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積約為400,000平方米。

開發中／持作未來開發的物業

於二零一二年年度，本集團新開工物業的建築面積約為1,500,000平方米(二零一一年：1,100,000平方米)。於二零一二年十二月三十一日，本集團有33項開發中或持作未來開發的物業項目，總建築面積約為5,800,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團於二零一二年的租金收入為人民幣44,400,000元，按年增長257.7%。增加乃主要由於開始出租嘉興旭輝廣場的百貨商店及商場部分，推動其租金收入增加所致。

表三：二零一二年之租金收入明細

	二零一二年		二零一一年		租金收入 增長率
	租金收入	估租金 收入百分比	租金收入	估租金 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	42,161	95.0%	7,869	63.4%	435.8%
其他投資物業	960	2.2%	2,484	20.0%	(61.4%)
其他非投資物業	1,269	2.8%	2,058	16.6%	(38.3%)
合計	44,390	100.0%	12,411	100.0%	257.7%

投資物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團有5項投資物業，總建築面積約為174,400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

於二零一二年，本集團錄得的已確認收入約為人民幣8,143,900,000元，按年增加103.2%。本集團於二零一二年錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年增加104.2%至約人民幣7,991,500,000元，符合已交付建築面積增幅；(ii)租金收入較去年增加257.7%，主要由於嘉興旭輝廣場開始出租其百貨商店及商場部分，推動其租金收入上升；及(iii)物業管理收入較去年增加48.5%，原因是本集團於年內竣工額外的新物業項目，並將其加入本集團物業管理組合。

表四：二零一二年已確認收入明細

	二零一二年		二零一一年		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	7,991,465	98.1	3,914,284	97.7	104.2
租金收入	44,390	0.6	12,411	0.3	257.7
物業管理收入	89,204	1.1	60,078	1.5	48.5
其他物業相關服務收入	18,890	0.2	21,557	0.5	(12.4)
總計	8,143,949	100.0	4,008,330	100.0	103.2

銷售成本

本集團於二零一二年的銷售成本約為人民幣6,217,900,000元，較去年增加135.6%，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

本集團於二零一二年的毛利為人民幣1,926,100,000元，按年增加40.6%。本集團毛利率由二零一一年的34.2%下降至二零一二年的23.7%，主要由於本集團於二零一二年辦公室項目銷售(佔已確認收入總額的1.7%)佔已確認收入比率較二零一一年(佔已確認收入總額的21.3%)有所下降。整體而言，本集團銷售型商務辦公項目的毛利率較剛需住宅項目者高。

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(總建築面積約為25,800平方米)於年內出租，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。於二零一一年，本集團就於年內所出租並轉撥至投資物業的嘉興旭輝廣場地庫超市及百貨商店部分(總建築面積約為38,500平方米)確認轉撥至投資物業時的公平值收益約為人民幣1,025,400,000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。二零一一年及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重大收益對應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。由於本集團並無其他預期短期內將予轉撥至投資物業的已竣工或在建中物業，故本集團並不預期於二零一三年再出現類似二零一二年轉撥至投資物業時入賬的重大公平值收益。在並無錄得轉撥至投資物業時的公平值收益的情況下，本集團預期二零一三年利潤(包括公平值收益)或會遭受負面影響，惟其核心淨利潤(不包括公平值收益)將不會因此而遭受任何影響。

投資物業公平值變動

於二零一二年，本集團錄得二零一二年投資物業公平值收益約人民幣233,500,000元，而二零一一年投資物業公平值收益約為人民幣123,500,000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。

信託貸款相關衍生工具公平值變動

於二零一二年，本集團錄得信託貸款相關衍生工具公平值收益約人民幣26,500,000元，而二零一一年信託貸款相關衍生工具公平值虧損約為人民幣15,000,000元。該筆公平值收益反映有關本集團物業項目於年內若干信託融資安排的嵌入式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二零一一年的人民幣140,900,000元增加74.4%至二零一二年的約人民幣245,800,000元，主要由於本集團於二零一二年推出更多新物業項目作預售。於二零一二年，本集團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2.6%，於二零一一年則佔2.6%。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零一一年的人民幣216,700,000元增加31.6%至二零一二年的約人民幣285,200,000元，主要由於員工成本及本集團業務擴充所產生其他行政開支增加。於二零一二年，由於施行嚴格成本監控，本集團成功控制其行政開支佔合同銷售總額3.0%，於二零一一年則佔4.0%。

