

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)

**截至二零一三年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

中期業績摘要

截至二零一三年六月三十日止六個月，

- 本集團實現合同銷售額為人民幣7,156,000,000元，較二零一二年同期增加95.8%；
- 已確認收入為人民幣4,829,000,000元，較二零一二年同期增加141.3%；
- 股東權益應佔利潤為人民幣854,000,000元，而核心淨利潤增加至人民幣577,000,000元，分別按年增長5.6%及384.9%；
- 毛利率及核心淨利潤率分別為25.3%及12.0%；
- 所支銷及資本化的融資支出總額除以平均債務年化百分比由二零一二年同期佔10.0%跌至9.4%；及
- 每股盈利為人民幣14.8分，而每股基本核心盈利則為人民幣10.0分。董事會不宣派任何中期股息。

於二零一三年六月三十日，

- 本集團之手頭現金達人民幣7,070,000,000元；及
- 淨負債與股本比率為67.4%。

中期業績

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」)截至二零一三年六月三十日止六個月期間(「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 截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日 止六個月	
	附註	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	4,829,235	2,001,487
銷售成本		(3,609,200)	(1,434,519)
毛利		1,220,035	566,968
其他收入	4	42,675	10,862
轉撥至投資物業時的公平值收益		–	905,083
投資物業公平值變動		526,203	60,536
信託及其他貸款相關衍生工具的公平值變動		2,000	11,000
營銷及市場推廣開支		(113,390)	(86,706)
行政開支		(177,045)	(147,538)
其他開支		–	(7,787)
應佔合營公司業績		(653)	–
融資支出	5	(102,540)	(31,387)
除稅前利潤		1,397,285	1,281,031
所得稅開支	6	(440,416)	(431,133)
期內利潤及全面收入總額	7	956,869	849,898
以下各項應佔：			
本公司股東權益		854,213	808,673
非控股權益		102,656	41,225
期內利潤及全面收入總額		956,869	849,898
每股盈利(人民幣仙)：			
基本	9	14.8	17.9
攤薄	9	14.8	17.9

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	附註	於 二零一三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,395,000	3,955,800
物業、廠房及設備		43,382	105,573
預付租賃款項		57,645	79,418
合營企業權益		1,454,060	—
可供出售投資		31,743	9,463
受限制現金		21,768	21,768
遞延稅項資產		114,073	114,073
		<u>6,117,671</u>	<u>4,286,095</u>
流動資產			
持作出售物業		2,240,570	2,768,689
開發中物業		13,982,587	13,040,466
應收賬款及其他應收款項、按金及 預付款項	10	1,789,711	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		1,483,624	467,254
可收回稅項		243,957	184,526
已質押銀行存款		110,871	—
銀行結餘及現金		6,939,694	4,590,733
		<u>26,855,718</u>	<u>22,570,420</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付及應計開支	11	3,498,247	2,982,025
已收物業銷售按金		7,565,013	6,201,751
應付非控股權益款項		332,579	263,849
應付稅項		678,586	760,540
銀行及其他借款—於一年內到期		2,357,102	3,372,220
		<u>14,431,527</u>	<u>13,580,385</u>
流動資產淨值		<u>12,424,191</u>	<u>8,990,035</u>
總資產減流動負債		<u>18,541,862</u>	<u>13,276,130</u>

	於 二零一三年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	467,370	467,370
儲備	<u>6,769,461</u>	<u>6,082,158</u>
本公司股東權益應佔股本權益	7,236,831	6,549,528
非控股權益	<u>493,196</u>	<u>391,066</u>
股本權益總額	<u>7,730,027</u>	<u>6,940,594</u>
非流動負債		
銀行及其他借款— 於一年後到期	8,169,541	5,493,188
信託及其他貸款相關衍生工具	83,000	85,000
優先票據	1,675,721	—
遞延稅項負債	<u>883,573</u>	<u>757,348</u>
	<u>10,811,835</u>	<u>6,333,536</u>
	<u>18,541,862</u>	<u>13,276,130</u>

簡明綜合財務報表附註
截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第34號(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證券上市規則(「上市規則」)附錄十六適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平價值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表內所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

應用新訂或經修訂國際財務報告準則

在本中期期間，本集團已首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈而與編製本集團簡明綜合財務報表相關的新訂或經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)：

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
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13號	公平價值計量
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
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
國際財務報告詮釋委員會 —詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

國際財務報告準則第13號公平價值計量

本集團已於本中期期間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號確立公平價值計量的唯一指引及披露的來源，並取代以往收錄於不同國際財務報告準則之內的規定。因此，國際會計準則第34號亦經過修訂，規定中期簡明綜合財務報表中須作出的若干披露。

國際財務報告準則第13號範圍廣泛，既適用於金融工具項目，亦適用於其他國際財務報告準則規定需要或容許公平價值計量及有關公平價值計量披露的非金融工具項目，惟有數個例外。國際財務報告準則第13號載有「公平價值」的新定義，將公平價值界定為在主要(或最有利)的市場中於計量日期時的當時市況所進行的有序交易中，出售資產會收到或轉讓負債時須支付的價格。國際財務報告準則第13號下的公平價值為脫手價，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。

本公司董事已評估應用國際財務報告準則第13號對本集團簡明綜合財務報表計量及披露的影響，並認為除附註26所披露者外，應用國際財務報告準則第13號對本集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目的呈列

國際會計準則第1號(修訂本)為全面收益表引入新的術語。

根據國際會計準則第1號(修訂本)，「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列報損益及其他全面收益的選擇。然而，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，使得其他全面收益項目可劃分為兩類：(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。其他全面收益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益項目的選擇權。由於已追溯應用有關修訂，因此，其他全面收益項目的呈列已作修訂以反映變動。

國際會計準則第34號(修訂本)中期財務申報(作為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的一部分)

於本中期期間，本集團已首次採用國際會計準則第34號(修訂本)中期財務申報，作為二零零九年至二零一一年週期國際財務報告準則的年度改善的一部分。國際會計準則第34號(修訂本)澄清，於特定可申報分部的總資產及總負債金額僅當定期提供予主要經營決策者(「主要經營決策者」)時，且與上一份年度財務報表內就該可申報分部披露的金額出現重大變動，始會將有關金額於中期財務報表內分開披露。

