

高质量发展 均好中加速

SKYLINE



旭辉控股（集团）有限公司

2018年全年业绩简报

This presentation may contain forward-looking statements. Any such forward-looking statements are based on a number of assumptions about the operations of CIFI Holdings (Group) Co. Ltd. (the “Company”) and factors beyond the Company's control and are subject to significant risks and uncertainties, and accordingly, actual results may differ materially from these forward-looking statements. The Company undertakes no responsibility to update these forward-looking statements of events or circumstances that occur subsequent to such dates. The information in this presentation should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time of its presentation and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of this presentation. The slides forming part of this presentation have been prepared solely as a support for oral discussions about background information about the Company.

This presentation also contains information and statistics relating to the China real estate industry. The Company has derived such information and data from unofficial sources, without independent verification. The Company cannot ensure that these sources have compiled such data and information on the same basis or with the same degree of accuracy or completeness as are found in other industries. You should not place undue reliance on statements in this presentation regarding the China real estate industry. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of any information or opinion contained herein. It should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. Information and opinion contained in this presentation may be based on or derived from the judgment and opinion of the management of the Company. Such information is not always capable of verification or validation.

None of the Company or financial adviser of the Company, or any of their respective directors, officers, employees, agents or advisers shall be in any way responsible for the contents hereof, or shall be liable for any loss arising from use of the information contained in this presentation or otherwise arising in connection therewith. This presentation does not take into consideration the investment objectives, financial situation or particular needs of any particular investor. It shall not to be construed as a solicitation or an offer or invitation to buy or sell any securities or related financial instruments. No part of it shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract or commitment whatsoever. This presentation may not be copied or otherwise reproduced.



# 目录 CONTENT

01  
2018全年业绩亮点

02  
财务表现

03  
展望

04  
附录





01

2018全年业绩亮点

## 超越

- 全年合同销售人民币1,520亿，按年增加46%
- 超额完成全年销售目标，完成率109%
- 2018年销售遍布44个城市，超过195个项目，体现千亿企业运营能力

## 增长

- 结转收入：人民币424亿，按年增长33%
- 核心净利润：人民币55.4亿，按年增长36%

## 充裕

- 2019年全年可销售资源人民币3,500亿元，分布超过50个城市，一二线及准二线占87%
- 2019年全年销售目标1,900亿，按年增长25%
- 总土储5,500万平方米，总货值8,000亿，一二线及准二线占比达91%

## 产品力

- 金盘奖荣获68项大奖，获奖最多的开发商
- CIFI-5落地升级，打造全龄人居关怀系统
- 建立全周期品控体系，推行旭辉建造2.0

## 布局

- 增厚土储、提升权益：收购93幅地块，新增面积1,240万平方米；新增货值人民币2,200亿
- 完善各大城市群纵深布局：新进入15城，土储覆盖55个城市
- 紧抓市场机遇，低溢价、高权益获取土地

## 效益

- 毛利率34.7%（非会计准则，撇除子公司并表的会计影响），核心净利率13.1%
- 核心ROE23.8%，维持高水平
- 高派息：末期派发股息每股23港分，全年累计派息30港分，按年增长30%

## 稳健

- 把握融资窗口期，期末平均利息成本：5.8%
- 净负债率67%，持有现金446亿
- 债务结构更优化，短债占比降低至17%

## 平台力

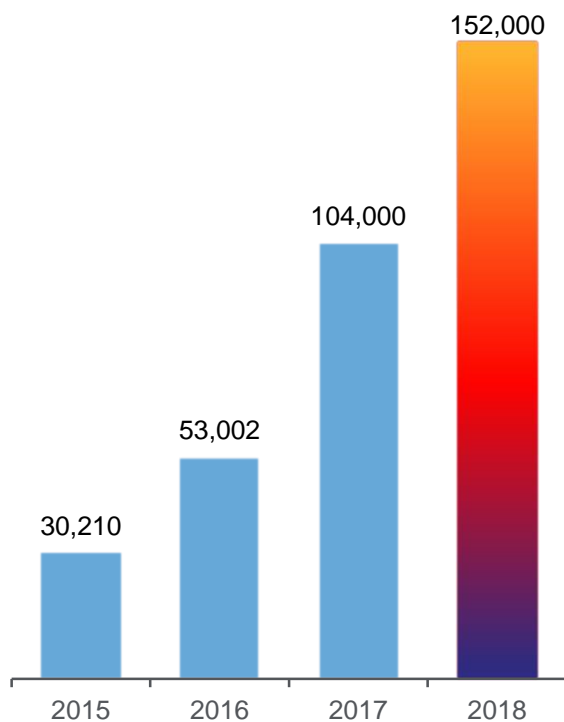
- 蝉联「怡安翰威特」中国最佳雇主
- 城市综合运营商
- 优质的平台价值：永升+领寓+商业管理

# 合同销售：人民币1,520亿元，超越全年目标

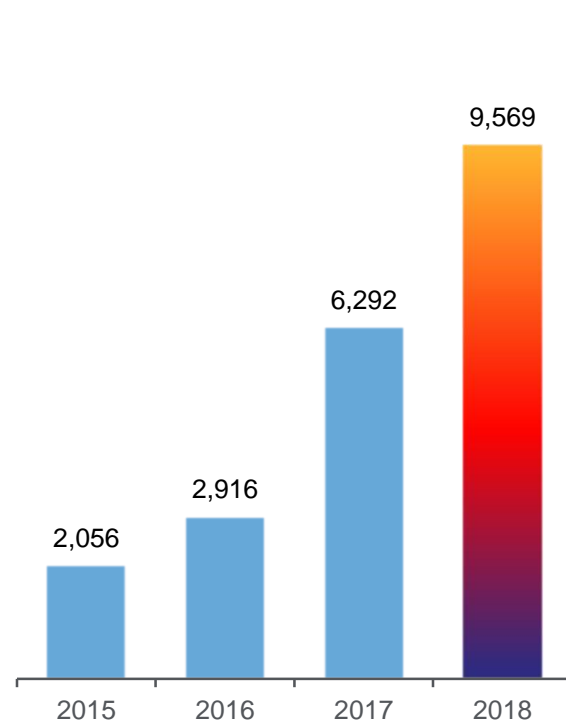
合同销售金额  
1,520亿  
+46%

合同销售面积  
960万平方米  
+52%

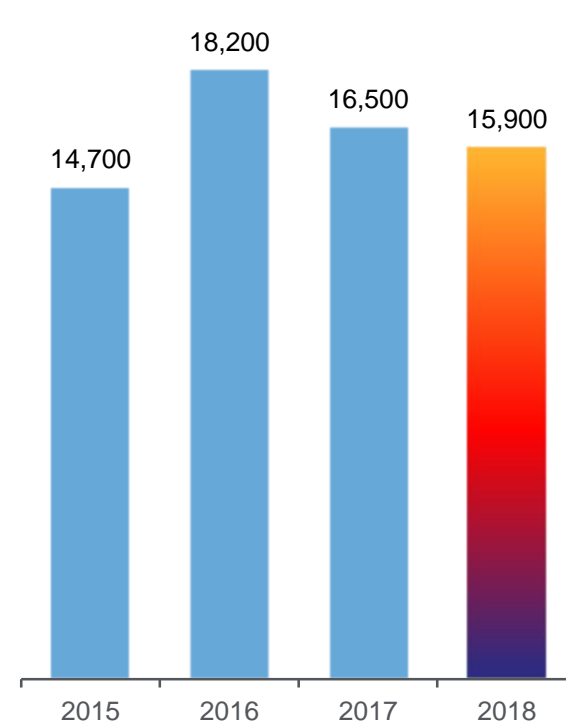
合同销售均价  
15,900元/平方米



(人民币百万)



( '000平方米)



