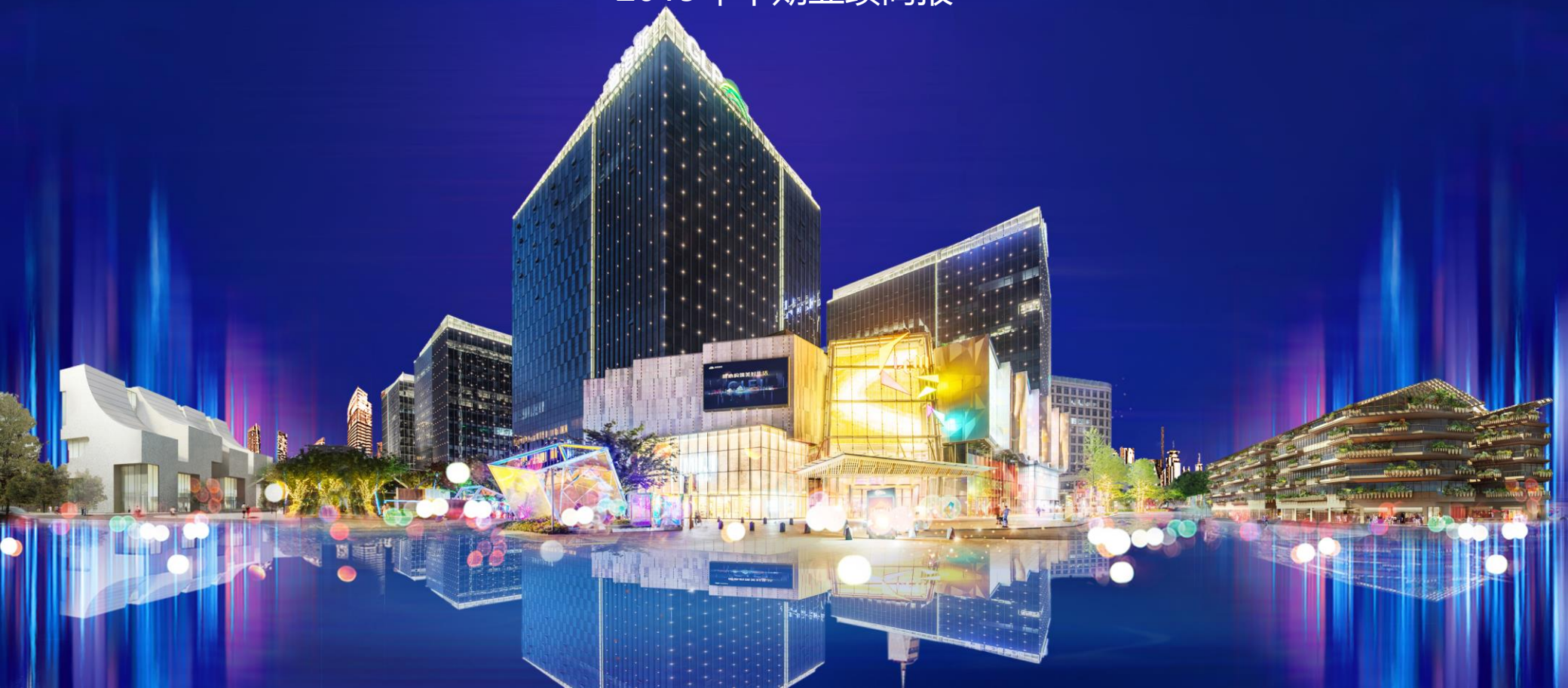


# 提质增效 卓越运营

旭辉控股（集团）有限公司

2019年中期业绩简报



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  
2019年中期业绩亮点

02  
财务表现

03  
展望

04  
附录





01

2019中期业绩亮点



## 销售增长

- 2019年上半年合同销售人民币884亿，同比增长34%，一二线及准二线占比90%
- 注重销售质量，实现高回款率（95%）
- 上半年销售均价17,400/平，覆盖主流城市

## 收益增长

- 核心净利润：人民币28.7亿，按年增长17.3%
- 中期股息每股10港分，按年增长43%
- 上市7年，持续兑现业绩增长，累计分红1.16港元/股，为IPO股价87%

## 货值充裕

- 下半年可售资源人民币2,300亿元，一二线及准二线占比近89%，全年完成目标无虞
- 截至7月31日，总土储约6,300万平米，总货值9,800亿，一二线及准二线占比达89%