由於主要經營決策者並未就績效評估及資源分配目的而審閱本集團可呈報分部的資產及負債，故本集團並無將總資產及負債資料作為分部資料的一部分入賬。

除上文所述外，本公司董事認為於本中期期間應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及所載的披露並無重大影響。

3. 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。

	物業管理及 房地產開發 人民幣千元	房地產投資 人民幣千元	物業 相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年六月三十日 止六個月(未經審核)				
可呈報分部收入	<u>4,723,370</u>	<u>20,333</u>	<u>85,532</u>	<u>4,829,235</u>
可呈報分部利潤	<u>1,056,445</u>	<u>19,617</u>	<u>30,583</u>	<u>1,106,645</u>
截至二零一二年六月三十日 止六個月(經審核)				
可呈報分部收入	<u>1,950,986</u>	<u>16,508</u>	<u>33,993</u>	<u>2,001,487</u>
可呈報分部利潤	<u>472,717</u>	<u>15,952</u>	<u>(1,154)</u>	<u>487,515</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) 可呈報分部收入及利潤的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)
收入		
可呈報分部及綜合收入	<u>4,829,235</u>	<u>2,001,487</u>
利潤		
來自外部客戶的可呈報分部利潤	1,106,645	487,515
其他收入	42,675	10,862
轉撥至投資物業時的公平值收益	-	905,083
投資物業公平值變動	526,203	60,536
信託貸款相關衍生工具公平值變動	2,000	11,000
融資支出	(102,540)	(31,387)
應佔合營企業業績	(653)	-
物業、廠房及設備折舊	(4,079)	(6,385)
呆賬(撥回)撥備	(1,108)	792
未分配總部及企業開支	(171,858)	(156,985)
除稅前綜合利潤	<u>1,397,285</u>	<u>1,281,031</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)
可供出售投資的股息收入	1,405	1,312
利息收入	13,607	5,344
出售物業、廠房及設備的收益	111	44
政府補貼(附註)	14,797	1,777
沒收買家支付的按金	1,089	1,663
雜項收入	6,418	722
匯兌收益	5,248	—
	<u>42,675</u>	<u>10,862</u>

附註：該金額指自有關中國政府鼓勵投資特定區域所收取的補貼。補助金於期內無條件酌情向本集團授出。

5. 融資支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)
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	(377,548)	(400,080)
毋須於五年內悉數償還的銀行及其他借款利息	(26,529)	(3,249)
優先票據的利息開支	(47,998)	—
減：開發中物業及在建投資物業的資本化金額	<u>349,535</u>	<u>371,942</u>
	<u>(102,540)</u>	<u>(31,387)</u>

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。

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
中國企業所得稅：		
即期所得稅	(193,537)	(115,053)
過往期間超額撥備(撥備不足)	<u>5,183</u>	<u>(2,965)</u>
	(188,354)	(118,018)
土地增值稅	<u>(120,654)</u>	<u>(78,602)</u>
	(309,008)	(196,620)
遞延稅項		
即期	<u>(131,408)</u>	<u>(234,513)</u>
	<u>(440,416)</u>	<u>(431,133)</u>

7. 期內利潤及全面收入總額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
期內利潤及全面收入總額乃經扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	4,079	6,385
出售物業、廠房及設備收益	(111)	(44)
土地及樓宇的經營租賃租金	<u>14,680</u>	<u>7,442</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
於期內確認為分派股息：		
就二零一二年派付末期股息每股0.04港元	<u>230,800</u>	<u>-</u>

就截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，本公司並無宣派或擬宣派股息。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利而言		
本公司擁有人應佔盈利	<u>854,213</u>	<u>808,673</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千股	千股
	(未經審核)	(經審核)

股份數目

就計算每股基本及攤薄盈利而言
普通股股份數目

	<u>5,770,000</u>	<u>4,515,000</u>
--	------------------	------------------

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故未有對該兩個期間呈報的每股基本盈利金額作出調整。

10. 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。租金收入乃由租戶根據租賃協議於兩個月內支付。

	於二零一三年	於二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項(扣除撥備)	513,951	349,230
其他應收款項(扣除撥備)	912,098	741,374
預付稅項	297,366	234,457
按金及預付款項	<u>66,296</u>	<u>71,137</u>
	<u>1,789,711</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(扣除撥備)賬齡分析：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	460,474	289,835
61至180日	11,393	30,854
181至365日	18,589	28,541
超過365日	23,495	-
	513,951	349,230

11. 應付賬款及其他款項以及應計開支

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	1,565,630	1,754,063
其他應付款項及應計開支	1,932,617	1,227,962
	3,498,247	2,982,025

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：

	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	508,970	1,034,830
61至180日	147,514	197,410
181至365日	717,208	256,920
1至2年	131,543	241,501
2至3年	47,728	2,061
3年以上	12,667	21,341
	1,565,630	1,754,063

主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之業務回顧與展望。

業績

本集團於二零一三年上半年在銷售和利潤方面均錄得大幅增長。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售額為人民幣7,156,300,000元，較二零一二年同期人民幣3,654,700,000元顯著增加95.8%。已確認收入為人民幣4,829,200,000元，較二零一二年同期人民幣2,001,500,000元顯著增加141.3%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔淨利潤由二零一二年同期人民幣808,700,000元增加至人民幣854,200,000元，上升5.6%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心淨利潤由二零一二年同期人民幣119,100,000元增加至人民幣577,000,000元，上升384.9%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的毛利率及核心淨利潤率分別為25.3%及12.0%。

二零一三年上半年回顧

市場回顧及銷售表現

在二零一三年上半年，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。儘管中國國務院實施「新國五條」，置業人士已適應持續的調控政策，而新房物業銷售的需求則一直由終端用戶主導。

受惠於可銷售資源的大幅增長，本集團在本年度上半年的合同銷售和合同銷售建築面積皆創新高。在二零一三年上半年，本集團合同銷售達人民幣7,156,300,000元，而合同銷售建築面積為714,600平方米，按年分別增長95.8%及65.3%。本集團在二零一三年上半年的合同銷售逾94%來自一線和二線城市。