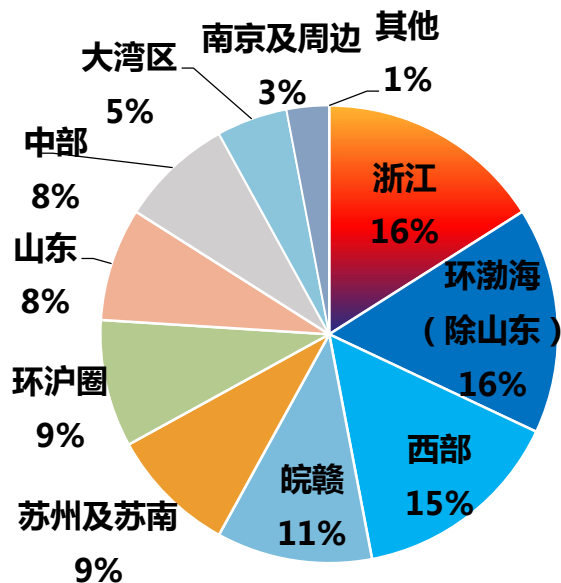
\* 含合营及联营项目

# 合同销售：区域发展均衡、管理能力提升

2018

44城 | 195个项目 15,900元/平方米

1,520亿



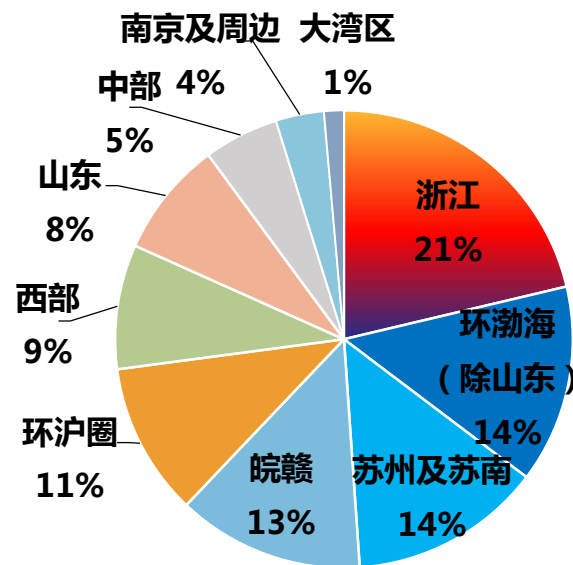
### 地理分布

长三角 48%  
环渤海 24%  
中西部 23%  
华南 5%

2017

28城 | 130个项目 16,500元/平方米

1,040亿



### 地理分布

长三角 62%  
环渤海 22%  
中西部 14%  
华南 2%

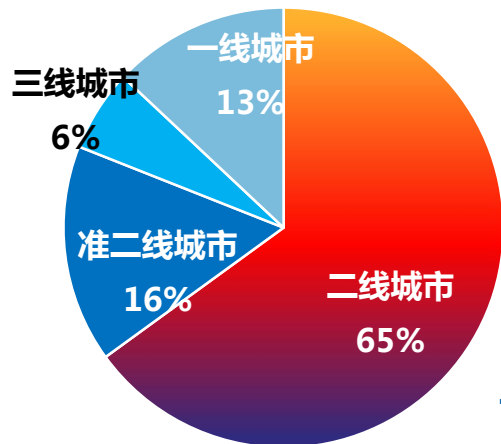
新城市  
贡献显著

重庆、青岛、温州

管理扁平化

区域集团销售均超百亿  
浙江区域突破200亿

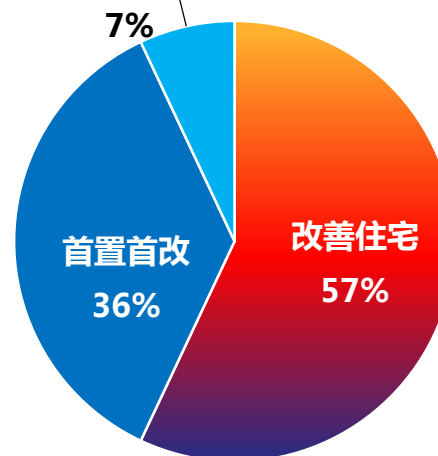
2018



纵深布局

二线、准二线为主  
一线、强三线为辅

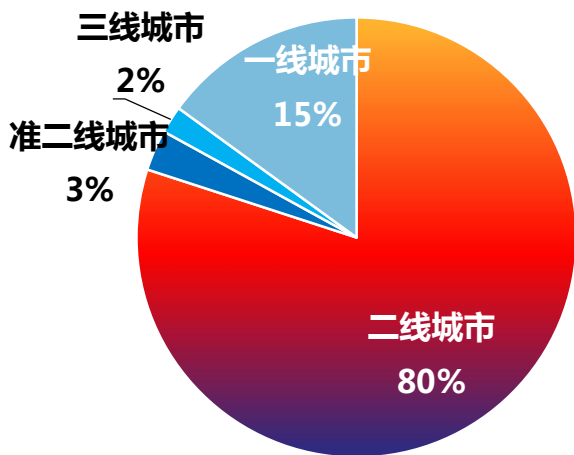
办公+商业



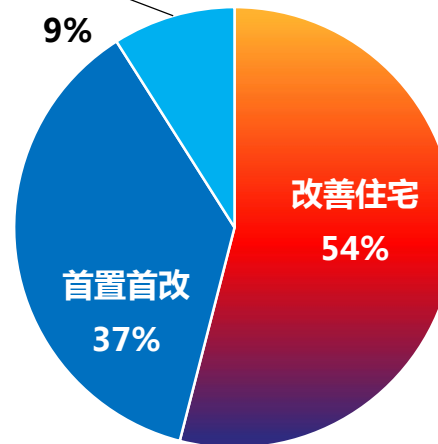
结构合理

改善住宅稳中有升  
首置首改保持稳定

2017



办公+商业

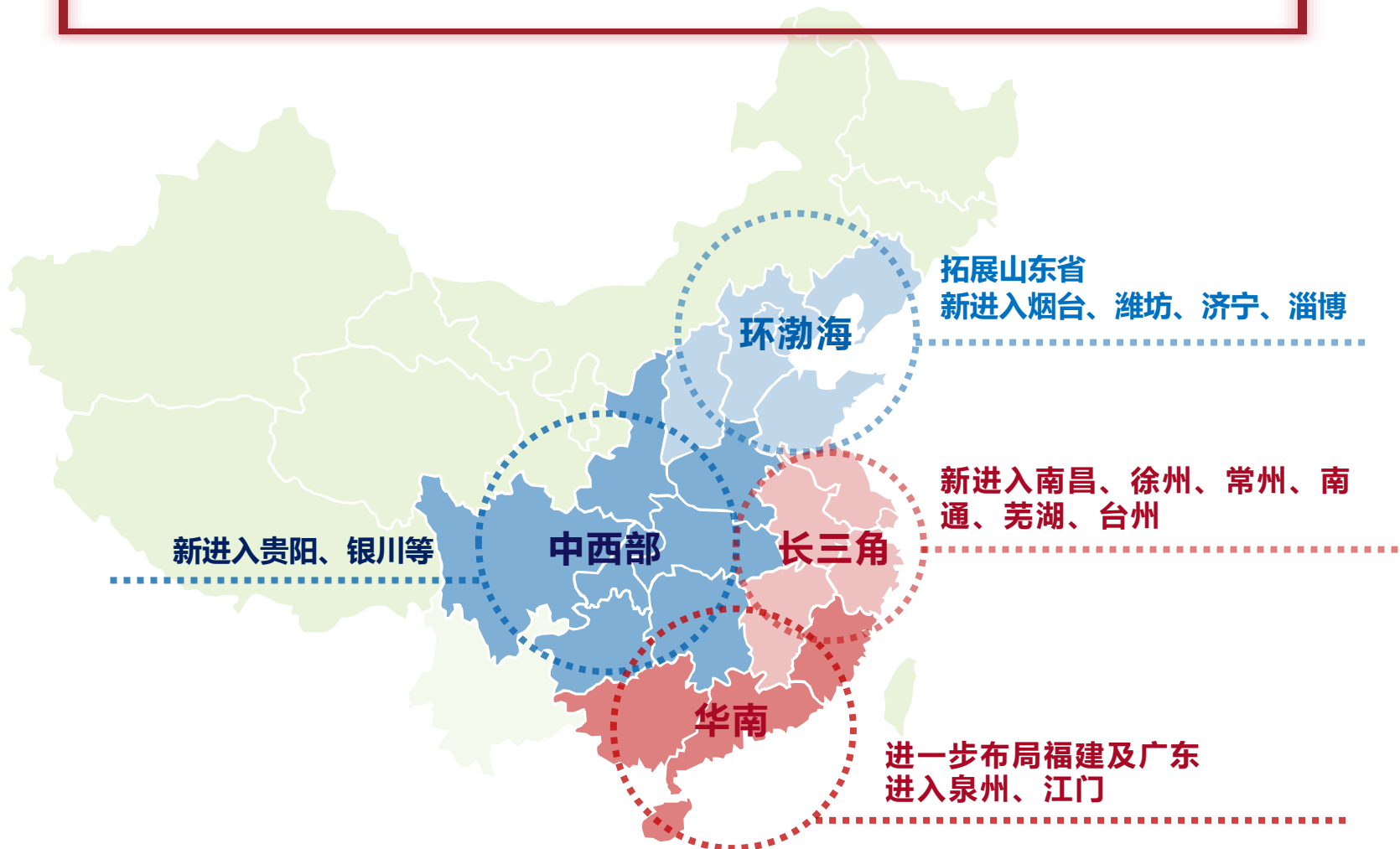


\* 准二线城市包括：烟台、无锡、常州、徐州、南通、东莞、佛山、温州



## 2018 新增土地储备

<u>建筑面积</u>	<u>权益地价</u>	<u>新增货值</u>	<u>平均成本</u>
1,240万平方米	410亿	2,200亿元	6,190元/平方米



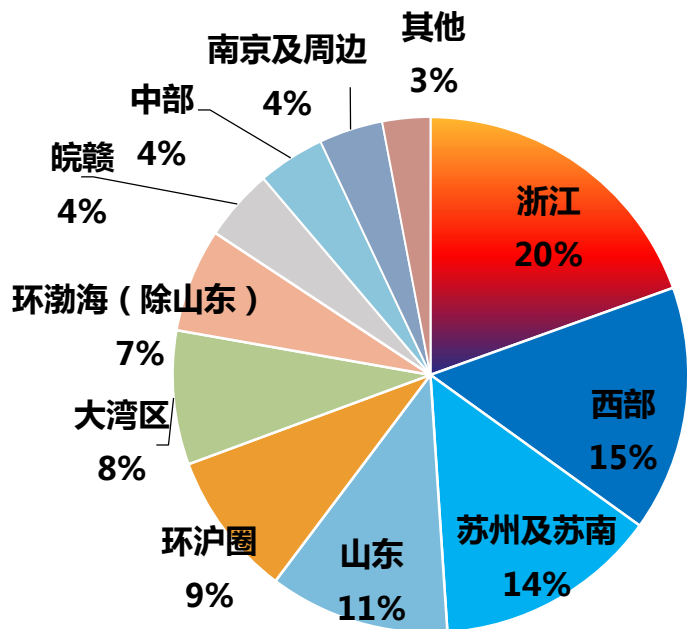
## 把握土地市场周期

地价过热时合作分散风险  
拿地窗口期加大权益比例

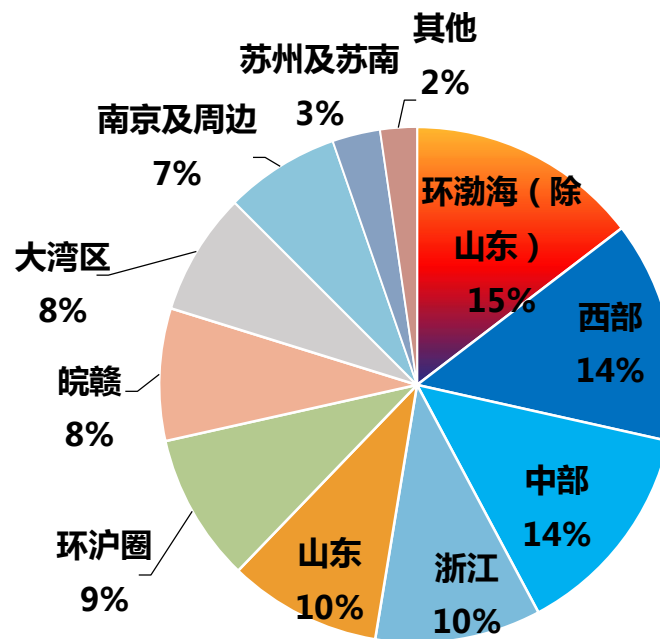
## 拓展区域纵深

把握新型城镇化机遇  
为未来业绩增长提供保障

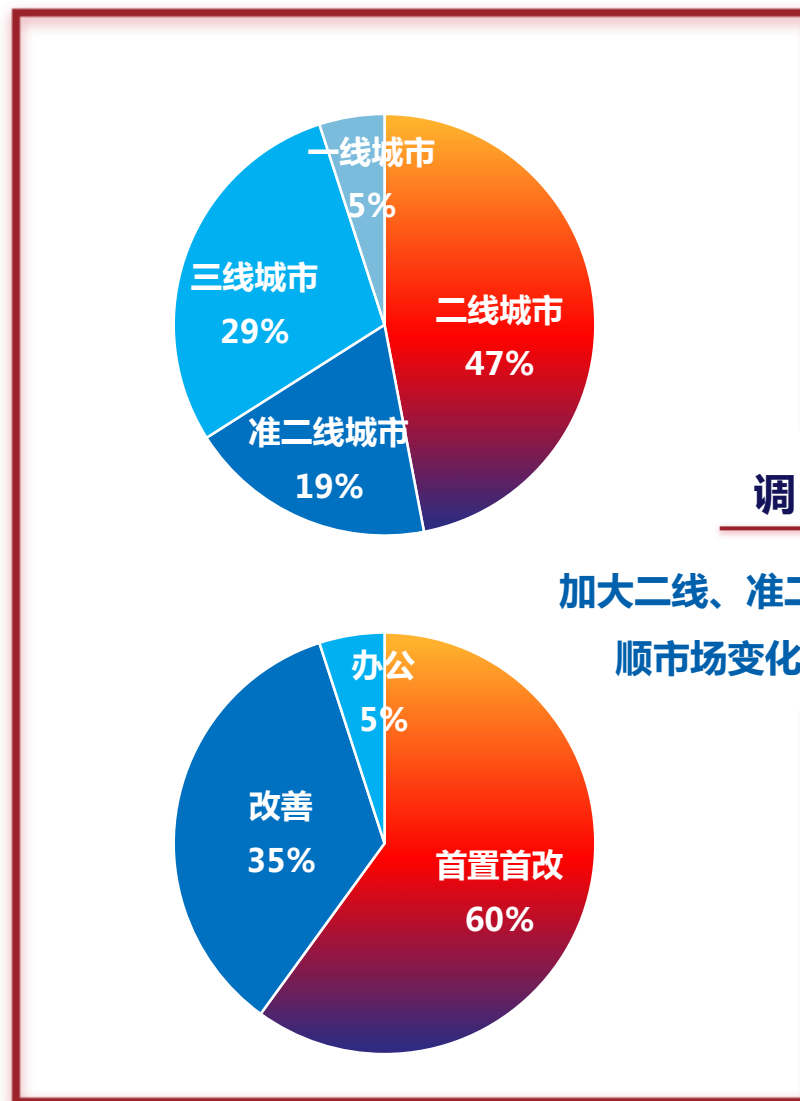
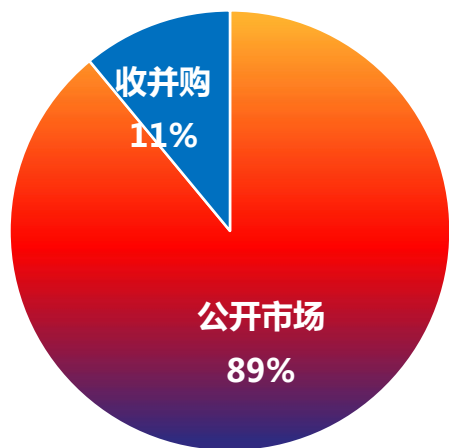
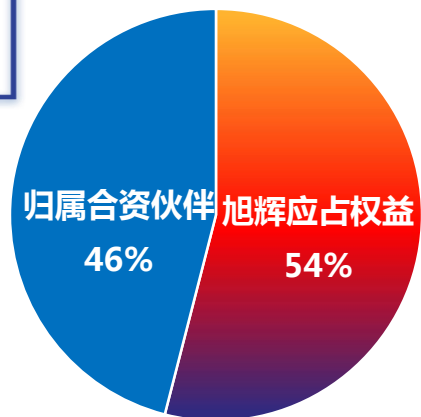
### 2018年按城市区域划分（旭辉应占地价）