## 产品服务

- 产品：地产设计大奖斩获双金；关注满足全生命周期需要，产品符合主流市场需求；
- 服务：以服务树口碑，回馈客户；永升服务行业14强，值得依赖的智慧社区生活服务商，服务品质与业绩同步提升

## 盈利强劲

- 毛利率29.6%，按年提升6个百分点，调整后毛利率34.5%，维持稳定
- 核心净利率14.3%，核心ROE 22.5%，持续优异表现
- 盈利能力长期维持行业高水平

## 多元扩储

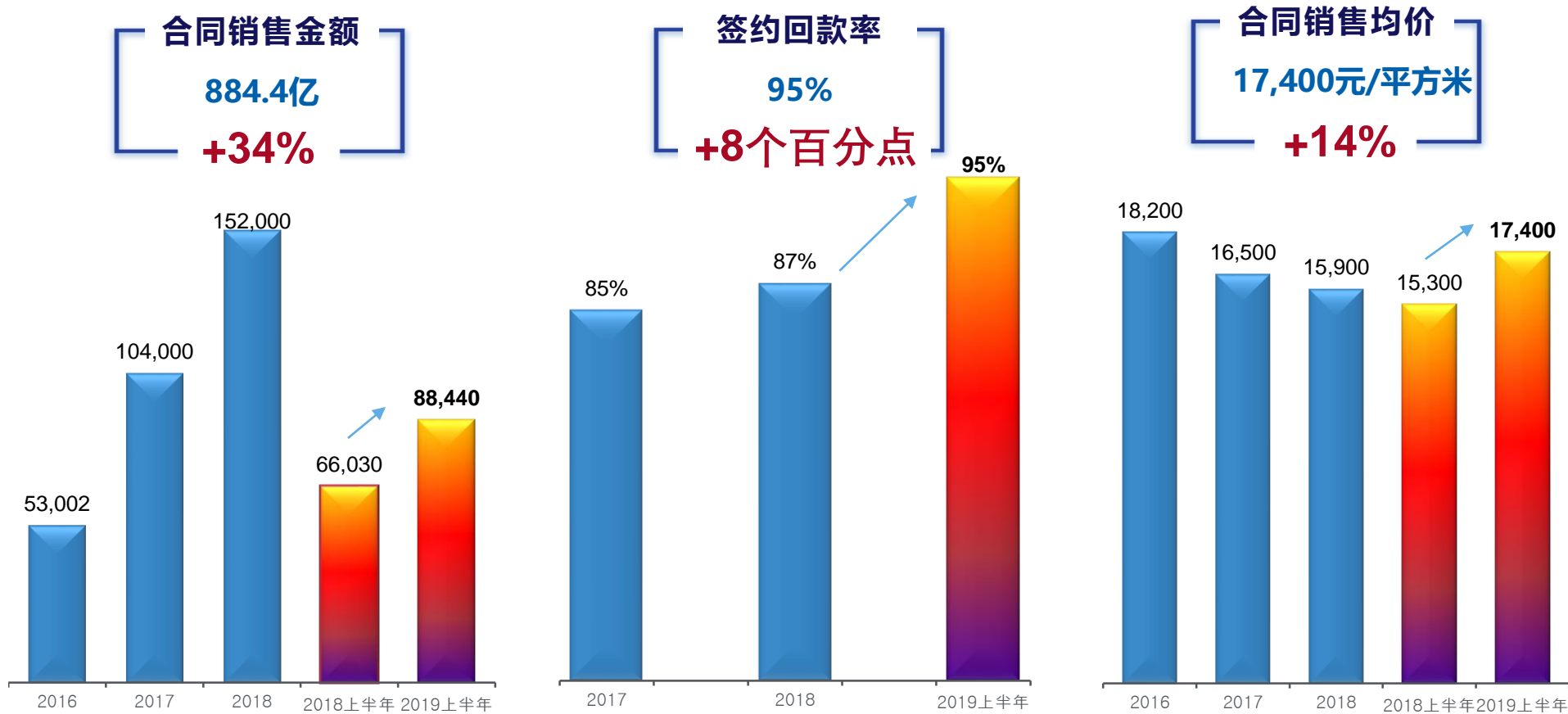
- 逆周期拿地，四轮驱动多元化补仓（新增土储占比近四成），聚焦一二线城市，新增土储占比88%；粤港澳大湾区拓展初见成效
- 新增土储权益比例大幅提升至74%；1-7月新购878万平方米，平均地价4,967/平，房地比良好