在二零一三年上半年，本集團的合同銷售分佈在10個城市共32個項目。期內，本集團大部分合同銷售來自27個項目，該等項目為過往年度續推的銷售項目，而餘下則為於二零一三年上半年開始預售的五個新項目，包括上海 旭輝城、上海 旭輝·江灣墅、蘇州 旭輝·百合宮館、北京 旭輝·御錦及天津 旭輝·朗悅灣。由於本集團在二零一三年下半年將進一步預售至少五個新項目，帶來額外可銷售資源貢獻，本集團對於二零一三年下半年的銷售及營運現金流入抱感樂觀。

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上半年的合同銷售建築面積及合同銷售額分別位列第29位及第37位。

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。由於二零一三年上半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，以為持續增長提供足夠可銷售資源。

本集團於期內的土地收購有以下的特點：(i) 聚焦中國位於重點一線及二線城市(特別是長三角的重點城市)，高質素、位置優越及規模較大的地塊；(ii) 以終端用戶需求為目標，主要為中小戶型的大眾鋼需住宅及銷售型辦公樓；(iii) 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(iv) 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。

在二零一三年上半年，本集團於上海、蘇州、杭州、合肥、嘉興、北京、天津及重慶收購11個新項目，總規劃建築面積及應佔建築面積分別約為1,480,000平方米及約為900,000平方米。本集團應佔的相應土地收購代價約為人民幣4,710,900,000元。根據本集團應佔已收購的建築面積及應佔收購代價，二零一三年上半年的土地收購平均成本約為每平方米人民幣5,600元。在二零一三年上半年，本集團就土地收購及相關款項產生現金流出約為人民幣3,900,000,000元。

於二零一三年六月三十日，本集團的土地儲備總建築面積合共約為7,650,000平方米，當中應佔建築面積約為6,540,000平方米。土地儲備的平均單位成本約為每平方米人民幣2,900元。

與知名地產開發商組成合營企業

自二零一三年初及截至本中期業績公告日期，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」)成立合營企業，以共同開發以下新收購項目：

合營企業項目	本集團 股本權益
--------	-------------

與綠地

杭州濱江區奧體博覽城項目	50%
上海閔行區華漕20-02項目	50%
上海閘北區項目	20%
合肥包河區S1303項目	33%
北京房山區長陽鎮項目	30%

與恒基中國

杭州余杭區崇賢新城24號項目	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。

改善財務架構及減低融資支出

在執行增長策略的同時，本集團致力改善財務架構及減少融資支出。在二零一二年十一月的首次公開發售(「首次公開發售」)後，本集團已在境外資本市場取得重大進展及建立往績：

- 於二零一三年初，本公司獲穆迪、標準普爾及惠譽分別授予B1(前景穩定)、B+(前景穩定)及B+(前景正面)的發行人信貸評級。
- 於二零一三年四月，本公司成功發行其首個美元優先票據(「美元債券」)。該美元債券為五年期，本金額為275,000,000美元及年度票面息率為12.25%。該美元債券在發行後的二手市場交易價維持強勁，反映市場非常接納本集團的信貸。

- 於二零一三年七月，本公司與國際及本地銀行組成的銀團簽訂銀團貸款協議（「銀團貸款」）。該銀團貸款為雙幣種的固定期限貸款融資，總額約156,500,000美元，分為兩部分：(i)美元部分合共75,000,000美元；及(ii)港元部分合共636,000,000港元，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厘的年利率計息。

在首次公開發售後短期內成功完成首個美元債券及銀團貸款，反映國際資本市場及銀行業界對旭輝的未來業務策略及發展投下信心一票。本集團將利用美元債券及銀團貸款的所得款項用作貸款再融資、新業務發展及／或一般企業用途。該等新的境外融資已有效擴闊本集團的境外融資平台及優化其債務結構，並為本集團未來發展打下穩健基礎。

穩健的財務狀況

在二零一三年上半年，本集團自強勁的物業銷售獲得良好經營現金流入。透過利用合營安排收購土地，在成功執行土地儲備策略的同時，本集團有效降低其財務承擔，促進可銷售資源的增長。因此，本集團受惠於較低的融資支出、較長的債務年期、較高的無抵押境外債務比例及較低的非銀行借款比例，以保持穩健的財務狀況，並進一步改善債務結構。

- 於二零一三年六月三十日，本集團的淨負債與股本比率為67.4%（二零一二年十二月三十一日：62.5%）。
- 於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，所支銷及資本化的融資支出總額相等於本集團期內未償還的平均債務年化息率約8.6%，相對去年同期為約10.2%。本集團於二零一三年六月三十日未償還的整體債務的加權平均債務成本降低至9.4%（二零一二年十二月三十一日：10.0%）。
- 於二零一三年六月三十日，境外債務佔整體債務比例上升至15.2%（二零一二年十二月三十一日：4.2%）。
- 於二零一三年六月三十日，短期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：37.7%）。
- 於二零一三年六月三十日，境內非銀行借款佔整體債務比例減少至26.3%（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財務承擔。於二零一三年六月三十日，本集團未付土地代價約為人民幣2,446,100,000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。

對二零一三年下半年的展望

在二零一三年，中國中央政府正進行經濟改革及結構調整，著重利用市場機制達到可持續及高質量的增長，特別是促進城鎮化及推動內需。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)將放緩至7%水平。儘管預期當前政府對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勵的政府政策的風險。此為本集團提供穩定的經營環境，得以透過專注於中國前沿一線及二線城市，並配合終端用戶對高品質住宅及辦公樓物業的強大需求以增長其業務。本集團對完成二零一三年的銷售目標充滿信心，並繼續鞏固其快速周轉及高去化的發展模式。

就土地儲備而言，本集團於二零一三年上半年的新收購已確保二零一四年有足夠可銷售資源的供應。在二零一三年，截至本中期業績公告日期，本集團已進軍兩個新城市杭州及武漢，以優化長三角及中西部的地理佈局。在二零一三年下半年，本集團將審慎挑選土地收購，但仍對在本集團的土地儲備加入優質的土地持開放態度，以為二零一四年及以後的可銷售資源做好準備。長遠而言，本集團正為未來兩年制定高增長及低風險的發展策略，並會根據本集團銷售表現、合營策略及財務穩定性而審慎執行其業務擴展。