### 2017年按城市区域划分（旭辉应占地价）



增权益 ↑  
拿地金额权益比  
**54%**



# 近期把握土地市场窗口期，低溢价、高权益获取优质地块

低溢价  
18Q4以来新增  
土储平均溢价率

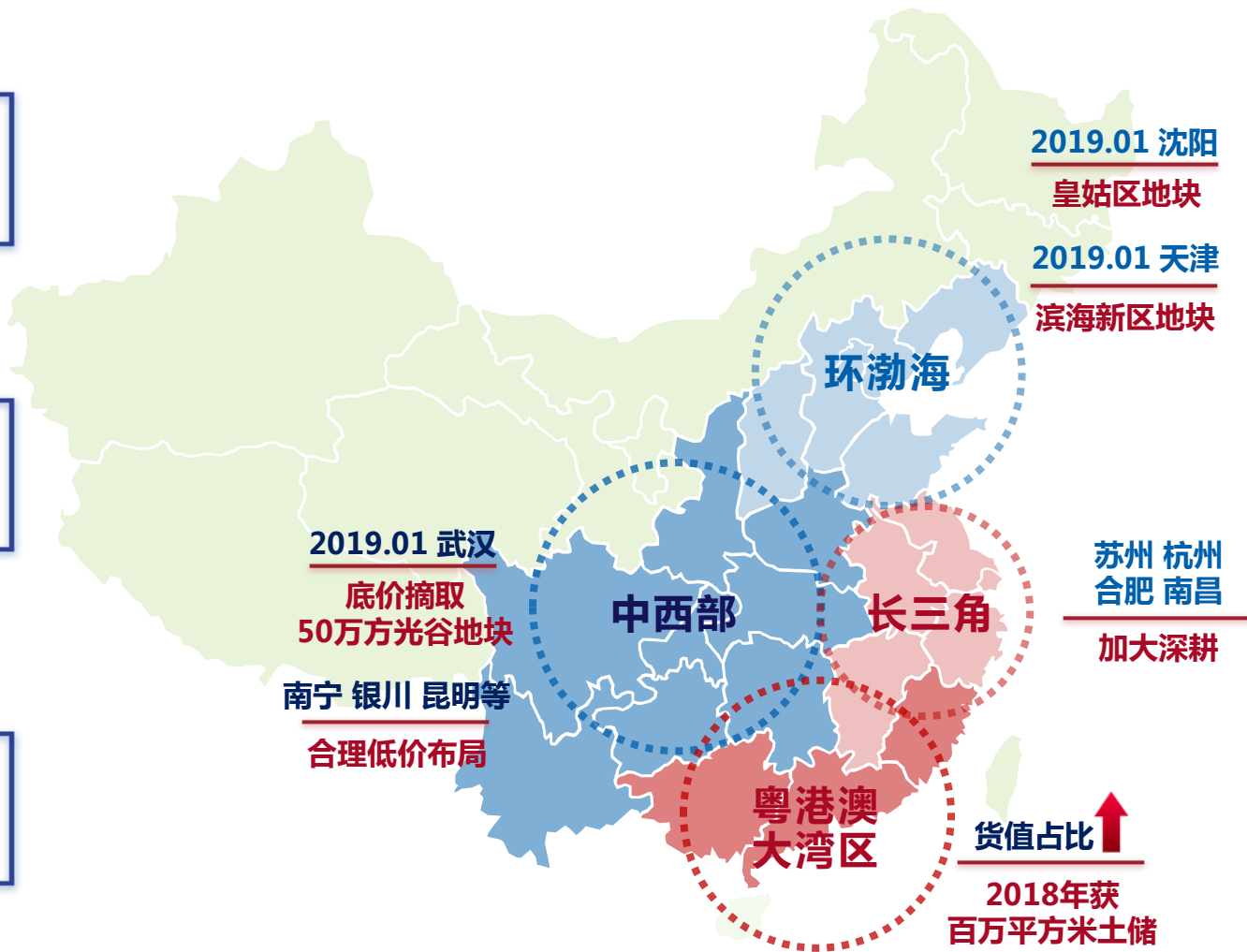
<20%

高权益  
18Q4以来新增  
土储平均权益比

>75%

高货值  
18Q4以来新增  
土储贡献货值

550亿





# 2019年可售货值充足，且布局优质区域

## 2019年可售货值

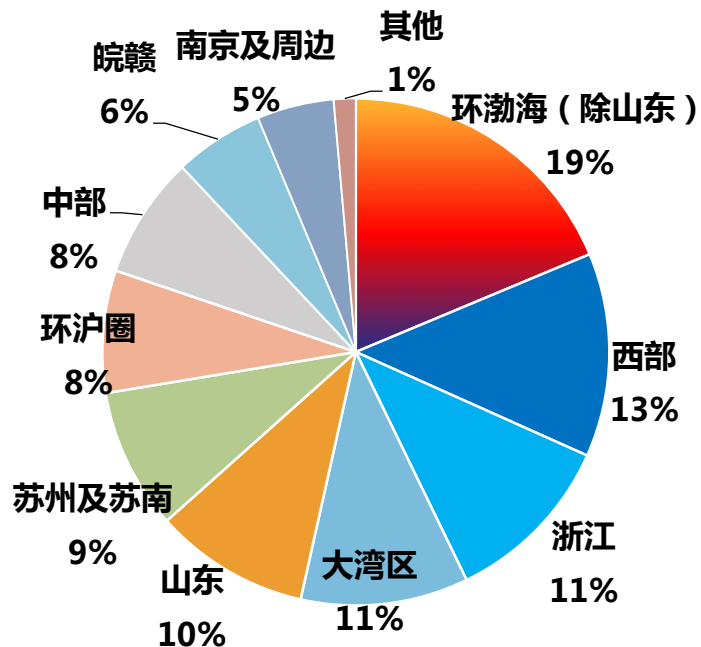
**3,500亿**

分布城市

**50+**

一二线准二线占比

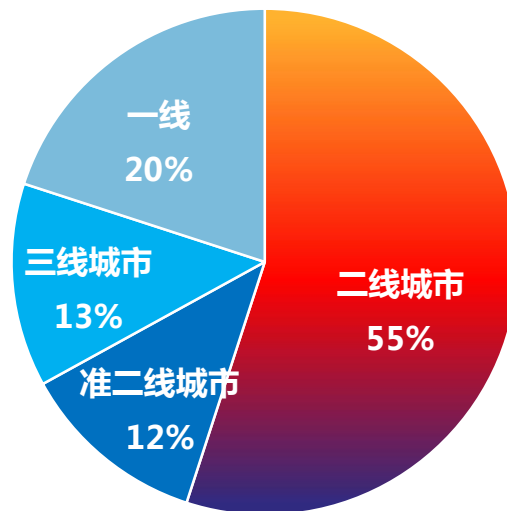
**87%**



## 2019年销售目标

**1,900亿**

**+25%**



(按金额)

## 总土地储备

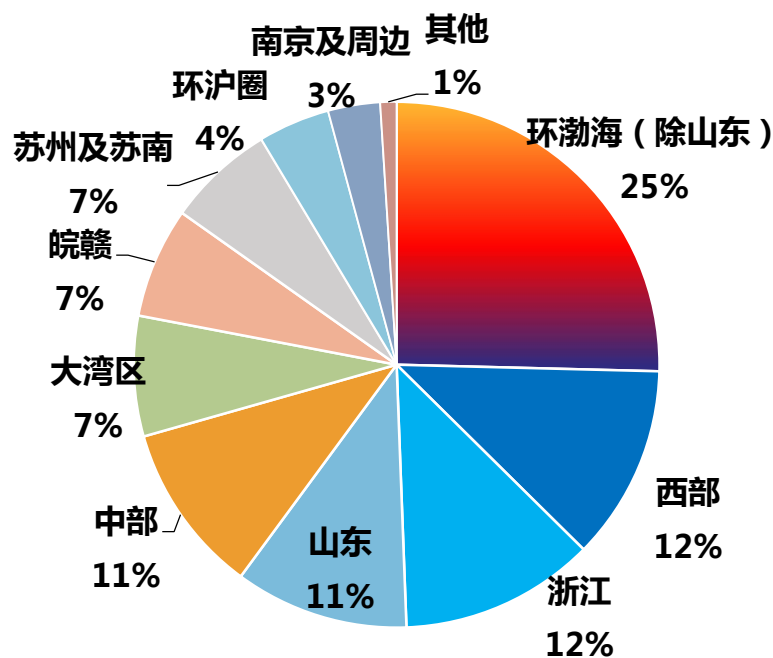
<b>总建筑面积</b>	<b>对应货值</b>	<b>一二线及准二线占比</b>
5,500万平方米*	8,000亿	91%

## 已确权土地储备

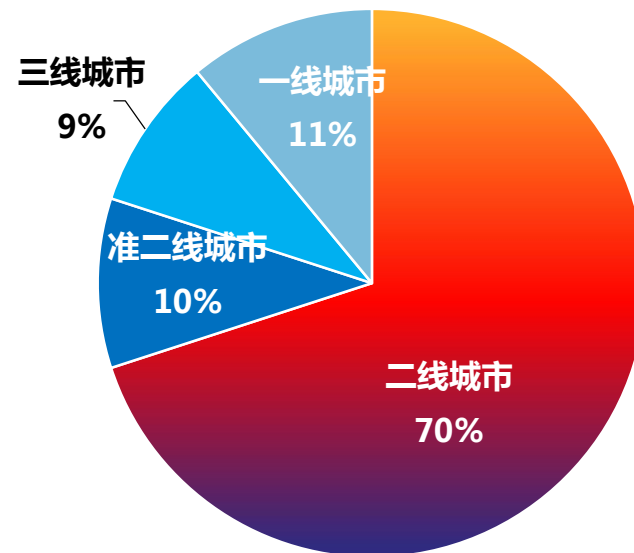
<b>总建筑面积</b>	<b>平均土地成本</b>
4,120万平方米	6,000元/平方米**

## 旧改项目成功落地

1月摘得武汉光谷地块，总建面超过50万平方米



截止2018年12月31日，按总货值



截止2018年12月31日，按总货值

\*已确权土储及已锁定待挂牌土储建筑面积之和

\*\*已确权土储均价，不含香港项目

净负债率

67.2%

- 4.8 pp

较2018年中期

加权融资成本

5.8%

境内外评级稳定

标普 | BB- 正面

穆迪 | Ba3 正面

惠誉 | BB 稳定

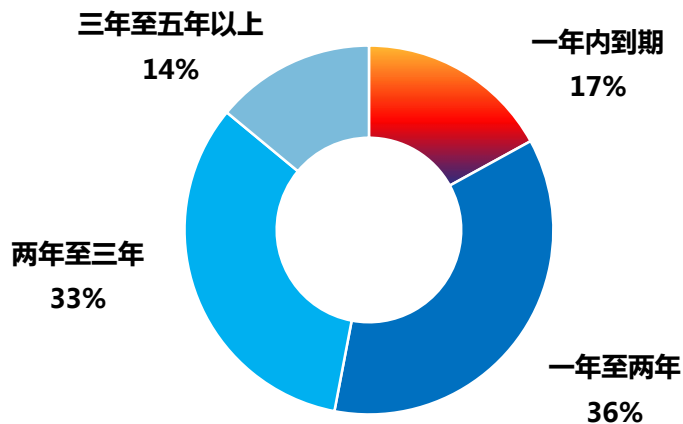
联合信用 联合资信

中诚信国际 中诚信证评

AAA 稳定

一年内到期债务比

17%



# 产品力：实力彰显，设计屡获国内外大奖

苏州 | 雁归来院



INSTITUT  
FRANÇAIS  
DU DESIGN

法国  
双面神 GDPD AWARD

许昌 | 公元1857



reddot design award

德国  
红点设计大奖

重庆 | 千江凌云

INNO DESIGN

法国  
创新设计大奖

南宁 | 湖山樾



中国金盘奖  
获奖最多的开发商

获68项大奖



重庆 | 千江凌云



南宁 | 湖山樾



# 产品力：跨越升级，旭辉匠心打造第5代产品



苏州 | 铂悦犀湖



0-3婴儿认知 4-6幼儿释放 7-12少儿对抗 13-24青年运动 25-60 成年社交 60+ 长者关怀 全龄段专业跑步模块 全龄段植物科普系统 全龄段宠物乐园