## 财务稳健

- 标普评级提升至BB，提前赎回美元债4亿美元
- 把握融资窗口期，加权平均利息成本：5.9%
- 净负债率69.5%，短债占18%，现金短债比3.3
- 期末现金存量增加22%至543亿

## 卓越运营

- 高效运营：新获取年内开盘项目，平均开盘周期6.5个月
- 旭辉建造2.0稳步推进，平均工期节省四个月
- 库存管理，打造供销适配的弹性运营体系

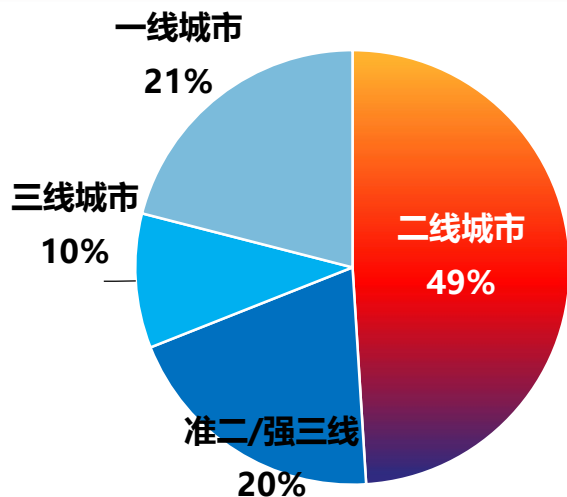


(人民币 百万)

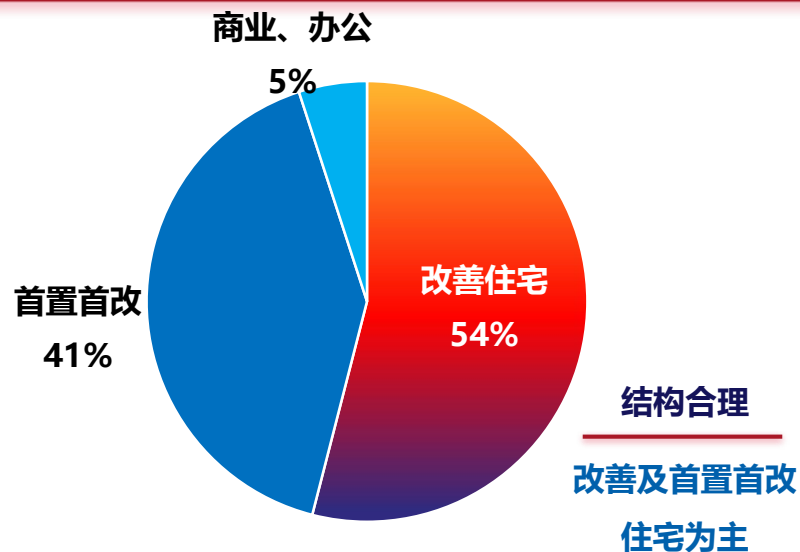
1-7月合同销售金额人民币1,030亿，6月单月销售创历史新高，全年销售目标完成率54%，回款率达95%