此外，本集團於二零一二年產生其他開支約人民幣18,300,000元，於二零一一年則為人民幣4,600,000元。二零一二年及二零一一年其他開支乃專業費用及首次公開發售的相關開支。

融資成本

本集團所支銷融資成本由二零一一年的人民幣35,500,000元增加22.0%至二零一二年的約人民幣43,300,000元，主要由於所產生融資成本總額(扣除年內於開發中物業撥充資本的部分)增加。所支銷及撥充資本的融資成本總額由二零一一年的人民幣576,600,000元增加22.1%至二零一二年的約人民幣704,100,000元。於二零一二年期間，所支銷及撥充資本的融資成本總額佔根據國際財務報告準則計算的平均銀行及其他借款8.5%，於二零一一年則佔9.8%。年內，本集團融資成本總額佔財務債項的百分比下降。於二零一二年，所支銷及撥充資本的融資成本總額下降，主要由於年內非銀行借款(主要為信託融資)相比借款總額的平均比率減少。年內，該等非銀行借款一般有較高利息成本。

所得稅開支

本集團所得稅開支由二零一一年的人民幣742,400,000元增加10.3%至二零一二年的約人民幣818,800,000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。由於二零一二年有關投資物業的公平值收益增加，致使該收益佔本集團除稅前利潤比率上升，並毋須就此作出土地增值稅撥備，故本集團實際所得稅率由二零一一年的33.7%減少至二零一二年的28.8%。

於二零一二年，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣164,500,000元，於二零一一年則為人民幣195,000,000元。於二零一二年，本集團作出實際土地增值稅撥備人民幣181,700,000元，於二零一一年則為人民幣138,500,000元。截至二零一二年十二月三十一日，本集團累計未付土地增值稅撥備為人民幣288,200,000元。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一一年的人民幣2,204,500,000元增加28.8%至二零一二年的約人民幣2,839,600,000元。本集團年內利潤及全面收入總額由二零一一年的人民幣1,462,100,000元增加38.2%至二零一二年的約人民幣2,020,800,000元。本集團之股東權益應佔淨利潤由二零一一年的人民幣1,336,900,000元增加44.9%至二零一二年的約人民幣1,937,100,000元。

股東權益應佔核心淨利潤(不包括公平值變動及非控股權益，扣除遞延稅項)由二零一一年的人民幣488,500,000元增加88.5%至二零一二年的約人民幣920,600,000元。二零一二年的相應核心淨利潤率為11.3%，二零一一年則為12.2%。於二零一二年，核心淨利潤率有變，主要由於本集團於二零一二年的辦公室項目銷售(整體而言，其毛利率較剛需住宅項目毛利率高)佔已確認收入比率較二零一一年有所下降。

受惠於推行本集團所指高資產周轉及高去化業務策略，本集團於二零一二年實現平均股本回報率(「股本回報率」)18.8%，二零一一年則為19.2%。

土地儲備

於二零一二年十二月三十一日，本集團土地儲備總額約為6,200,000平方米，而本集團應佔土地儲備約為5,900,000平方米。於二零一二年十二月三十一日，本集團整體土地儲備平均收購成本為每平方米人民幣2,200元。

表五：本集團於二零一二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 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
竣工物業			
長三角區域			
上海 旭輝·玫瑰灣	住宅	24,200	100.0
上海 旭輝·虹橋國際	銷售型商務辦公樓	15,500	100.0
上海 旭輝·世紀廣場	銷售型商務辦公樓	14,900	100.0
上海 旭輝·依雲灣	住宅	1,000	100.0
上海 旭輝·朗香郡	住宅	1,800	100.0
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	19,300	100.0
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅	31,800	100.0
蘇州 旭輝·芭堤蘭灣	住宅	300	100.0