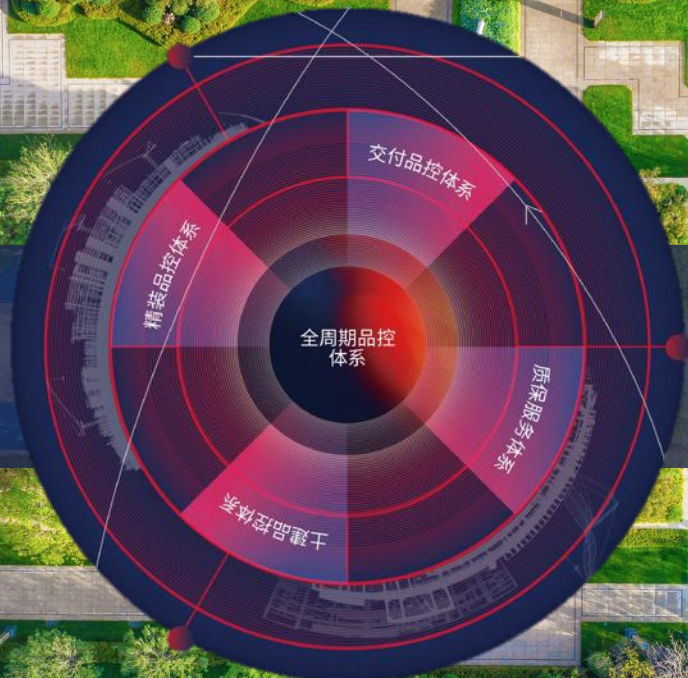






2018年获省市级以上工程质量安全奖21个，苏州铂悦府获得詹天佑优秀住宅小区金奖





## 旭辉建造2.0体系

穿插提效，单项工期延长，整体工期缩短

## 全周期品控体系

建立长效的质量管理机制





六高人才战略落地  
连续两年最佳雇主



荣获“最受尊敬公  
司”在内五项大奖









**旭辉领寓**  
在我的领域做自己

长租公寓领跑者，稳居行业**TOP3**，管理规模5万间











02

## 财务表现



# 2018年全年业绩：损益表

(人民币百万元)	2018年	2017年	同比变动
<b>已确认收入</b>	<b>42,368</b>	<b>31,824</b>	<b>33.1%</b>
- 物业销售	39,014	30,295	28.8%
- 租金	237	94	152.1%
- 其他	3,117	1,435	117.2%
毛利 (会计准则)	10,613	8,621	23.1%
<b>毛利 (非会计准则, 撇除子公司并表的会计影响)</b>	<b>14,682</b>	<b>9,443</b>	<b>55.5%</b>
其他收入、收益及亏损	2,066	796	159.5%
投资物业公允价值变动	106	658	-83.9%
营销及行政开支	(3,275)	(1,877)	74.5%
应占合营及联营公司业绩	2,175	2,106	3.3%
融资成本	(369)	(262)	40.8%
税项	(4,199)	(3,893)	7.9%
非控股权益	(1,494)	(1,320)	13.1%
永久资本工具	(215)	-	-
股东应占净利润	5,409	4,828	12.0%
<b>股东应占核心净利润<sup>(1)</sup></b>	<b>5,536</b>	<b>4,082</b>	<b>35.6%</b>



# 2018年全年业绩：损益表（续）

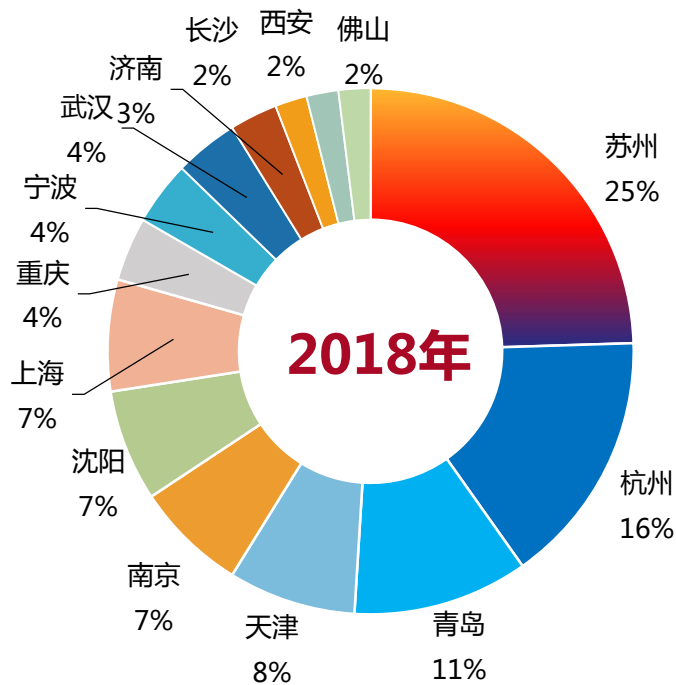
(人民币百万元)	2018年	2017年	同比变动
股东应占净利润	5,409	4,828	12.0%
股东应占核心净利润 <sup>(1)</sup>	5,536	4,082	35.6%
每股基本盈利，人民币分	70	68	2.9%
每股核心基本盈利，人民币分 <sup>(1)</sup>	72	57	26.3%
EBITDA <sup>(2)</sup>	16,652	10,365	60.7%
毛利率(非会计准则，经调整)	34.7%	29.7%	5.0百份点
核心净利润率 <sup>(1)</sup>	13.1%	12.8%	0.3百份点
EBITDA利润率 <sup>(2)</sup>	39.3%	32.6%	6.7百份点

备注：

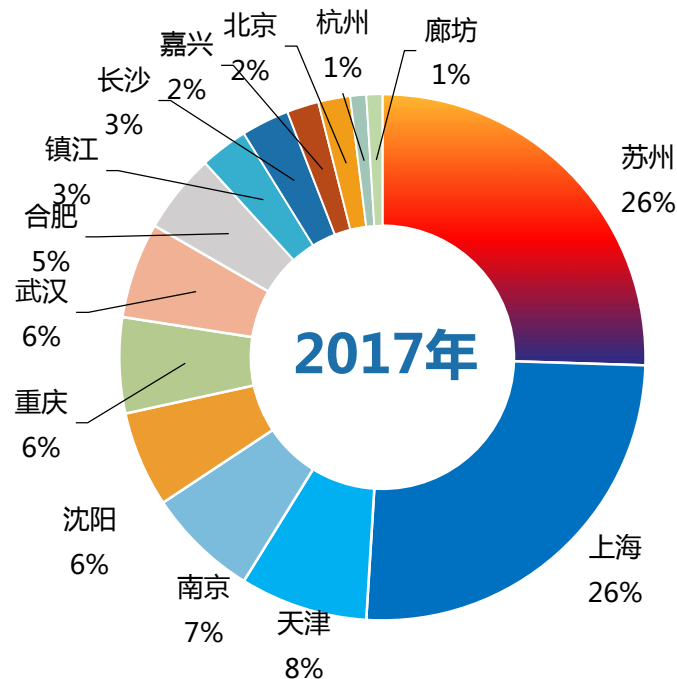
1. 「核心净利润」不包括公允价值评估收益/亏损、汇兑亏损净额、提前赎回美元债券亏损、授出购股权相关开支、及分占合营企业及联营公司的公允价值评估收益及汇兑亏损净额，扣除相关的递延税项及其他调整
2. EBITDA 包括来自经营业务的利润，但未计入公允价值评估收益/亏损、利息支出(包括资本化利息)、所得税支出、折旧及摊销费用、汇兑收益/亏损净额及其他非现金项目。EBITDA 并非国际财务报告准则计算的标准准则

# 售楼已确认收入聚焦二线，分布更均衡

**2018**  
 19城 | 58个项目    14,642元/平方米  
**390亿**



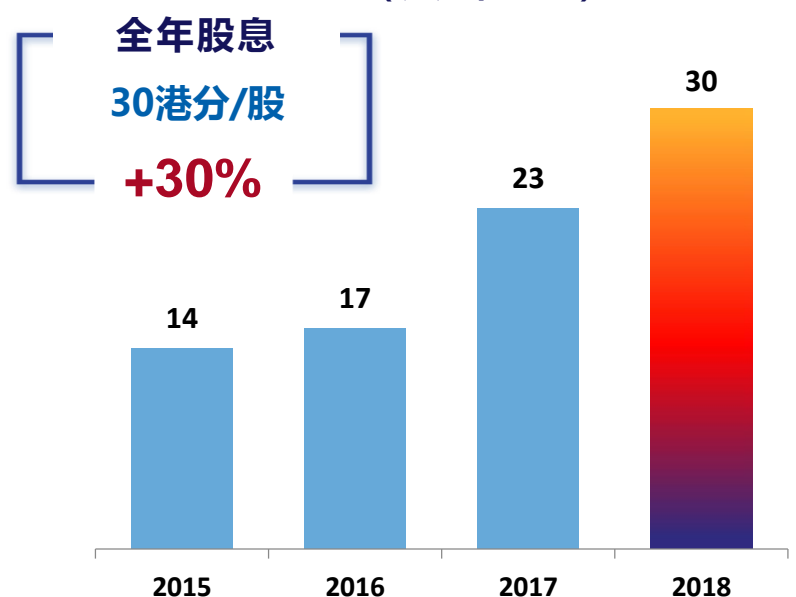
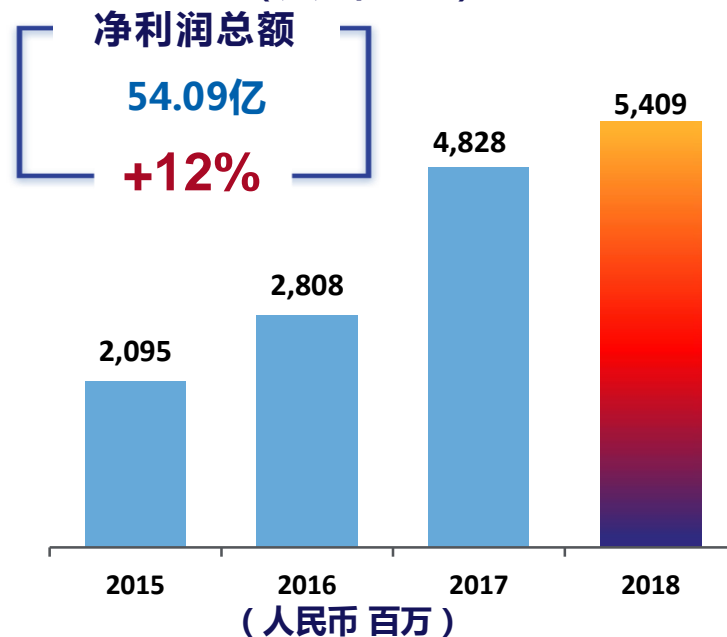
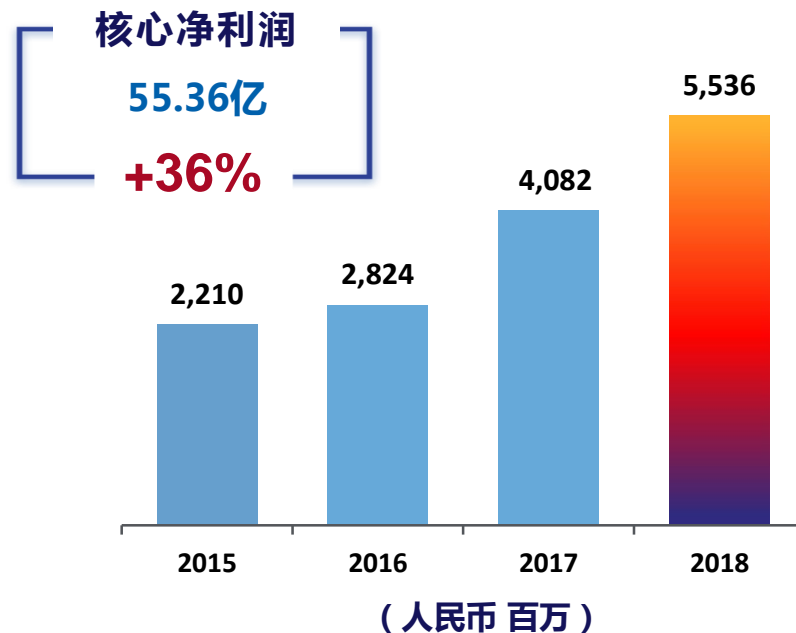
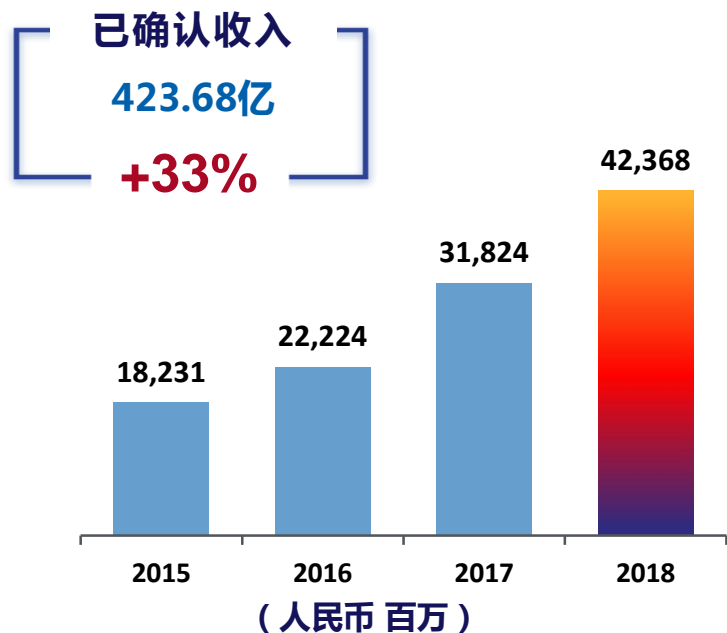
**2017**  
 14城 | 46个项目    14,710元/平方米  
**303亿**