\* 含合营及联营项目

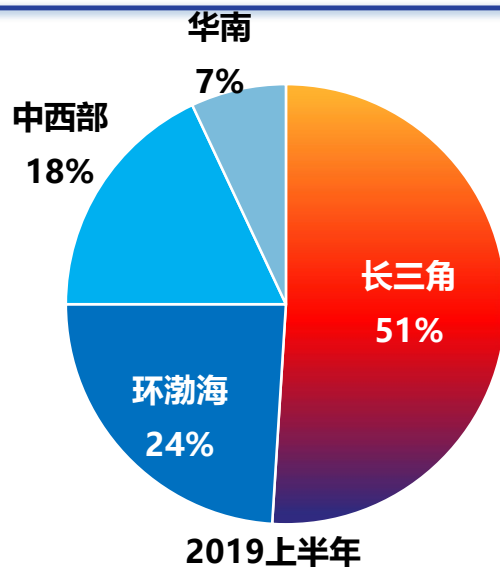
2019上半年



**纵深布局**  
二线城市为主  
准二线、强三线提升

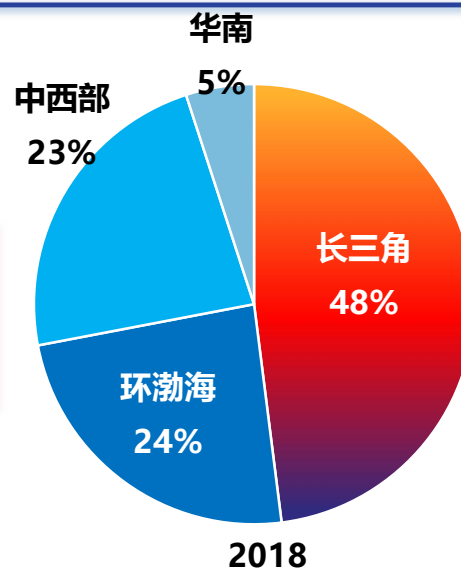


**结构合理**  
改善及首置首改  
住宅为主



**管理扁平化**  
四大区域销售  
超百亿  
浙江、北京、江苏、上海

含合营及联营项目



地理分布

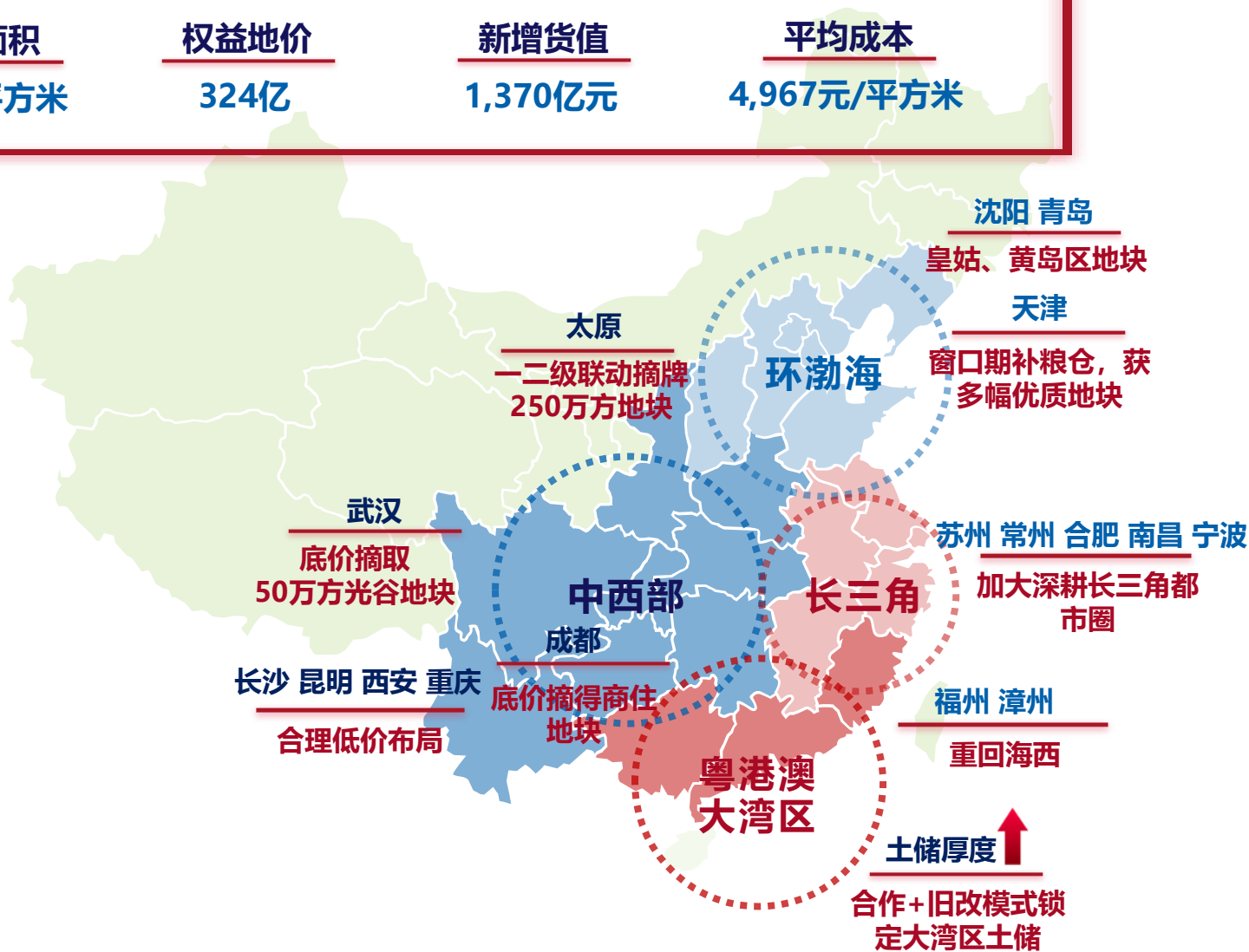
\* 准二线城市包括：烟台、无锡、常州、徐州、南通、东莞、佛山、温州