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		本集團 應佔權益
		(平方米)		
合肥 旭輝•中央宮園一期及二期	住宅	36,900		100.0
嘉興 旭輝廣場(住宅)	住宅	45,000		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•御府	住宅	27,500		100.0
北京 旭輝•紫郡	住宅	1,100		100.0
北京 旭輝•望馨商業中心	銷售型商務辦公樓	2,200		100.0
北京 旭輝•望馨商業中心	投資物業	4,900		100.0
北京 旭輝•奧都	銷售型商務辦公樓	7,200		100.0
北京 旭輝•上海沙龍	住宅	9,300		100.0
廊坊 旭輝•十九城邦一期、 二期及三期	住宅	53,300		100.0
<i>中西部</i>				
重慶 旭輝•朗香郡一期、 二期、三期及四期	住宅	37,500		100.0
長沙 旭輝•藏郡	住宅	5,400		100.0
長沙 旭輝•華庭	住宅	17,100		100.0
<i>其他地區</i>				
福州 旭輝•左海岸	住宅	3,700		100.0
		<u>442,500</u>		

項目	項目主要 規劃用途	實際/ 估計竣工日期	開發中及 持作未來 發展的		本集團 應佔權益	
			佔地面積	總建築面積		預售
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	

開發中及持作未來發展物業

長三角區域

上海 旭輝•百合宮館	住宅	二零一三年第四季	40,000	69,500	26,500	100.0
上海 旭輝•瀾悅灣	住宅	二零一三年第二季/ 二零一四年第四季	64,400	136,400	106,000	100.0
上海 旭輝•朗悅庭	住宅	二零一三年第二季	36,500	73,600	3,700	100.0
上海 旭輝•華庭	住宅	二零一三年第四季	26,400	66,000	21,100	100.0
上海寶山區潘涇路項目	住宅	二零一五年第一季	99,100	204,200	-	100.0
上海嘉定區劉家河地塊項目	住宅	二零一四年第四季	37,600	103,900	-	100.0
上海嘉定區南翔37-01地塊項目	銷售型商務辦公樓	二零一四年第四季	10,600	32,600	-	100.0
上海嘉定區南翔37-02地塊項目	銷售型商務辦公樓	二零一四年第四季	10,800	33,200	-	100.0
上海虹橋先鋒村4號地塊項目	住宅	二零一四年第四季	3,200	7,000	-	100.0

項目	項目主要 規劃用途	實際/ 估計竣工日期	開發中及 持作未來 發展的		本集團 應佔權益	
			佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		預售 (平方米)
上海閘北地塊項目	銷售型商務辦公樓	二零一五年	31,400	112,100	-	20.0
上海旭輝·浦江國際	銷售型商務辦公樓	二零一四年第一季	72,400	188,400	13,500	100.0
上海旭輝·楊浦商業廣場	銷售型商務辦公樓	二零一四年第四季	18,300	20,600	-	53.0
上海旭輝·楊浦商業廣場	投資物業	二零一四年第四季		45,400	-	53.0
上海嘉定新城裕民路項目	投資物業	二零一四年第四季	19,900	39,700	-	100.0
上海旭輝·依雲灣	住宅	二零一四年第二季	189,800	24,500	-	100.0
上海旭輝·江灣墅	住宅	按階段由二零一三年至 二零一四年	26,000	42,200	-	75.5
上海旭輝·圓石灘	住宅	按階段由二零一三年至 二零一四年	145,500	149,300	1,400	97.0
蘇州旭輝·上河郡	住宅	二零一二年第二季/ 二零一三年第二季	176,900	58,700	11,900	100.0
蘇州旭輝·華庭一期及二期	住宅	二零一四年第四季	110,200	322,400	25,000	100.0
蘇州G84地塊項目	住宅	二零一五年第四季	42,900	125,300	-	100.0
蘇州G88地塊項目	住宅	二零一五年第四季	55,600	124,700	-	100.0
蘇州G104地塊項目	住宅	二零一五年/ 二零一六年	93,900	305,200	-	100.0
合肥旭輝·御府一期、二期及三期	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	107,200	442,400	117,600	100.0
鎮江旭輝·時代城	住宅	二零一三年第二季	32,700	163,200	37,700	100.0
<i>環渤海</i>						
北京旭輝·御錦一期、二期及三期	住宅	二零一四年第四季	76,400	169,000	-	80.0
北京旭輝·空港中心	銷售型商務辦公樓	二零一四年第二季	34,600	120,500	25,600	100.0
廊坊旭輝·十九城邦二期及三期	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	140,600	290,600	5,600	100.0
唐山旭輝·英倫小鎮	住宅	二零一四年第四季	346,200	379,800	-	80.0
天津旭輝·瀾郡一期及二期	住宅	二零一四年第二季/ 二零一五年第四季	120,700	320,200	36,900	100.0
天津旭輝·世紀水岸	住宅	二零一五年第四季	65,500	185,600	-	51.0
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
<i>中西部</i>						
重慶旭輝·朗香郡五期及六期	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	47,200	263,200	149,900	100.0
重慶旭輝·朗悅郡	住宅	二零一三年第四季	71,900	173,700	50,100	100.0
重慶旭輝·紫都	銷售型商務辦公樓	二零一四年第四季	44,400	178,400	-	100.0
長沙旭輝·御府	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	97,500	344,200	76,000	100.0
			<u>2,927,100</u>	<u>5,791,900</u>	<u>708,500</u>	