管理層討論及分析

表現摘要

		截至六月三十日止六個月		
	附註	二零一三年	二零一二年	同期增長
合同銷售				
合同銷售金額(人民幣百萬元)	1	7,156	3,655	95.8%
合同銷售建築面積(平方米)		714,600	432,400	65.3%
合同銷售平均售價(人民幣元/平方米)		10,014	8,453	18.5%
主要財務資料				
已確認收入(人民幣百萬元)		4,829	2,001	141.3%
毛利(人民幣百萬元)		1,220	567	115.2%
期內利潤(包括公平值收益) (人民幣百萬元)				
—包括非控股權益		957	850	12.6%
—股東權益應佔		854	809	5.6%
核心淨利潤(人民幣百萬元)	2			
—包括非控股權益		574	115	399.1%
—股東權益應佔		577	119	384.9%
		於	於	
		二零一三年	二零一二年	
		六月	十二月	
		三十日	三十一日	
總資產(人民幣百萬元)		32,973	26,857	
銀行結餘及現金(人民幣百萬元)	3	7,072	4,613	
債務總額(人民幣百萬元)	4	12,285	8,950	
股本權益總額(人民幣百萬元)		7,730	6,941	
股東權益應佔股本權益 (人民幣百萬元)		<u>7,237</u>	<u>6,550</u>	

截至六月三十日止六個月
附註 二零一三年 二零一二年

主要財務比率

毛利率		25.3%	28.3%
核心淨利潤率	5	12.0%	6.0%
融資支出相對平均債務(年化息率)	6	8.6%	10.2%
每股基本盈利, 人民幣仙		14.8	17.9
每股基本核心盈利, 人民幣仙		10.0	2.6

於
二零一三年 於
六月 二零一二年
三十日 十二月
三十一日

淨負債與股本比率	7	67.4%	62.5%
加權平均債務成本	8	9.4%	10.0%

主要營運數據

期末土地儲備(建築面積, 平方米)			
— 合計		7,650,500	5,326,000
— 應佔		6,544,560	5,170,500
期內已交付建築面積(平方米)			
— 合計		448,600	175,200
— 應佔		448,600	175,200
期內新購土地收購面積(建築面積, 平方米)			
— 合計		1,481,100	—
— 應佔		886,330	—

附註:

1. 合同銷售不含預訂合同金額。
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, 與優先票據、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. 融資支出相對平均債務的年化息率等於期內所支銷及資本化的融資支出總額除以本集團未償還的平均債務的年化百分比。
7. 淨負債與股本比率乃期末時本集團未償還債務總額(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。
8. 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

截至二零一三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7,156,300,000元，較二零一二年同期大幅增長95.8%。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所致。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團合同銷售建築面積約為714,600平方米，較去年同期增加65.3%。長三角、環渤海及中西部的合同銷售金額約為人民幣4,106,900,000元、人民幣2,045,900,000元及人民幣1,003,500,000元，分別為本集團合同銷售總額貢獻57.4%、28.6%及14.0%。

表一：截至二零一三年六月三十日止六個月合同銷售詳情

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	住宅	155,837	2.2	9,200	16,939
上海 旭輝·百合宮館	住宅	238,265	3.3	14,300	16,662
上海 旭輝·瀾悅灣	住宅	72,430	1.0	5,700	12,707
上海 旭輝·朗悅庭	住宅	5,285	0.1	600	8,808
上海 旭輝·華庭	住宅	288,461	4.0	14,600	19,758
上海 旭輝城 (原名：上海 寶山區 潘涇路項目)	住宅	269,940	3.8	21,900	12,326
上海 旭輝·浦江國際	銷售型商辦	391,738	5.5	23,900	16,391
上海 旭輝·世紀廣場	銷售型商辦	200,559	2.8	7,500	26,741
上海 旭輝·依雲灣	住宅	318	*	200	1,590
上海 旭輝·江灣墅	住宅	50,577	0.7	1,400	36,126
上海 旭輝·圓石灘	住宅	55,704	0.8	2,400	23,210
上海 旭輝·朗香郡	住宅	7,021	0.1	700	10,030
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	245,385	3.4	22,700	10,810
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅	114,402	1.6	13,500	8,474
蘇州 旭輝·華庭	住宅	861,640	12.1	103,100	8,357
蘇州 旭輝·百合宮館 (原名：蘇州 G88項目)	住宅	178,607	2.5	21,400	8,346
合肥 旭輝·中央宮園	住宅	26,500	0.4	3,900	6,795
合肥 旭輝·御府	住宅	711,883	9.9	92,200	7,721
鎮江 旭輝·時代城	住宅	208,013	2.9	23,300	8,928
嘉興 旭輝廣場	住宅	24,380	0.3	2,400	10,158
北京 旭輝·御府	住宅	390,072	5.5	29,500	13,223
北京 旭輝·紫郡	住宅	15,178	0.2	800	18,973
北京 旭輝·御錦	住宅	376,887	5.3	15,500	24,315
北京 旭輝·空港中心	銷售型商辦	833,133	11.6	60,300	13,816
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	198,873	2.8	27,500	7,232
天津 旭輝·瀾郡	住宅	214,622	3.0	27,900	7,693

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)
天津 旭輝·朗悅灣 (原名:天津 旭輝·世紀 水岸)	住宅	17,133	0.2	3,000	5,711
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	170,922	2.4	32,300	5,292
重慶 旭輝·朗悅郡	住宅	360,789	5.0	59,900	6,023
長沙 旭輝·藏郡	住宅	5,650	0.1	2,400	2,354
長沙 旭輝·華庭	住宅	42,100	0.6	9,500	4,432
長沙 旭輝·御府	住宅	424,035	5.9	61,100	6,940
合計		<u>7,156,339</u>	<u>100.0</u>	<u>714,600</u>	10,014

* 少於0.1%

按項目種類劃分

	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)
住宅項目	5,730,909	80.1	622,900	9,200
銷售型商辦項目	<u>1,425,430</u>	<u>19.9</u>	<u>91,700</u>	15,544
合計	<u>7,156,339</u>	<u>100.0</u>	<u>714,600</u>	10,014