## 2019前7个月新增土地储备

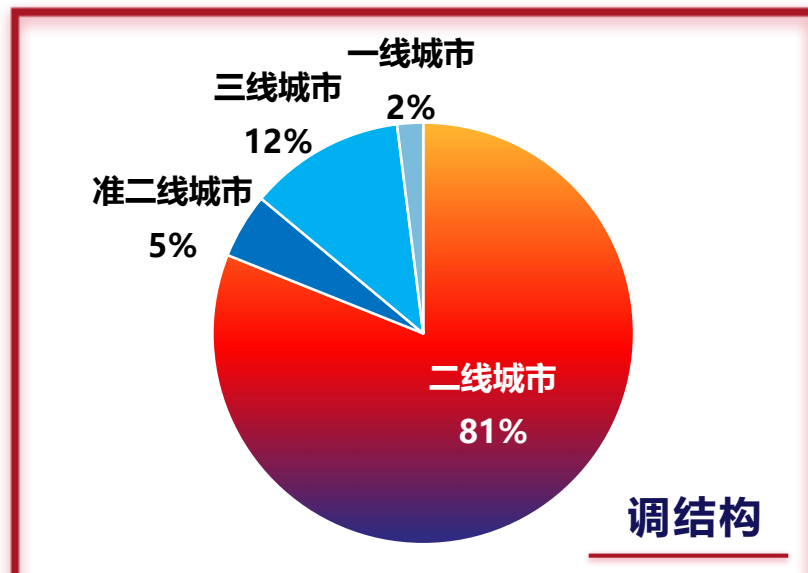
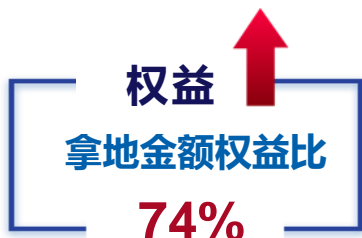
建筑面积	权益地价	新增货值	平均成本
878万平方米	324亿	1,370亿元	4,967元/平方米

低地价  
19年以来新增土储平均地价  
**4,967/平**

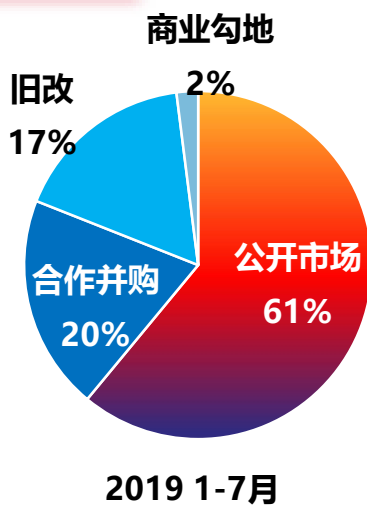
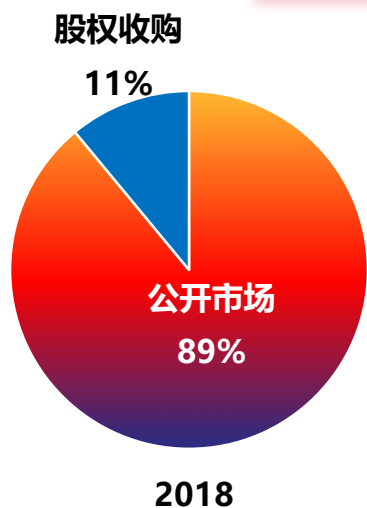
强聚焦  
19年获取土储聚焦一二线  
**88%**