於二零一二年期間，本集團購買合共12個新項目，其中11個項目乃通過政府舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出售收購，並通過收購股本權益購買另外1個物業項目。

本集團新近收購土地項目的總規劃建築面積約為1,500,000平方米，而總代價包括約人民幣3,431,700,000元。按照收購合同的土地價格，本集團於二零一二年平均土地收購面積成本約為每平方米人民幣2,300元。

表六：本集團於二零一二年的土地收購

城市	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 (不包括停車場) (平方米)	應佔建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)	平均土地成本 (人民幣元/平方米)
二零一二年的土地收購								
上海	寶山區潘涇路項目	住宅	100.0	99,100	185,600	185,600	520,100,000	2,803
上海	嘉定劉家河地塊項目	住宅	100.0	37,600	88,100	88,100	282,520,000	3,207
上海	嘉定區南翔37-01地塊項目	銷售型商務辦公樓	100.0	10,600	26,700	26,700	99,000,000	3,708
上海	嘉定區南翔37-02地塊項目	銷售型商務辦公樓	100.0	10,800	27,200	27,200	73,070,000	2,686
上海	虹橋先鋒村4號地塊項目	住宅	100.0	3,200	5,200	5,200	67,400,000	12,962
上海	閘北地塊項目	銷售型商務辦公樓	20.0	31,400	90,600	18,120	703,800,000	7,768
蘇州	G84地塊項目	住宅	100.0	42,900	94,300	94,300	430,000,000	4,560
蘇州	G88地塊項目	住宅	100.0	55,600	94,300	94,300	193,000,000	2,047
蘇州	G104地塊項目	住宅	100.0	93,900	235,900	235,900	710,000,000	3,010
天津	濱海工業辦公項目一期	工業園辦公樓樓	100.0	262,300	307,700	307,700	85,600,000	278
天津	濱海工業辦公項目二期	工業園辦公樓樓	100.0	168,500	168,500	168,500	55,000,000	326
天津	天津旭輝·世紀水岸	住宅	51.0	65,500	163,700	83,480	212,224,510	1,296
二零一二年十二月三十一日後及(截至本公告日期止)的土地收購								
上海	閔行區華漕20-02地塊項目	銷售型商務辦公樓	50.0	14,800	29,600	14,800	182,200,000	6,155
天津	西青區中北鎮06號地塊項目	住宅	100.0	165,200	332,100	332,100	1,340,000,000	4,035
重慶	渝北區G53地塊項目	銷售型商務辦公樓	100.0	24,200	60,400	60,400	101,000,000	1,672

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約人民幣4,590,700,000元(二零一一年：人民幣2,573,900,000元)及受限制現金人民幣21,800,000元(二零一一年：人民幣21,800,000元)。

銀行及其他借款

本集團於二零一二年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約人民幣8,865,400,000元(二零一一年：人民幣7,751,600,000元)。本集團於二零一二年十二月三十一日亦擁有信託貸款相關衍生工具人民幣85,000,000元(二零一一年：人民幣82,000,000元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用的銀行融資人民幣1,472,200,000元(二零一一年：人民幣1,256,900,000元)。