按城市劃分

	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	1,736,135	24.3	102,400	16,954
北京	1,615,270	22.6	106,100	15,224
蘇州	1,400,034	19.6	160,700	8,712
合肥	738,383	10.3	96,100	7,683
重慶	531,711	7.4	92,200	5,767
長沙	471,785	6.6	73,000	6,463
天津	231,755	3.2	30,900	7,500
鎮江	208,013	2.9	23,300	8,928
嘉興	24,380	0.3	2,400	10,158
廊坊	<u>198,873</u>	<u>2.8</u>	<u>27,500</u>	7,232
合計	<u>7,156,339</u>	<u>100.0</u>	<u>714,600</u>	10,014

按地區劃分

	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)
長三角	4,106,945	57.4	384,900	10,670
環渤海	2,045,898	28.6	164,500	12,437
中西部	1,003,496	14.0	165,200	6,074
合計	<u>7,156,339</u>	<u>100.0</u>	<u>714,600</u>	<u>10,014</u>

按一線、二線及三線城市劃分

	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)
一線城市	3,351,405	46.9	208,500	16,074
二線城市	3,373,668	47.1	452,900	7,449
三線城市	431,266	6.0	53,200	8,107
合計	<u>7,156,339</u>	<u>100.0</u>	<u>714,600</u>	<u>10,014</u>

附註：

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

於二零一三年六月三十日，本集團約有人民幣9,900,000,000元的已簽約但尚未確認銷售，為本集團已確認收入的未來增長奠下穩固基礎。

銷售物業已確認收入

截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售物業已確認收入約為人民幣4,723,400,000元，按年增長142.1%，佔已確認收入總額97.8%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團交付物業約448,600平方米建築面積，按年增長156.1%。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：截至二零一三年六月三十日止六個月來自物業銷售的已確認收入明細

按項目劃分

項目	項目主要規劃用途	銷售物業已確認收入		佔銷售物業已確認收入百分比		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)	
		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
		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·玫瑰灣	住宅	360,804	-	7.7	-	22,900	-	15,756	-
上海 旭輝·灞悅灣	住宅	1,120,946	-	23.7	-	111,500	-	10,053	-
上海 旭輝·虹橋國際	銷售型商辦	198,628	101,025	4.2	5.2	6,800	3,000	29,210	33,675
上海 旭輝·世紀廣場	銷售型商辦	200,580	2,400	4.2	0.1	7,600	500	26,392	4,800
上海 旭輝·依雲灣	住宅	318	346	*	*	200	200	1,590	1,730
上海 旭輝·圓石灘	住宅	85,737	-	1.8	-	3,600	-	23,816	-
上海 旭輝·朗香郡	住宅	6,891	-	0.2	-	800	-	8,614	-
上海 旭輝·新構想	住宅	-	4,058	-	0.2	-	1,000	-	4,058
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	1,289,385	773,397	27.3	39.7	148,000	83,700	8,712	9,240
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅	376,094	-	8.0	-	48,100	-	7,819	-
蘇州 旭輝·芭堤蘭灣	住宅	-	4,500	-	0.2	-	300	-	15,000
合肥 旭輝·中央官園	住宅	28,680	-	0.6	-	4,100	-	6,995	-
鎮江 旭輝·時代城	住宅	327,798	-	7.0	-	28,600	-	11,461	-
嘉興 旭輝廣場	住宅	67,338	6,833	1.4	0.4	6,600	700	10,203	9,761
北京 旭輝·御府	住宅	491,082	-	10.4	-	34,200	-	14,359	-
北京 旭輝·紫郡	住宅	17,911	779,097	0.4	39.9	1,000	46,700	17,911	16,683
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	48,810	10,125	1.0	0.5	4,600	1,000	10,611	10,125
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	52,955	269,205	1.1	13.8	7,400	38,100	7,156	7,066
長沙 旭輝·藏郡	住宅	5,620	-	0.1	-	2,700	-	2,081	-
長沙 旭輝·華庭	住宅	43,793	-	0.9	-	9,900	-	4,424	-
合計		4,723,370	1,950,986	100.0	100.0	448,600	175,200	10,529	11,136

* 少於0.1%

按項目類型劃分

	銷售物業已確認收入		佔銷售物業已確認收入百分比		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)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	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
住宅項目	4,324,162	1,847,561	91.6	94.7	434,200	171,700	9,959	10,760
銷售型商辦項目	399,208	103,425	8.4	5.3	14,400	3,500	27,723	29,550
合計	4,723,370	1,950,986	100.0	100.0	448,600	175,200	10,529	11,136

按城市劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業已確認 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)	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	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	1,973,904	107,829	41.8	5.5	153,400	4,700	12,868	22,942
北京	508,993	779,097	10.8	39.9	35,200	46,700	14,460	16,683
蘇州	1,665,479	777,897	35.3	39.9	196,100	84,000	8,493	9,261
合肥	28,680	-	0.6	-	4,100	-	6,995	-
重慶	52,955	269,205	1.1	13.8	7,400	38,100	7,156	7,066
長沙	49,413	-	1.0	-	12,600	-	3,922	-
鎮江	327,798	-	7.0	-	28,600	-	11,461	-
嘉興	67,338	6,833	1.4	0.4	6,600	700	10,203	9,761
廊坊	48,810	10,125	1.0	0.5	4,600	1,000	10,611	10,125
合計	4,723,370	1,950,986	100.0	100.0	448,600	175,200	10,529	11,136

按地區劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業已確認 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)	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	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
長三角	4,063,199	892,559	86.1	45.8	388,800	89,400	10,451	9,984
環渤海	557,803	789,222	11.8	40.4	39,800	47,700	14,015	16,546
中西部	102,368	269,205	2.1	13.8	20,000	38,100	5,118	7,066
合計	4,723,370	1,950,986	100.0	100.0	448,600	175,200	10,529	11,136

按一線、二線及三線城市劃分

	銷售物業已確認收入 (人民幣千元)		佔銷售物業已確認 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)	
	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止六個月	
	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
一線城市	2,482,897	886,926	52.6	45.4	188,600	51,400	13,165	17,255
二線城市	1,796,527	1,047,102	38.0	53.7	220,200	122,100	8,159	8,576
三線城市	443,946	16,958	9.4	0.9	39,800	1,700	11,154	9,975
合計	4,723,370	1,950,986	100.0	100.0	448,600	175,200	10,529	11,136