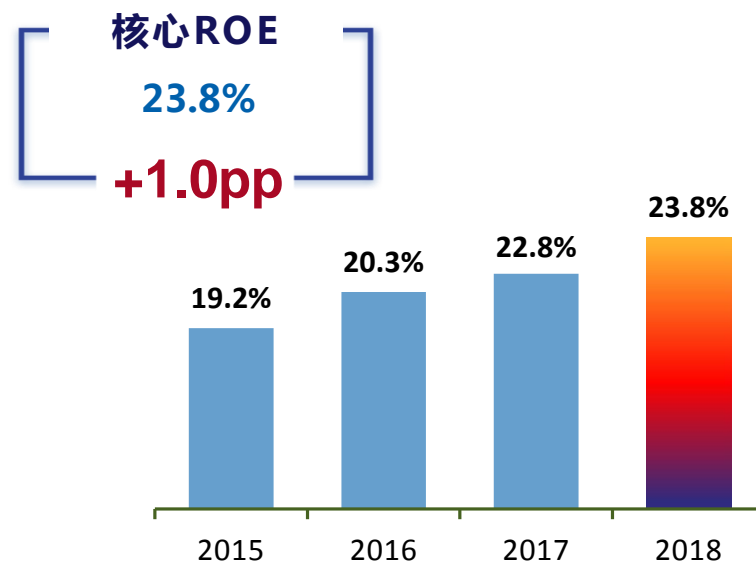
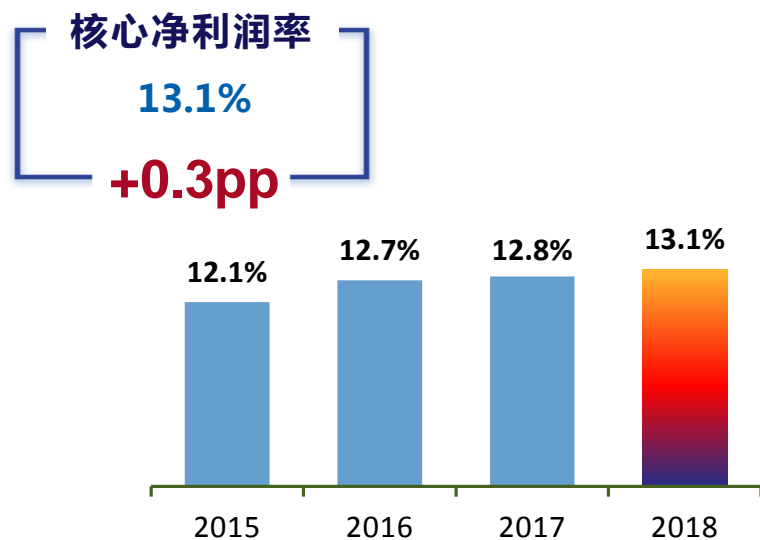
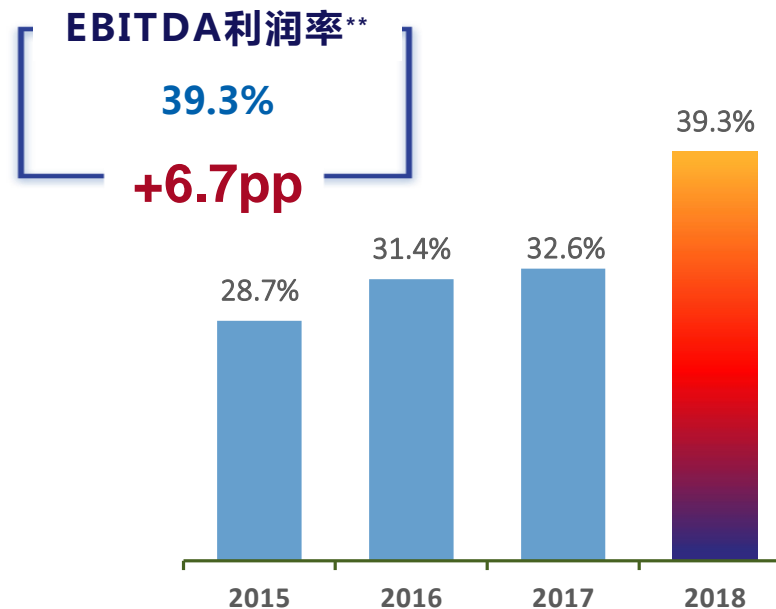
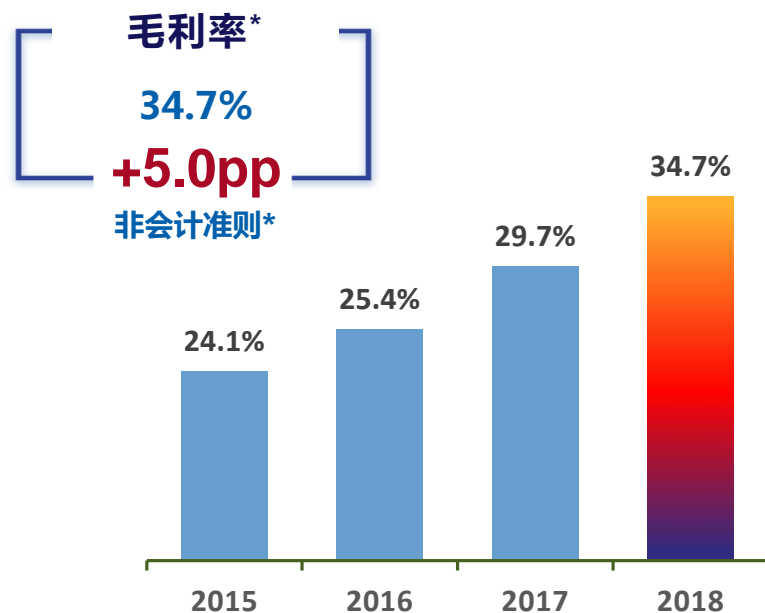
地理分布		城市分布		业态分布	
长三角	54%	一线城市	7%	住宅	83%
环渤海	28%	二线城市	93%	商业办公	17%
中西部	16%	准二线城市	0%		
华南	2%	三线城市	0%		

地理分布		城市分布		业态分布	
长三角	70%	一线城市	28%	住宅	78%
环渤海	16%	二线城市	67%	商业办公	22%
中西部	14%	准二线城市	0%		
		三线城市	5%		

# 已确认收入、核心净利润与股息增幅强劲



# 毛利率与核心净利润率逐年稳定提升

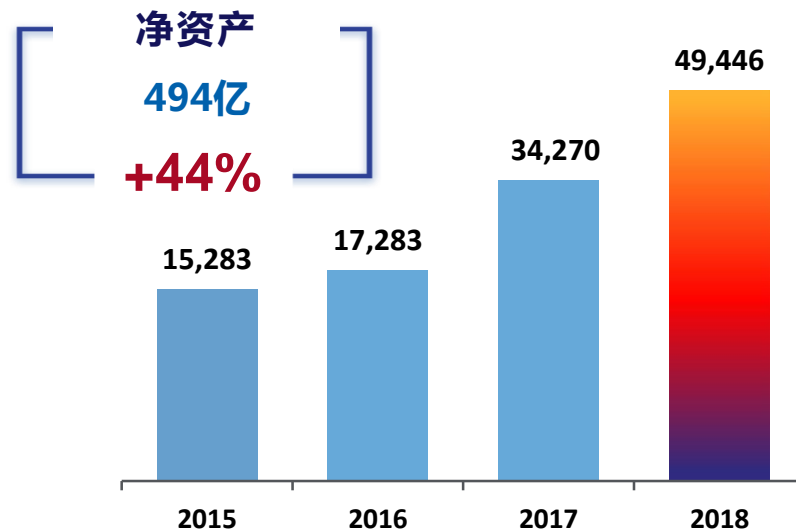
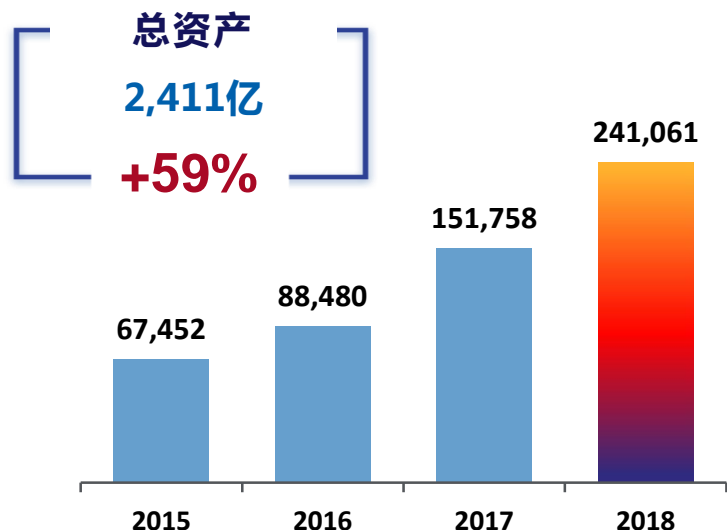


\* 非会计准则，撇除子公司并表的会计影响

\*\*EBITDA 包括来自经营业务的利润，但未计入公允价值评估收益、利息支出(包括资本化利息)、所得税支出、折旧及摊销费用、净汇兑亏损及其他非现金项目

# 资产负债表主要数据

(人民币百万元)	截至2018.12.31	截至2017.12.31	变动
银行结余及现金	44,618	29,787	49.8%
受限制银行存款	1,290	-	
<b>总资产</b>	<b>241,061</b>	<b>151,758</b>	<b>58.8%</b>
<b>股本权益总额</b>	<b>49,446</b>	<b>34,270</b>	<b>44.3%</b>
- 股东权益应占股本权益	25,604	20,904	22.5%
- 少数股东权益	19,959	9,519	109.7%
- 永久资本工具	3,884	3,848	0.9%
<b>债务总额<sup>(1)</sup></b>	<b>77,865</b>	<b>47,239</b>	<b>64.8%</b>
净负债与股本比率 <sup>(2)</sup>	67.2%	50.9%	16.3百分点
净负债与股本比率 <sup>(2)</sup> (计入永续工具)	81.5%	70.0%	11.5百分点



(人民币 百万)

备注：

1. 债务总额包括：银行及其他借款、境内企业债、及境外优先票据；
2. 净负债与股本比率 = (债务总额 - 银行结余及现金) 除以股本权益总额
3. 加权平均融资成本 = 至相关日所有未偿还债务的加权平均利息成本(年息率)



## 境内外评级稳定

标普 | BB- 正面

穆迪 | Ba3 正面

惠誉 | BB 稳定

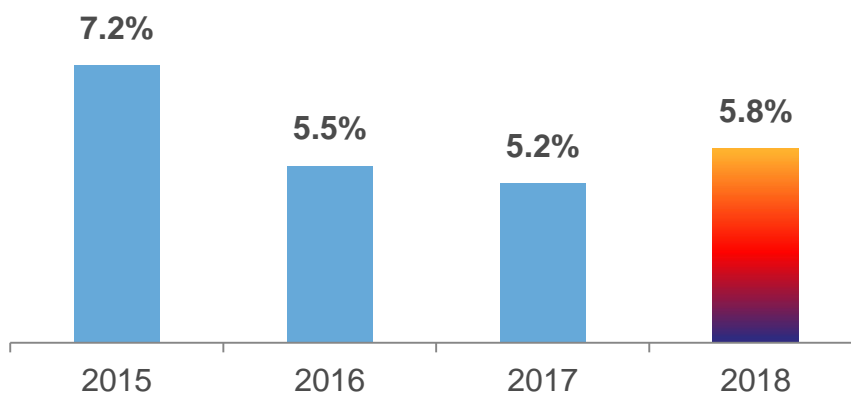
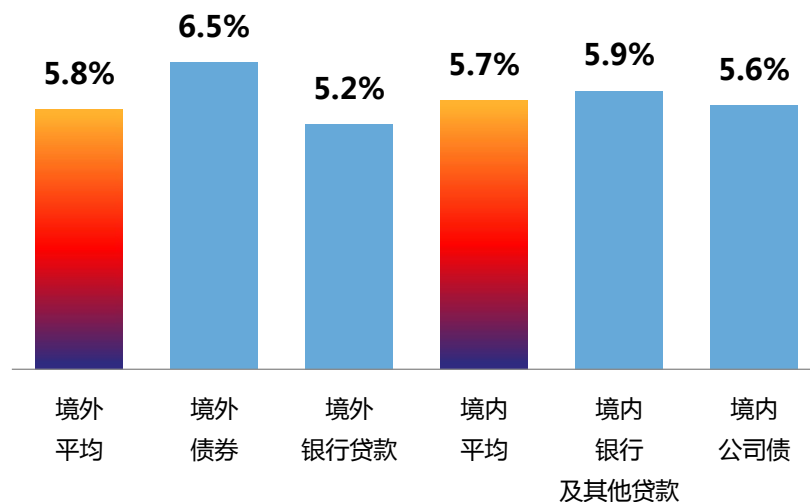
联合信用 联合资信