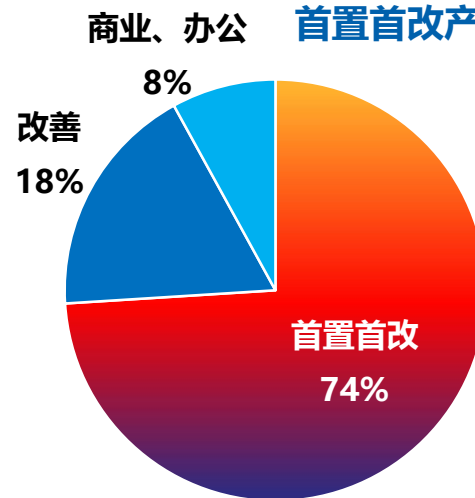
## 拿地渠道多元化



按应占地价金额

加大二线、准二线、强三线布局

首置首改产品，符合主流需求



多元化、多渠道拿地  
一二级联动成功转化  
落地城市综合运营战略

增厚土储  
大体量项目丰富土储结构  
锁定潜力城市提升市场份额



太原一二级联动项目（首批摘牌）

打造国际标准生态、智慧新城  
总建面252万方，预计货值344亿



武汉曙光村项目

城市核心区纯住宅地块  
总建面52万方，预计货值135亿



石家庄长安区294项目

核心区大体量储备项目  
总建面45万方，预计货值92亿