附註：

1. 以上合同銷售數據包括停車位銷售。
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

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團新近完成項目的建築面積約為400,000平方米。於二零一三年六月三十日，本集團有17項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積約為500,000平方米。

開發中／持作未來發展的物業

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團新開工物業的建築面積約為1,400,000平方米。於二零一三年六月三十日，本集團有40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7,200,000平方米及6,000,000平方米。

房地產投資

租金收入

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣20,300,000元，同期增長23.2%。增加乃主要由於嘉興旭輝廣場的租金收入增加所致。

表三：截至二零一三年六月三十日止六個月之租金收入明細

	截至二零一三年 六月三十日止六個月		截至二零一二年 六月三十日止六個月		租金收入 增長率 (%)
	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 百分比 (%)	租金收入 (人民幣千元)	佔租金收入 百分比 (%)	
投資物業					
嘉興旭輝廣場	19,274	94.8	15,590	94.4	23.6
其他投資物業	564	2.8	451	2.7	25.1
其他非投資物業	495	2.4	467	2.9	6.0
合計	<u>20,333</u>	<u>100.0</u>	<u>16,508</u>	<u>100.0</u>	23.2

投資物業

於二零一三年六月三十日，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建成作出租用，而其餘仍開發中。

財務回顧

收入

截至二零一三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4,829,200,000元，按年增加141.3%。本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售較去年同期增加142.1%至約人民幣4,723,400,000元，符合已交付建築面積增幅；(ii)租金收入較去年同期增加23.2%，主要由於嘉興旭輝廣場的租金收入上升；及(iii)物業管理收入較去年同期增加64.0%，原因是本集團額外竣工的新物業項目，並於期內將其加入本集團物業管理組合。

表四：截至二零一三年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零一三年 六月三十日止六個月		截至二零一二年 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	4,723,370	97.8	1,950,986	97.5	142.1
租金收入	20,333	0.4	16,508	0.8	23.2
物業管理收入	55,427	1.2	33,806	1.7	64.0
其他物業相關 服務收入	30,105	0.6	187	—*	N/A
總計	<u>4,829,235</u>	<u>100.0</u>	<u>2,001,487</u>	<u>100.0</u>	141.3

* 少於0.1%

銷售成本

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣3,609,200,000元，較去年同期增加151.6%，主要由於已交付總建築面積較去年同期有所增加，致使物業銷售成本上升。

毛利及毛利率

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣1,220,000,000元，按年增加約115.2%。本集團的毛利率由截至二零一二年全年的23.7%增加至截至二零一三年六月三十日止六個月的25.3%。本集團毛利率較二零一二年改善主要由於(i)辦公樓項目銷售佔已確認收入比率上升，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)個別住宅項目售價上升。

投資物業公平值變動

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益約人民幣526,200,000元，而二零一二年同期投資物業公平值收益約為人民幣60,500,000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

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得信託貸款相關衍生工具公平值收益約人民幣2,000,000元，而二零一二年同期信託貸款相關衍生工具公平值收益約為人民幣11,000,000元。該公平值收益反映有關本集團若干信託融資安排的金融衍生工具於期內的公平值變動。

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同期的約人民幣86,700,000元增加30.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣113,400,000元，主要由於本集團於二零一三年推出更多新物業項目作預售。於截至二零一三年六月三十日止六個月，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1.6%，於二零一二年同期則佔2.4%。

行政及其他開支

本集團行政開支由二零一二年同期的約人民幣147,500,000元增加20.0%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣177,000,000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。於二零一三年，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2.5%，於二零一二年則佔4.0%。

此外，本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月沒有產生其他開支，於二零一二年同期則為約人民幣7,800,000元。二零一二年其他開支乃主要為專業費用及首次公開發售的相關開支。

融資支出

本集團所支銷融資支出由二零一二年同期的約人民幣31,400,000元增加226.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣102,500,000元，主要由於所產生融資支出總額扣除期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支出總額由二零一二年同期的約人民幣403,300,000元增加12.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣452,100,000元。於截至二零一三年六月三十日止六個月期間，所支銷及資本化的融資支出總額相等於本集團平均債務年化利率的8.6%，於截至二零一二年十二月三十一日止年度則佔10.2%。期內，本集團融資支出總額佔財務債務的百分比下降。於二零一三年，所支銷及撥充資本的融資支出總額下降，主要由於期內非銀行借款(主要為信託融資)相比借款總額的平均比率減少。期內，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去年同期的約人民幣431,100,000元增加2.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣440,400,000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。由於截至二零一三年六月三十日止六個月有關投資物業的公平值收益佔本集團除稅前利潤的比例下降，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去年同期的33.7%減少至截至二零一三年六月三十日止六個月的31.5%。

於截至二零一三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120,700,000元，於去年同期則約為人民幣78,600,000元。於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團作出實際土地增值稅撥備約人民幣170,300,000元，於去年同期則約為人民幣100,900,000元。截至二零一三年六月三十日，本集團累計未付土地增值稅撥備約為人民幣242,600,000元。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期的約人民幣1,281,000,000元增加9.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣1,397,300,000元。本集團期內利潤及全面收入總額由去年同期的約人民幣849,900,000元增加12.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣956,900,000元。本集團之股東

權益應佔淨利潤由去年同期的約人民幣808,700,000元增加5.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣854,200,000元。

股東權益應佔核心淨利潤由去年同期的約人民幣119,100,000元增加384.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月期間的約人民幣577,000,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月期間相應核心淨利潤率為12.0%，相比二零一二年同期為6.0%及二零一二年全年為11.3%。

土地儲備

於二零一三年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為7,700,000平方米，而本集團應佔土地儲備建築面積約為6,500,000平方米。於二零一三年六月三十日，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六月三十日的土地儲備明細