借款成本

本集團於二零一二年平均借款成本(於有關期間根據國際財務報告準則以所支銷及資本化的利息開支總額除以平均銀行及其他借款計算)為8.5%，二零一一年則為9.8%。

外匯匯率風險

本集團主要以人民幣經營業務，本集團部分以港元及美元計值的銀行存款及於二零一二年十二月三十一日的未償還貸款本金結餘464,000,000港元均面臨外匯匯率風險。本集團並無擁有外匯對沖政策。然而，本集團緊密監察外匯風險及日後可能(視情況及外幣走勢而定)考慮採納重大外幣對沖政策。

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。於二零一二年十二月三十一日，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1,667,300,000元(比較二零一一年十二月三十一日：人民幣496,800,000元)。

資本負債比率

本集團的淨負債與股本比率(銀行及其他借款總額減銀行結餘、現金及受限制現金除以股本權益總額)於二零一二年十二月三十一日為62.5%，二零一一年十二月三十一日則為141.5%。本集團負債資產比率(銀行及其他借款總額除以總資產)於二零一二年十二月三十一日為33.0%，二零一一年十二月三十一日則為40.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一二年十二月三十一日為1.7倍，二零一一年十二月三十一日則為1.8倍。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國及香港擁有約3,123名全職僱員，其中1,279名僱員從事房地產開發業務，1,844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，派發二零一二年末期股息為每股4港仙(「建議末期股息」)。待股東於二零一三年三月二十七日(星期三)舉行的股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)上批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於二零一三年四月十五日或前後派發予於二零一三年四月九日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 確定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零一三年三月二十一日(星期四)至二零一三年三月二十七日(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。為確定有權出席二零一三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二零一三年三月二十日(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

本公司將於二零一三年四月八日(星期一)至二零一三年四月九日(星期二)(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，所有已填好並附有相關股票的過戶表格須於二零一三年四月五日(星期五)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，以辦理登記手續。

充足公眾持股量

自二零一二年十一月二十三日上市日期起至二零一二年十二月三十一日止(「有關期間」)，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，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

於有關期間，董事會認為本公司已遵守載於上市規則附錄14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有關期間已遵守標準守則所載的規定標準。

首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於二零一二年十一月在聯交所進行首次公開發售活動的所得款項淨額合共約1,620,000,000港元(相當於約人民幣1,320,000,000元)。於有關期間，約人民幣94,000,000元已根據載於日期為二零一二年十一月十三日之招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節之建議用途用作償還部分有抵押貸款。未動用所得款項結餘已用作一般營運資金用途。

董事於競爭業務之權益

於有關期間，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招股章程所披露不競爭契據項下作出的承諾。獨立非執行董事亦已檢討有關承諾，且並無發現任何不合規事件。

持續關連交易

根據本公司附屬公司浙江旭輝置業有限公司(「浙江旭輝」，作為業主)與嘉興旭彩百貨有限公司(「嘉興旭彩」，作為租戶)訂立的租賃協議(「租賃協議」)，浙江旭輝出租嘉興旭輝廣場的零售商業中心予嘉興旭彩，由二零一一年六月十七日起計為期十五年。本公司另一間附屬公司上海永升物業管理有限公司亦根據租賃協議向嘉興旭彩(作為嘉興旭輝廣場的租戶)物業管理服務。

嘉興旭彩為由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生控制的公司。因此，根據上市規則第14A章，嘉興旭彩為本公司的關連人士及根據租賃協議租賃嘉興旭輝廣場的零售商業中心構成本集團持續關連交易。根據租賃協議，嘉興旭彩於二零一二年已付本集團的實際金額為人民幣9,942,000元。

獨立非執行董事已審閱及確定租賃乃按下列基準訂立：

- (i) 本集團日常及一般業務過程；
- (ii) 一般商業條款；及
- (iii) 根據規管該等租賃的相關協議以及屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款。

本公司核數師已進行若干協定手續，及提供函件確定上述持續關連交易：

- (i) 獲董事會批准；
- (ii) 根據規管該交易的協議的相關條款訂立；及
- (iii) 並無超過招股章程所披露租賃協議項下擬進行交易的上限總額。

審閱全年業績

本公司於二零一二年十月成立審核委員會（「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二零一三年的核數師，惟須待本公司股東於二零一三年股東週年大會上批准。審核委員會已審閱本公司截至二零一二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。二零一二年年報將於二零一三年二月二十八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，二零一三年二月七日

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。