中诚信国际 中诚信证评

AAA 稳定

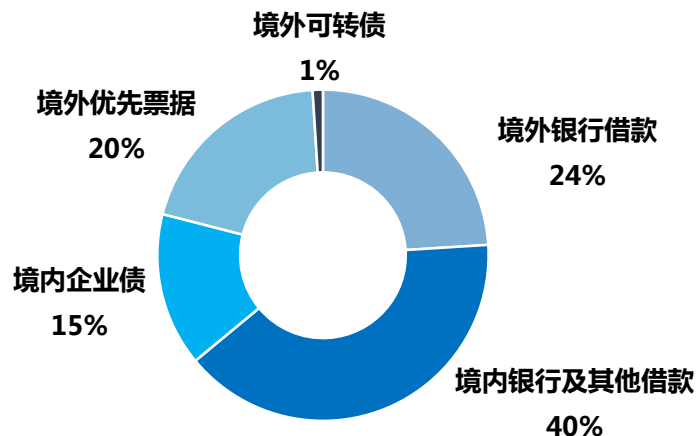
## 加权融资成本

# 5.8%



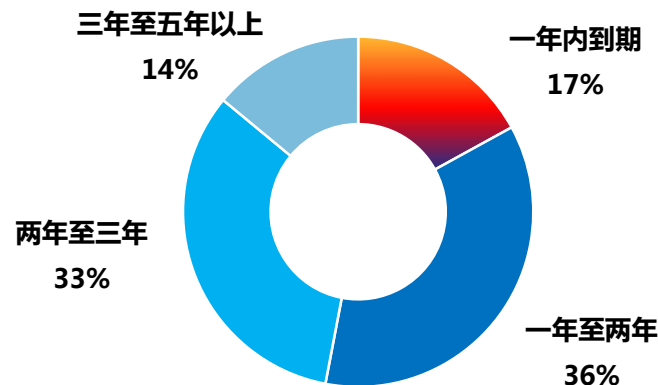
## 债务结构

境内外融资渠道畅通

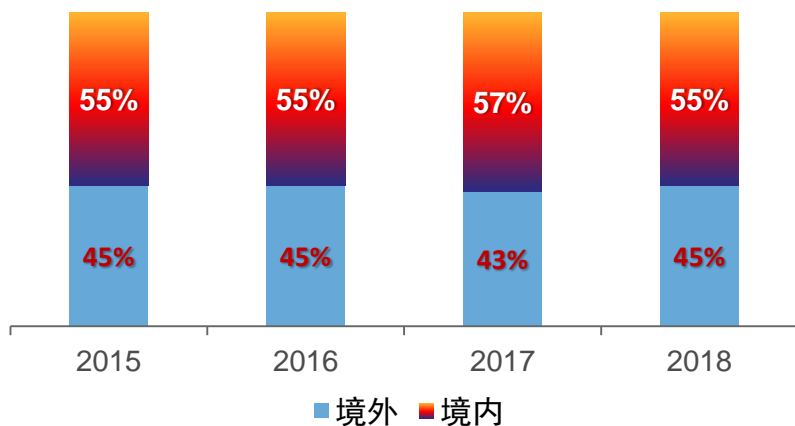


## 一年内到期债务比

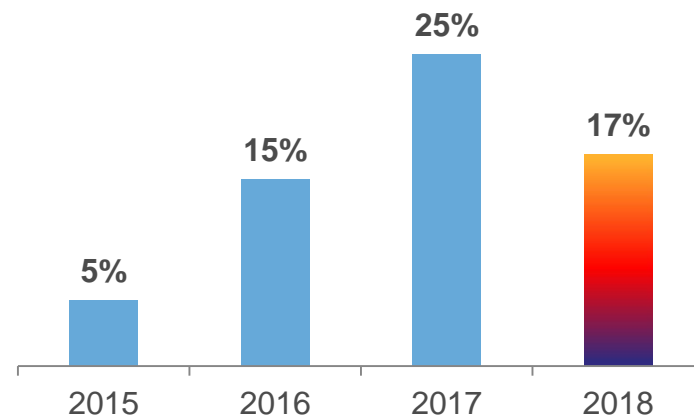
17%



## 境内境外债务比例

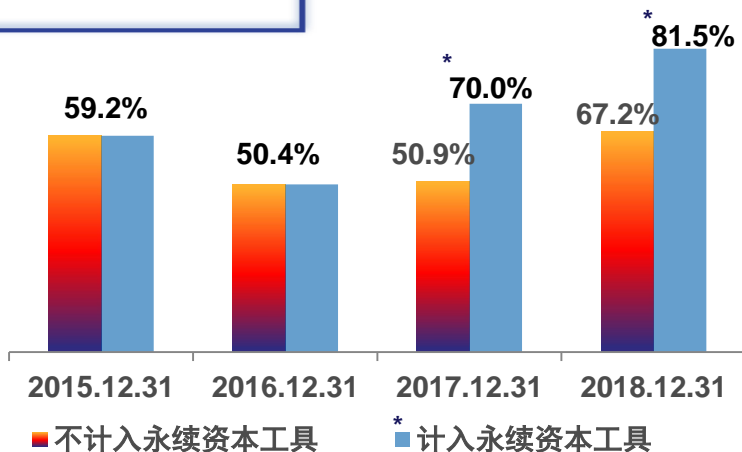


## 一年内到期债务比



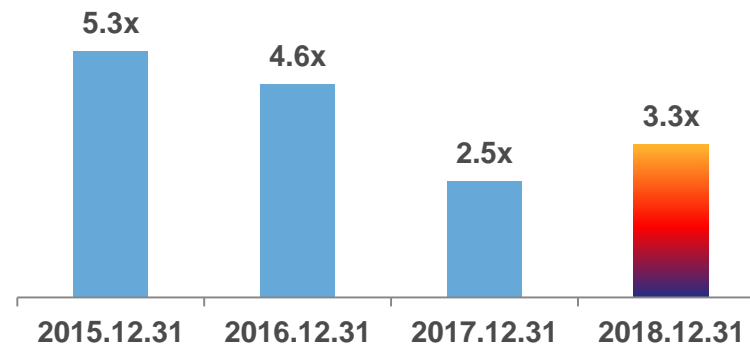
## 净负债率

**67.2%**



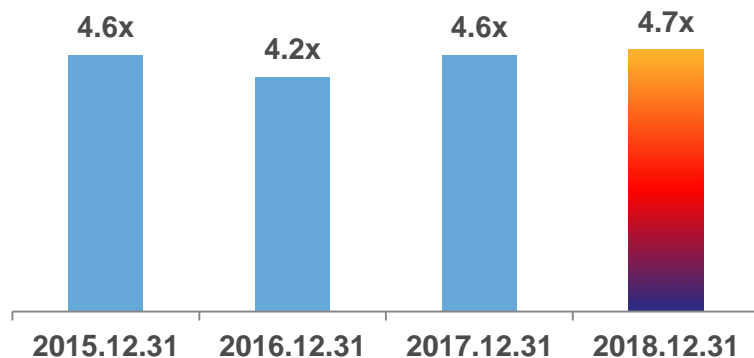
## 现金短债比

**3.3X**



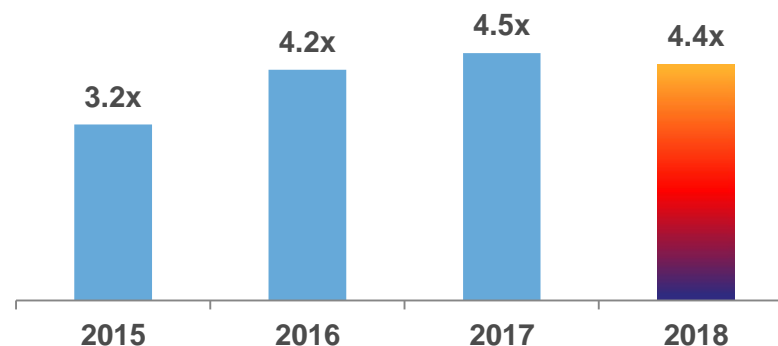
## 负债/EBITDA比率\*\*

**4.7X**



## 利息覆盖率\*\*

**4.4X**



\*仅作为比对净负债比率，永续资本工具作为债务计算

\*\* 利息覆盖率=EBITDA / 年内利息支出。2018年12月31日的利息覆盖率是以之前滚动12个月的EBITDA除以当日债务结构计算的未来12个月利息



03

展望

## 行业趋势

- 平稳增长，低频波动，震荡上升的新长周期
- 城市群、都市圈的聚集化是未来经济的助推器
- 一城一策，城市分化，行业周期弱化，城市周期主导
- 高位平台期，市场容量大，集中度进一步提高，头部企业保持规模的增长
- 城市化后半程的黄金机会期，人口加速向二三线城市流入
- 行业进入精细化竞争时代，进一步洗牌，竞争更加激烈
- 存量市场业务逐步进入蓬勃发展期
- 行业加速洗牌，淘汰弱小企业

- 销售去化前低后高
- 成交量小幅下降，房价小幅上升
- 一二线城市市场好过三四线城市
- 调控政策边际放松，前紧后松
- 资金面前紧后松，按揭利息适度宽松
- 年中见底，市场企稳

## 市场展望



## 发展战略

- 坚持一体两翼的企业总体战略，聚焦主航道，做强做大主业
- 坚持均好发展理念，实现增长、盈利、风险三者平衡
- 实现高质量发展，均好中加速
- 积极布局存量市场，发展相关“房地产+”业务
- 一线城市转型持有经营，开发业务以二三线城市为主
- 随着规模增长，逐步增加一线和强二线城市的持有型经营物业
- 高周转、标准化、低成本的运营模式
- 全国化布局、全方式拿地、全业态产品

- 一盘一策，量价平衡，控好销售节奏
- 把握城市分化和市场轮动的投资机会和投资节奏
- 增加在二线，强三线城市的土地储备，增加项目权益比重
- 放缓拓展新城市，重点深耕战略城市
- 优化合作模式，提高周转率
- 提高产品和运营精细化的竞争能力

## 经营策略



旭辉·铂宸府  
CITYSO PLACER

04

附录

# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	項目 Project	主要規劃用途 Intended Primary Use	本集團 所佔權益 The Group's Equity Interest	佔地面積 Site Area	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)	地價總額 Total Consideration	集團應佔地價 Attributable consideration	平均土地成本 (Average land cost)	合營開發商 JV Partners	
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民幣) (RMB)	(人民幣) (RMB)	(人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)		
<b>二零一八年的土地收購</b>										
<b>Land acquisition from January to December 2018</b>										
1	杭州 Hangzhou	臨安區天目山項目 Linan District, Tianmushan Project	商業 Commercial	100.00	1,195,200	49,900	159,830,000	159,830,000	3,201	N/A
2	杭州 Hangzhou	臨安區於潛項目 Linan District, Yuqian Project	商業 Commercial	100.00	755,400	35,900	68,620,000	68,620,000	1,913	N/A
3	杭州 Hangzhou	臨安區青山湖科技城項目 Linan District, Qingshanhu, Keji Cheng Project	住宅 Residential	50.00	63,500	158,700	1,763,500,000	881,750,000	11,113	中糧
4	台州 Taizhou	椒江區洪家街道項目 Jiaojiang District, Hongjia Street Project	住宅/商業 Residential/Commercial	95.00	28,200	57,400	346,200,000	328,890,000	6,027	軌交置業
5	合肥 Hefei	廬陽區1704號項目 Luyang District, No.1704 Project	住宅 Residential	51.00	92,200	174,200	1,784,700,000	910,200,000	10,247	雅居乐
6	張家港 Zhangjiagang	南湖路2013-B28-A號項目 Nanhu Road, No. 2013-B28-A Project	住宅 Residential	100.00	69,800	73,300	609,770,000	609,770,000	8,317	N/A
7	張家港 Zhangjiagang	金港大道2013-B27項目 Jingang Avenue, No. 2013-B27 Project	住宅 Residential	50.00	27,100	40,600	287,460,000	143,730,000	7,074	陽光城
8	上海 Shanghai	楊浦區定海社區項目 Yangpu District, Dinghai Community Project	辦公樓/商業 Office/Commercial	50.00	36,500	109,500	2,980,000,000	1,490,000,000	27,222	宝龙
9	北京 Beijing	朝陽區孫河項目 Chaoyang District, Sunhe Project	住宅 Residential	20.00	53,500	58,900	3,365,000,000	673,000,000	57,152	中糧
10	青島 Qingdao	膠州市博觀錦岸東項目 Jiaozhou District, Boguanjinan East Project	住宅 Residential	100.00	13,800	21,600	95,620,000	95,620,000	4,427	N/A
11	青島 Qingdao	膠州市博觀錦岸西項目 Jiaozhou District, Boguanjinan West Project	住宅 Residential	100.00	63,700	136,200	402,520,000	402,520,000	2,955	N/A
12	青島 Qingdao	黃島區博觀星海一期項目 Huangdao District, Boguanxinghai First Phrase Prc	住宅 Residential	100.00	18,600	58,700	148,300,000	148,300,000	2,528	N/A
13	青島 Qingdao	黃島區博觀星海二期項目 Huangdao District, Boguanxinghai Second Phrase	住宅 Residential	100.00	24,100	34,900	161,620,000	161,620,000	4,629	N/A
14	青島 Qingdao	城陽區博觀一品項目 Chengyang District, Boguanyipin Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	32,000	34,700	154,740,000	154,740,000	4,455	N/A
15	青島 Qingdao	城陽區德郡五期項目 Chengyang District, Dejun Fifth Phrase Project	住宅 Residential	100.00	106,700	70,500	173,820,000	173,820,000	2,466	N/A

# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	项目 Project	主要规划用途 Intended Primary Use	本集团 所占权益 The Group's equity interest	占地面积 Site Area	规划建筑面积 (不含停车位) Planned GFA (excluding carparks)	地价总额 Total Consideration	集团应占地价 Attributable consideration	平均土地成本 (Average land cost)	合营开发商 JV Partners
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民币) (RMB)	(人民币) (RMB)	(人民币/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
16 青島 Qingdao	城陽區書香嘉苑項目 Chengyang District, Shuxiangjiayuan Project	住宅 Residential	100.00	87,400	44,200	304,320,000	304,320,000	6,892	N/A
17 濟南 Jinan	市中區博觀山悅項目 Shizhong District, Boguanshanyue Project	住宅 Residential	51.00	24,900	60,300	185,730,000	94,720,000	3,078	银盛泰
18 臨沂 Linyi	北城區博觀新城東項目 Beicheng District, Boguanxincheng East Project	住宅 Residential	70.00	86,700	153,000	291,890,000	204,320,000	1,940	银盛泰
19 臨沂 Linyi	北城區博觀新城西項目 Beicheng District, Boguanxincheng West Project	住宅 Residential	70.00	59,900	221,100	302,370,000	211,660,000	1,391	银盛泰
20 嘉興 Jiaxing	嘉善縣2012-42項目 Jiashan County, No. 2012-42 Project	住宅 Residential	49.00	25,100	45,200	401,860,000	196,910,000	8,889	金科
21 嘉興 Jiaxing	嘉善縣2016-7項目 Jiashan County, No. 2016-7 Project	住宅 Residential	49.00	14,500	29,000	232,080,000	113,720,000	8,000	金科
22 嘉興 Jiaxing	嘉善縣惠民項目 Jiashan County, Huimin Project	住宅 Residential	49.00	58,900	106,000	789,260,000	386,740,000	7,444	金科
23 重慶 Chongqing	江北區大石壩項目 Jiangbei District, Dashiba Project	住宅 Residential	100.00	4,500	15,700	131,000,000	131,000,000	8,366	N/A
24 重慶 Chongqing	沙坪壩區F6-1/F7項目 Shapingba District, F6-1/F7 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	50.00	8,500	27,700	212,000,000	106,000,000	7,650	华宇
25 武漢 Wuhan	江夏區齊心村項目 Jiangxia District, Qixin Village Project	住宅 Residential	50.00	70,200	238,400	1,501,710,000	750,860,000	6,300	昌盛
26 杭州 Hangzhou	蕭山區蜀山項目 Xiaoshan District, Shushan Project	住宅 Residential	50.00	26,600	71,800	1,271,300,000	635,650,000	17,700	东原
27 瀋陽 Shenyang	鐵西區東洋制鋼項目 Tiexi District, Dongyang Zhigang Project	住宅/商業 Residential/Commercial	40.00	99,500	199,100	1,313,950,000	525,580,000	6,600	中南
28 嘉興 Jiaxing	嘉善縣34號項目 Jiashan County, No. 34 Project	住宅 Residential	30.00	35,600	89,100	630,750,000	189,230,000	7,080	华夏幸福
29 嘉興 Jiaxing	嘉善縣54號項目 Jiashan County, No. 35 Project	住宅 Residential	29.00	48,400	120,100	850,320,000	246,590,000	7,080	华夏幸福
30 無錫 Wuxi	江陰市項目 Jiangyin City Project	住宅 Residential	100.00	126,300	220,000	1,565,580,000	1,565,580,000	7,117	N/A



# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	項目 Project	主要規劃用途 Intended Primary Use	本集團 所佔權益 The Group's equity interest	佔地面積 Site Area	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)	地價總額 Total Consideration	集團應佔地價 Attributable consideration	平均土地成本 (Average land cost)	合營開發商 JV Partners
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民幣) (RMB)	(人民幣) (RMB)	(人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
31 寧波 Ningbo	餘姚市24號項目 Yuyao City, No.24 Project	住宅 Residential	50.00	73,800	96,000	675,380,000	337,690,000	7,038	華宇
32 寧波 Ningbo	餘姚市25號項目 Yuyao City, No.25 Project	住宅 Residential	50.00	65,800	105,300	762,880,000	381,440,000	7,247	華宇
33 寧波 Ningbo	餘姚市26號項目 Yuyao City, No.26 Project	住宅 Residential	50.00	30,800	76,900	532,280,000	266,140,000	6,924	華宇
34 寧波 Ningbo	餘姚市27號項目 Yuyao City, No.27 Project	住宅 Residential	50.00	13,800	22,100	134,360,000	67,180,000	6,084	華宇
35 中山 Zhongshan	南頭鎮穗西村162-163號項目 Nantou Town, Suixi Village No.162-163 Project	住宅 Residential	33.00	39,800	99,400	529,000,000	174,570,000	5,322	遠洋、卓越
36 青島 Qingdao	黃島區書香洋城F2項目 Huangdao District, Shuxiang bancheng F2 Project	住宅 Residential	55.00	31,600	47,400	130,800,000	71,940,000	2,762	銀盛泰
37 泉州 Quanzhou	石獅市寶蓋鎮2017S-40項目 Shishi City, Baogai Town, No. 2017S-40 Project	住宅 Residential	100.00	68,000	169,900	1,075,000,000	1,075,000,000	6,327	N/A
38 南通 Nantong	港閘區R18013項目 Gangzha District, No. R18013 Project	住宅 Residential	51.00	56,500	78,400	849,750,000	433,370,000	10,839	TBC
39 許昌 Xuchang	東城區項目 Dongcheng District Project	住宅 Residential	100.00	55,400	159,800	601,100,000	601,100,000	3,762	N/A
40 重慶 Chongqing	巴南區魚洞18032號項目 Banan District, Yudong No. 18032 Project	住宅 Residential	100.00	200,200	389,500	1,620,000,000	1,620,000,000	4,159	N/A
41 濰博 Zibo	高新區化北路項目 High-tech Zone, Huabei Road Project	住宅 Residential	100.00	33,600	67,300	120,790,000	120,790,000	1,795	N/A
42 南昌 Nanchang	高新區49號項目 High-tech Zone, No. 49 Project	住宅 Residential	34.00	28,000	50,400	147,310,000	50,090,000	2,925	正榮
43 鎮江 Zhenjiang	句容市寶華牡丹路西側項目 Jurong city, Baohua Mudan Road West Side Project	住宅 Residential	33.00	52,400	131,000	790,800,000	260,960,000	6,038	碧桂園/東原
44 中山 Zhongshan	南頭鎮穗西村W02-17-0135項目 Nantou Town, Suixi Village, No. W02-17-0135 Project	住宅 Residential	33.00	11,000	33,100	148,890,000	49,130,000	4,500	遠洋/卓越
45 中山 Zhongshan	南頭鎮穗西村W02-17-0137項目 Nantou Town, Suixi Village, No. W02-17-0137 Project	住宅 Residential	22.00	34,300	85,700	326,440,000	71,820,000	3,810	遠洋/卓越

# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	項目 Project	主要規劃用途 Intended Primary Use	本集團 所佔權益 The Group's equity interest	佔地面積 Site Area	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)	地價總額 Total Consideration	集團應佔地價 Attributable consideration	平均土地成本 (Average land cost)	合營開發商 JV Partners
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民幣) (RMB)	(人民幣) (RMB)	(人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
46 常州 Changzhou	天寧區常高技南項目 Tianning District, Changgaoji South Project	住宅 Residential	100.00	68,000	149,600	1,530,000,000	1,530,000,000	10,228	N/A
47 佛山 Foshan	順德區北滘鎮005號項目 Shunde District, Beijiao No. 005 Project	住宅 Residential	60.00	81,500	203,600	1,980,000,000	1,188,000,000	9,723	雅居樂
48 濟寧 Jining	高新區方圓析居南側項目 High-tech Zone, Fangyuanxinju South Project	住宅 Residential	55.00	58,400	64,200	139,540,000	76,750,000	2,173	銀盛泰/碧桂園
49 衢州 Quzhou	柯城區火車站萬達東項目 Kecheng District, Railway Station Wanda East Project	住宅、商業 Residential / Commercial	50.00	97,600	182,100	911,000,000	455,500,000	5,002	萬固
50 徐州 Xuzhou	鼓樓區黃河北路項目 Gulou District, Huanghe North Road Project	住宅、商業 Residential / Commercial	49.00	62,600	163,500	1,560,000,000	764,400,000	9,540	美的
51 徐州 Xuzhou	杏山子工業園區大三角項目 Xingshanzi Industrial Park, Dasanjiao Project	住宅 Residential	50.00	57,400	160,800	762,600,000	381,300,000	4,742	中南
52 江門 Jiangmen	鶴山市方圓月島首府項目 Heshan City, Fangyuanyuedao Shoufu Project	住宅 Residential	49.00	51,200	153,700	889,250,000	435,730,000	5,786	方圓
53 濰坊 Weifang	奎文區金馬路項目 Kuiwen District, Jinma Road Project	住宅 Residential	40.00	68,800	151,500	621,670,000	248,670,000	4,105	華翔
54 南京 Nanjing	江寧區九龍湖G58項目 Jiangning District, Jiulong Lake G58 Project	商業、寫字樓 Office / Commercial	33.00	26,700	133,300	615,000,000	202,950,000	4,612	蘇聯、景楓
55 重慶 Chongqing	巴南區魚洞小南海18051項目 Banan District, Yudong Xiaonanhai 18051 Project	住宅 Residential	35.00	92,000	230,000	581,670,000	203,580,000	2,528	卓越
56 瀋陽 Shenyang	瀋河區團結路59號項目 Shenhe District, Tuanjie Road No. 59 Project	住宅 Residential	100.00	29,400	223,600	1,073,370,000	1,073,370,000	4,800	N/A
57 西安 Xi'an	常寧新區31畝項目 Changning New District 31 mu Project	住宅 Residential	34.00	20,600	41,200	125,000,000	42,500,000	3,031	金地/招商
58 杭州 Hangzhou	臨安區青山湖科技城輕軌項目 Lin'an District, Qingshan Lake Sci-tech City Light Rail Project	住宅、商業 Residential / Commercial	50.00	120,800	333,400	1,775,000,000	887,500,000	5,325	寶龍
59 徐州 Xuzhou	銅山區36號項目 Tongshan District, No.36 Project	住宅 Residential	50.00	48,000	96,000	192,160,000	96,080,000	2,002	合景泰富
60 江門 Jiangmen	蓬江區04項目 Pengjiang District No. 4 Project	住宅 Residential	40.00	60,500	166,400	1,146,850,000	458,740,000	6,894	中梁

# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	项目 Project	主要规划用途 Intended Primary Use	本集团	占地面积 Site Area	规划建筑面积 (不含停车位) Planned GFA (excluding carparks)	地价总额	集团应占地价	平均土地成本	合营开发商 JV Partners
			所占权益 The Group's equity interest		(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民币) (RMB)	(人民币) (RMB)	
61 蕪湖 Wuhu	弋江区元畝塘项目 Yijiang District, Yuanmutang Project	住宅 Residential	40.00	124,100	272,900	1,486,850,000	594,740,000	5,448	雅居樂
62 重慶 Chongqing	兩江新區悅來18061项目 Liangjiang New Area, Yuelai 18061 Project	住宅、商業 Residential / Commercial	33.30	162,000	444,600	2,450,000,000	815,850,000	5,510	華宇/華僑城
63 重慶 Chongqing	兩江新區悅來18065项目 Liangjiang New Area, Yuelai 18065 Project	住宅、商業 Residential / Commercial	33.30	161,700	387,300	2,320,000,000	772,560,000	5,990	華宇/華僑城
64 溫州 Wenzhou	甌江口新區C-03AE项目 Oujiang River Estuary Area, C-03AE Project	住宅 Residential	34.00	131,100	219,900	431,000,000	146,540,000	1,960	金茂/碧桂園
65 溫州 Wenzhou	甌江口新區C-11FH项目 Oujiang River Estuary Area, C-11FH Project	住宅 Residential	34.00	148,400	178,100	466,000,000	158,440,000	2,617	金茂/碧桂園
66 溫州 Wenzhou	甌江口新區C-05A项目 Oujiang River Estuary Area, C-05A Project	住宅 Residential	31.00	141,800	212,700	466,000,000	144,460,000	2,191	金茂/碧桂園
67 杭州 Hangzhou	蕭山區蜀山單元曾家橋项目 Xiaoshan District, Shushan Community Zengjiaqiao Project	住宅 Residential	53.00	98,300	275,100	3,706,750,000	1,964,580,000	13,400	華宇/禹洲
68 佛山 Foshan	三水區雲東海街道009项目 Sanshui District, Yundonghai Street 009 Project	住宅 Residential	100.00	27,900	69,800	494,600,000	494,600,000	7,087	N/A
69 貴陽 Guiyang	白雲區艷山紅南湖G(18)048项目 Baiyun District, Yangshanhong Nanhu G(18)048 Project	住宅、商業 Residential / Commercial	100.00	64,300	199,200	579,960,000	579,960,000	2,911	N/A
70 溫州 Wenzhou	樂清市中心區E-b11-1项目 Leqing City, Zhongxin Central	住宅 Residential	33.00	25,300	65,800	691,000,000	228,030,000	10,499	星耀/德信
71 昆山 Kunshan	巴城鎮12-8號项目 Bacheng Town, No. 12-8 Project	住宅 Residential	31.10	128,200	248,800	1,451,100,000	451,290,000	5,832	綠地/陽光城
72 江門 Jiangmen	蓬江區11號项目 Pengjiang District, No. 11 Project	住宅 Residential	100.00	3,900	10,800	58,550,000	58,550,000	5,430	N/A
73 西安 Xi'an	西咸新區秦漢蘭池二路项目 Xixian New Area, Qinhan Lanchi 2nd Avenue Project	住宅 Residential	48.00	200,300	387,900	698,010,000	335,040,000	2,064	邦宏
74 杭州 Hangzhou	臨安區吳越府北側项目 Lin'an District, Wuyue Mansion North Project	住宅 Residential	50.00	11,600	23,300	218,920,000	109,460,000	9,400	東原
75 湘潭 Xiangtan	岳塘區2018-20號项目 Yuetang District, No. 2018-20 Project	住宅 Residential	50.00	66,600	186,500	721,960,000	360,980,000	3,871	中南/中梁

# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	項目 Project	主要規劃用途 Intended Primary Use	本集團 所佔權益 The Group's equity interest	佔地面積 Site Area	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)	地價總額 Total Consideration	集團應佔地價 Attributable consideration	平均土地成本 (Average land cost)	合營開發商 JV Partners
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民幣) (RMB)	(人民幣) (RMB)	(人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
76 銀川 Yinchuan	金鳳區銀地G-2018-20號項目 Jinfeng District, Yindi No.G-2018-20 Project	住宅 Residential	40.00	88,700	133,000	364,480,000	145,790,000	2,740	華遠
77 天津 Tianjin	河西區豐彩道項目 Hexi District, Diecai Road Project	住宅 Residential	35.00	24,000	48,000	1,164,690,000	407,640,000	24,264	萬科
78 溫州 Wenzhou	蒼南縣台商小鎮項目 Cannan County, Taishang Town Project	住宅 Residential	35.00	47,200	103,900	991,630,000	347,070,000	9,540	榮安/星耀
79 蘇州 Suzhou	太倉縣城廂3號項目 Taicang County, Chengxiang No. 3 Project	住宅 Residential	33.30	49,000	83,400	629,010,000	209,460,000	7,544	華宇/中糧
80 嘉興 Jiaxing	嘉善縣2016-52-1項目 Jiashan County, No. 2016-52-1 Project	住宅 Residential	30.00	43,100	107,700	762,500,000	228,750,000	7,080	中駿/陽光城
81 無錫 Wuxi	濱湖區河埭口項目 Binhu District, Helielou Project	住宅 Residential	50.00	21,600	43,200	630,000,000	315,000,000	14,590	雅居樂
82 常州 Changzhou	鐘樓區環華物流項目 Zhonglou District, Huanhua Project	住宅 Residential	40.00	51,600	113,500	850,000,000	340,000,000	7,492	美的
83 合肥 Hefei	新站區XZQTD238號項目 Xinzhan District, No. XZQTD238 Project	住宅 Residential	34.00	86,000	154,800	838,620,000	285,130,000	5,417	金科/禹洲
84 銀川 Yinchuan	金鳳區 G2018-19號項目 Jinfeng District, No. G2018-19 Project	住宅 Residential	40.00	101,400	152,100	459,830,000	183,930,000	3,023	華遠
85 南寧 Nanning	西鄉塘區秀安路39畝項目 Xixiangtang District, Xiu' an Road 39 acres Project	住宅 Residential	50.00	26,300	65,800	314,880,000	157,440,000	4,782	美的
86 成都 Chengdu	金牛區韋家碾102畝項目 Jinniu District, Weijianian 102 mu Project	住宅 Residential	100.00	68,500	137,000	1,383,900,000	1,383,900,000	10,100	N/A
87 濟南 Jinan	槐蔭區瑞公館項目 Huaiyin District, Ruigongguan Project	住宅 Residential	100.00	37,800	128,600	1,089,420,000	1,089,420,000	8,471	N/A
88 煙台 Yantai	開發區A2及A10項目 Development Zone, A2 & A10 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	189,100	378,200	832,000,000	832,000,000	2,199	N/A
89 臨沂 Linyi	羅莊區化武路項目 Luozhuang District, Huawu Road Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	74,600	186,400	246,100,000	246,100,000	1,320	N/A
90 杭州 Hangzhou	余杭區超山13號項目 Yuhang District, Chaoshan No.13 Project	住宅 Residential	49.00	62,200	87,100	921,690,000	451,630,000	10,577	讚成



# 附录：2018年1-12月土地收购（续）

城市 City	項目 Project	主要規劃用途 Intended Primary Use	本集團	佔地面積	規劃建築面積	地價總額	集團應佔地價	平均土地成本	合營開發商	
			所佔權益 The Group's equity interest		(不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)					Total Consideration
			(%)	(平方米) (sq.m.)	(平方米) (sq.m.)	(人民幣) (RMB)	(人民幣) (RMB)	(人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)		
91	蘇州 Suzhou	虎丘區60號項目 Huqiu District, No. 60 Project	住宅 Residential	35.00	80,700	169,400	2,311,970,000	809,010,000	13,648	恆基
92	嘉興 Jiaxing	嘉善縣姚莊2018-6號項目 Jiashan County, Yaozhuang No. 2018-6 Project	住宅 Residential	50.00	39,100	78,100	512,920,000	256,460,000	6,565	東亞新華
93	佛山 Foshan	高明區西江新城項目 Gaoming District, Xijiang New Town Project	住宅 Residential	34.00	81,100	243,400	1,490,000,000	506,600,000	6,121	雅居樂
<b>2018年 合共</b>										
<b>2018 Total</b>						12,417,100	76,868,050,000	41,113,110,000	6,190	
<b>二零一九年一月至二月</b>										
<b>Land acquisition from January to February 2019</b>										
1	蘇州 Suzhou	吳中區甯口鎮2018-WG-32號孫武路項目 Wuzhong District, Xukou Town, No. 2018-WG-32 Sunwu Road Project	住宅 Residential	100.00	45,200	76,800	719,130,000	719,130,000	9,368	N/A
2	蘇州 Suzhou	吳中區木渚鎮2018-WG-41號金貓路項目 Wuzhong District, Mudu Town, No. 2018-WG-41 Jinmao Road Project	住宅 Residential	100.00	46,600	102,600	1,455,600,000	1,455,600,000	14,194	N/A
3	蘇州 Suzhou	吳中區角直鎮2018-WG-43號塘裡北項目 Wuzhong District, Luzhi Town, No. 2018-WG-43 North Yanli Project	住宅 Residential	100.00	45,100	99,200	1,113,220,000	1,113,220,000	11,217	N/A
4	武漢 Wuhan	漢陽區曙光村項目 Hanyang Village, Shuguang Village Project	住宅 Residential	100.00	100,100	521,600	4,056,920,000	4,056,920,000	7,784	N/A
5	長沙 Changsha	長沙縣081號項目 Changsha County, No. 081 Project	住宅 Residential	100.00	63,900	192,000	764,620,000	764,620,000	3,990	N/A
6	瀋陽 Shenyang	皇姑區車輔段西項目 Huanggu District, West Rail Yard Project	住宅 Residential	100.00	6,500	19,600	85,110,000	85,110,000	4,350	N/A
7	上海 Shanghai	浦東新區洋涇社區C000204項目 Pudong New Area, Yangjing Subdistrict, C000204 Project	商業 Commercial	50.00	3,700	3,000	61,900,000	30,950,000	20,870	雲南金科
8	昆明 Kunming	經開區KCJ2018-5項目 Economic and Technological Development Zone, KCJ2018-5 Project	住宅 Residential	51.00	71,800	179,500	425,490,000	217,000,000	2,371	香港置地
9	天津 Tianjin	濱海新區塘沽灣項目 Binhai New Area, Tanggu Bay Project	住宅 Residential	100.00	41,600	62,400	333,000,000	333,000,000	5337	N/A
10	南昌 Nanchang	紅谷灘新區2019003項目 Honggutan New District, 2019003 Project	住宅 Residential	100.00	96,100	211,500	605,590,000	605,590,000	2,864	N/A
11	上海 Shanghai	浦東新區浦江華僑城項目 Pudong New Area, Pujiang Overseas Chinese Town Project	寫字樓/商業 Office/Commercial	30.00	38,100	95,900	1,237,100,000	371,130,000	12,900	平安
<b>2019年1-2月 合共</b>										
<b>First 2M 2019</b>						1,564,100	10,857,680,000	9,752,270,000	6,942	

- 专注一二线与优质三线城市，行内领先的销售及回款增长
- 销售端以回款为导向，关注经营性现金流
- 2018年全年，旭辉操盘销售现金回款率87%

## 营运现金流指引

(人民币十亿元)	2018年 实际	2019年 指引
<b>营运现金流入（应占权益销售，加其他收益）</b>	<b>67.4</b>	<b>94.0</b>
<b>营运现金流出</b>	<b>( 78.8 )</b>	<b>( 94.0 )</b>
- 买地支付（旭辉应占）	( 46.0 )	(52.0)
- 建费开支（旭辉应占）	( 15.7 )	(20.0)
- 已付税款	( 10.0 )	(12.5)
- 已付利息	( 3.8 )	(5.5)
- 营销费用及行政开支	( 3.3 )	(4.0)
	<b>( 11.4 )</b>	<b>-</b>

## 公开发行的境内公司债券

- 2018年8月，发行本金25亿元人民币，票面利率为每年5.46%，年期为2+1年
- 2018年9月，发行本金8.75亿元人民币，票面利率为每年6.39%，年期为3+1年

## 非公开发行的境内公司债券

- 2018年3月，发行本金8亿元人民币，票面利率为每年6.50%，年期为2+2年
- 2018年3月，发行本金27亿元人民币，票面利率为每年6.80%，年期为3+2年

## 公开发行的境外美元债

- 2018年1月，发行本金3亿美元的5年期债券，发行息率为5.5%
- 2018年2月，发行27.9亿港元（约3.57亿美元）于2019年到期之零息可转换债券，经调整后转换价为8.9港元
- 2018年4月，发行本金5亿美元的3年期债券，发行息率为6.875%；另发行本金3亿美元的2年期债券，发行息率为6.375%
- 2018年9月，发行本金10亿人民币的2年期债券，发行息率为7.75%，另发行本金3亿美元的2.25年期债券，发行收益率为8.625%
- 2018年12月，发行本金4亿美元的2年期债券，发行息率为7.625%
- 2019年2月，发行本金3亿美金的4年期债券，发行息率7.625%
- 2019年2月，赎回余下本金额合共10.24亿港元的可转换债券