按項目劃分

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			
長三角			
上海 旭輝·玫瑰灣	住宅	4,800	100.0
上海 旭輝·瀾悅灣	住宅	4,800	100.0
上海 旭輝·虹橋國際	銷售型商辦	2,600	100.0
上海 旭輝·圓石灘	住宅	82,400	100.0
蘇州 旭輝·上河郡	住宅	15,900	100.0
蘇州 旭輝·朗香郡	住宅	1,400	100.0
蘇州 旭輝·芭堤蘭灣	住宅	300	100.0
合肥 旭輝·中央宮園	住宅	21,900	100.0
鎮江 旭輝·時代城	住宅	15,400	100.0
嘉興 旭輝廣場(住宅)	住宅	5,500	100.0
嘉興 旭輝廣場(商業)	投資物業	82,600	100.0
環渤海			
北京 旭輝·御府	住宅	2,000	100.0
北京 旭輝·望馨商業中心	銷售型商辦/投資物業	4,900	100.0
北京 旭輝·奧都	銷售型商辦	6,000	100.0
廊坊 旭輝·十九城邦	住宅	48,700	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 (不包括停車位) (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>中西部</i>			
重慶 旭輝·朗香郡	住宅	21,400	100.0
長沙 旭輝·華庭	住宅	3,400	100.0
<i>其他</i>			
福州 旭輝·左海岸	住宅	3,700	100.0
		327,700	
<i>其他</i>			
停車位		172,800	100.0
		500,500	

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工日期	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 發展的總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
開發中及持作未來發展物業						
<i>長三角</i>						
上海 旭輝·百合宮館	住宅	二零一三年第四季	40,000	66,400	40,800	100.0
上海 旭輝·朗悅庭	住宅	二零一四年第二季	36,500	69,100	4,300	100.0
上海 旭輝·華庭	住宅	二零一三年第四季	26,400	53,800	35,700	100.0
上海 旭輝城 (原名：上海 寶山區潘涇路 項目)	住宅	二零一四年第四季/ 二零一五年第一季	99,100	185,600	21,800	100.0
上海 旭輝·錦庭(原名：上海嘉定劉 家河項目)	住宅	二零一四年第四季	37,600	88,100	-	100.0
上海 嘉定區南翔37-01及37-02項目	銷售型商辦	二零一四年第四季	21,400	62,100	-	100.0
上海 虹橋先鋒村4號項目	住宅	二零一四年第四季	3,200	5,200	-	100.0
上海 閘北區項目	銷售型商辦	二零一五年第三季	31,400	91,900	-	20.0
上海 閔行區華漕20-02項目	銷售型商辦	二零一四年第四季	14,800	29,600	-	50.0
上海 康橋工業區東區項目	住宅	二零一五年第二季	30,200	38,500	-	50.0
上海 旭輝·浦江國際	銷售型商辦	二零一三年第四季	72,400	132,200	37,400	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)		
上海 旭輝•楊浦商業廣場	銷售型商辦	二零一五年第四季	18,300	20,600	-	53.0
上海 旭輝•楊浦商業廣場	投資物業	二零一五年第四季		45,400	-	53.0
上海 旭輝•依雲灣	住宅	二零一四年第三季	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	34,100	1,400	75.5
蘇州 旭輝•上河郡	住宅	二零一三年第四季	176,900	10,000	-	100.0
蘇州 旭輝•華庭	住宅	二零一四年第四季	110,200	272,900	128,000	100.0
蘇州 旭輝•御府 (原名:蘇州 G84項目)	住宅	二零一五年第二季	42,900	100,200	-	49.0
蘇州 旭輝•百合宮館 (原名:蘇州 G88項目)	住宅	二零一五年第二季	55,600	100,300	21,400	100.0
蘇州 旭輝•美瀾城 (原名:蘇州G104項目)	住宅	二零一五年/ 二零一六年	93,900	246,900	-	100.0
蘇州 旭輝•悅庭(原名:蘇州高新區 游墅關項目)	住宅	二零一五年第二季	32,700	73,300	-	100.0
杭州 濱江區奧體博覽城項目	住宅	二零一六年第二季	58,800	231,700	-	50.0
杭州 濱江區奧體博覽城項目	銷售型商辦	二零一六年第二季		50,000	-	50.0
杭州 余杭區崇賢新城18號項目	住宅	二零一五年/ 二零一六年	35,300	90,800	-	100.0
杭州 余杭區崇賢新城24號項目	住宅	二零一五年/ 二零一六年	86,700	222,000	-	49.0
合肥 旭輝•御府	住宅	按階段由二零一三年至 二零一四年	107,200	420,900	209,500	100.0
合肥 包河區S1303項目	住宅	二零一五年/ 二零一六年	64,000	204,900	-	33.0
鎮江 旭輝•時代城	住宅	二零一三年第四季	32,700	94,000	31,600	100.0
嘉興 旭輝•御府(原名: 嘉興運河新區項目)	住宅	二零一五年第三季	24,400	61,000	-	100.0

項目	項目主要 規劃用途	估計竣工日期	佔地面積 (平方米)	開發中及 持作未來 發展的總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	預售 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
<i>環渤海</i>						
北京 旭輝•御錦	住宅	二零一四年第四季	76,400	144,200	15,500	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	106,300	86,000	100.0
北京 旭輝•E天地(原名:北京 房山良鄉鎮項目)	銷售型商辦	二零一五年第四季	30,800	86,800	-	100.0
廊坊 旭輝•十九城邦	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	140,600	263,600	28,500	100.0
唐山 旭輝•英倫小鎮	住宅	二零一四年第四季	346,200	329,800	-	80.0
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	271,900	64,900	100.0
天津 旭輝•朗悅灣 (原名:天津 旭輝•世紀水岸)	住宅	二零一五年第四季	65,500	164,200	3,000	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
天津 旭輝•御府 (原名:天津 西青區中北鎮 06號項目)	住宅	二零一五年第四季	165,200	332,100	-	49.0
<i>中西部</i>						
重慶 旭輝•朗香郡	住宅	二零一三年第四季/ 二零一四年第四季	47,200	235,300	166,400	100.0
重慶 旭輝•朗悅郡	住宅	二零一三年第四季	71,900	149,200	110,000	100.0
重慶 旭輝•紫都	銷售型商辦	二零一四年第四季	44,400	152,600	-	100.0
重慶 旭輝•翡翠公館(原名: 重慶渝北G53項目)	銷售型商辦	二零一五年第二季	24,200	60,400	-	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	294,500	131,700	100.0
			3,264,400	6,193,100	1,137,900	
<i>其他</i>						
停車位					956,900	12,200
				<u>7,150,000</u>	<u>1,150,100</u>	

按地區劃分

	佔 總土地儲備 百分比 (%)
長三角	53
環渤海	33
中西部	14
	<u>100</u>

按項目類型劃分

	佔 總土地儲備 百分比 (%)
住宅(主力戶型面積少於120平方米)	63
銷售型商辦	19
住宅(主力戶型面積大於120平方米)	16
投資物業及其他	2
	<u>100</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團購買合共11個新項目。

本集團新收購土地項目的總規劃建築面積約為1,500,000平方米，而本集團應付總代價約為人民幣4,710,900,000元。根據本集團應佔已收購的建築面積及應佔收購代價，本集團於二零一三年上半年平均土地收購面積成本約為每平方米人民幣5,600元。

表六：本集團於二零一三年上半年的土地收購

城市	項目	項目主要 規劃用途	本集團 股本權益	佔地面積	規劃建築 面積 (不包括 停車位)	應佔 規劃建築 面積 (不包括 停車位)	代價	應佔代價	平均土地 成本
二零一三年一至六月的土地收購									
上海	閔行區華漕20-02項目	銷售型商辦	50.0	14,800	29,600	14,800	182,200,000	91,100,000	6,155
上海	康橋工業區東區項目	住宅	50.0	30,200	38,500	19,250	515,000,000	257,500,000	13,377
蘇州	旭輝·悅庭 (原名：高新區澱墅關項目)	住宅	100.0	32,700	73,300	73,300	242,000,000	242,000,000	3,302
杭州	濱江區奧體博覽城項目	住宅及銷售型商辦	50.0	58,800	281,700	140,850	3,565,000,000	1,782,500,000	12,655
杭州	余杭區崇賢新城18號項目	住宅	100.0	35,300	90,800	90,800	365,000,000	365,000,000	4,020
杭州	余杭區崇賢新城24號項目	住宅	49.0	86,700	222,000	108,780	763,000,000	373,870,000	3,437
合肥	包河區S1303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 (原名：運河新區項目)	住宅	100.0	24,400	61,000	61,000	151,791,636	151,791,636	2,488
北京	旭輝·E天地 (原名：房山區良鄉鎮項目)	銷售型商辦	100.0	30,800	86,800	86,800	537,088,400	537,088,400	6,188
天津	旭輝·御府 (原名：西青區中北鎮06號項目)	住宅	49.0	165,200	332,100	162,730	1,340,000,000	656,600,000	4,035
重慶	旭輝·翡翠公館 (原名：渝北區G53項目)	銷售型商辦	100.0	24,200	60,400	60,400	101,000,000	101,000,000	1,672
二零一三年六月三十日後(及截至本中期公告日期止)的土地收購									
蘇州	高新區澱墅關G59項目	住宅	50.0*	42,400	87,100	43,550	240,000,000	120,000,000	2,755
北京	房山區長陽鎮項目	銷售型商辦	30.0	33,300	116,400	34,920	553,000,000	165,900,000	4,751
重慶	巴南區項目	住宅及銷售型商辦	100.0	192,400	639,100	639,100	1,900,000,000	1,900,000,000	2,973
武漢	東湖高新區高新四路項目	住宅	100.0	139,500	348,600	348,600	1,345,570,000	1,345,570,000	3,860

* 合資正在進行中

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一三年六月三十日擁有現金及銀行結餘(包括已質押銀行存款)約為人民幣7,050,600,000元(二零一二年十二月三十一日：約為人民幣4,590,700,000元)及受限制現金約為人民幣21,800,000元(二零一二年十二月三十一日：約為人民幣21,800,000元)。

債務

本集團於二零一三年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣10,526,600,000元(二零一二年十二月三十一日：約為人民幣8,865,400,000元)。本集團於二零一三年六月三十日亦擁有信託貸款相關衍生工具約為人民幣83,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約為人民幣85,000,000元)。本集團的優先票據(二零一八年四月到期)於二零一三年六月三十日的賬面值約為人民幣1,675,700,000元(二零一二年十二月三十一日：無)。

表七：銀行及其他借款明細

按借款類型劃分

	二零一三年 六月 三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,296,830	5,788,391
無抵押銀行貸款	-	31,500
有抵押信託貸款	2,165,538	1,889,721
無抵押信託貸款	367,340	246,300
其他有抵押貸款	696,935	909,496
	10,526,643	8,865,408

按到期情況劃分

	二零一三年 六月 三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	2,357,102	3,372,220
一年以上，但不超過兩年	3,538,253	3,356,287
兩年以上，但不超過三年	3,691,986	1,229,878
三年以上，但不超過四年	298,000	262,000
四年以上，但不超過五年	-	12,000
五年以上	641,302	633,023
	10,526,643	8,865,408
減：流動負債項下所示一年內 到期金額	(2,357,102)	(3,372,220)
一年後到期金額	8,169,541	5,493,188

按貨幣種類劃分

	二零一三年 六月 三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
以貨幣劃分的借款分析		
–以人民幣計值	10,341,043	8,489,568
–以港元計值	185,600	375,840
	10,526,643	8,865,408

按固定或浮動利率劃分

	二零一三年 六月 三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元
固定利率	2,723,340	2,785,670
浮動利率	7,803,303	6,079,738
	10,526,643	8,865,408

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二零一三年六月三十日的未償還貸款本金結餘232,000,000港元及未償還的275,000,000美元的優先票據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。於二零一三年六月三十日，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約為人民幣1,324,200,000元(比較二零一二年十二月三十一日：約為人民幣1,667,300,000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(包括已質押銀行存款及受限制現金)除以股本權益總額)於二零一三年六月三十日約為67.4%，二零一二年十二月三十一日則約為62.5%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零一三年六月三十日約為37.3%，二零一二年十二月三十一日則約為33.3%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一三年六月三十日約為1.9倍，二零一二年十二月三十一日則約為1.7倍。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團於中國及香港擁有約3,028名全職僱員，其中1,274名僱員從事房地產開發業務，1,754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。

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。經向全體董事作出特定查詢後，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。

審閱中期業績

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(即審核委員會主席)、顧雲昌先生及張永岳先生。審核委員會已審閱本公司截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及財務報告，並認為其已遵守適用會計準則及規定編製並且作出充足披露。

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中期業績及中期報告

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。二零一三年中期報告將於二零一三年八月三十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，二零一三年八月二十一日

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。