## 区位优势 潜力升值

项目位于成都重点规划新都区，周边3km辐射人口27万  
引入旭辉广场，填补区域商业空缺



计容建面

27万平

综合楼板价

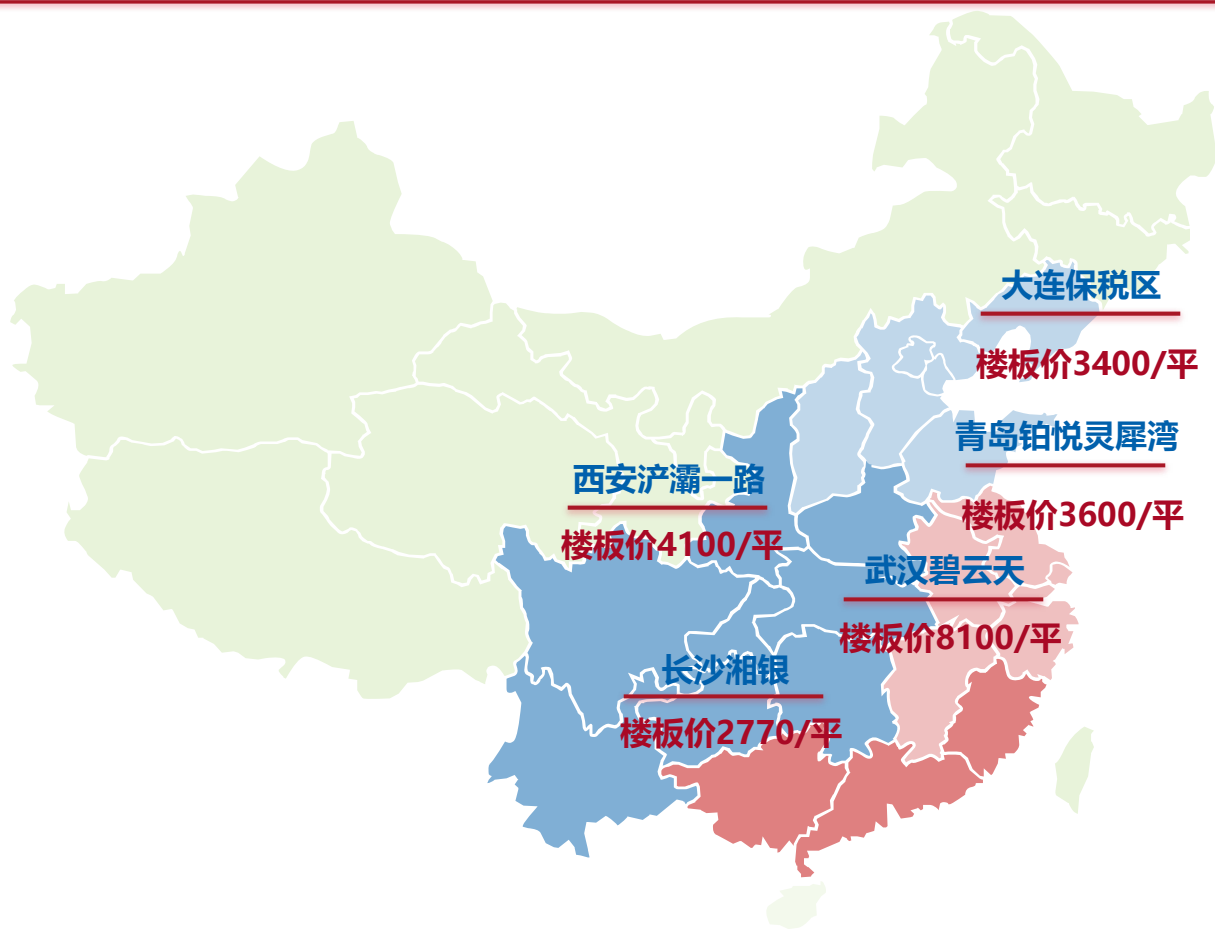
2,261元/平

商业+住宅拿地 优势明显

周边近期招拍挂地块商住楼板价  
6,150元/平，纯住宅楼板价  
>7,000元/平

## 并购发力，多渠道拓展

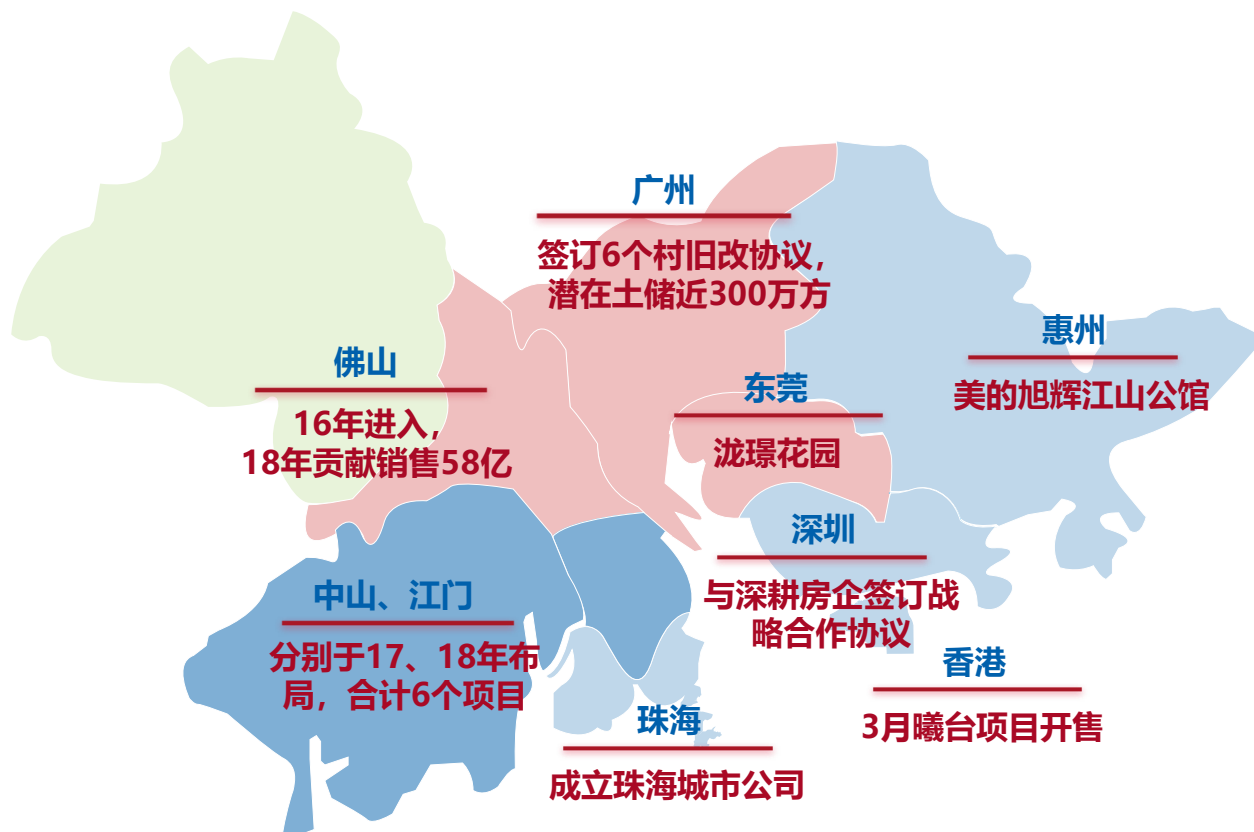
严控风险的基础上，多渠道拓展。凭借旭辉多年积累的良好合作声誉，在二手市场赢得了土地方的信任，避开公开市场激烈竞争，在全国强二线城市以合理价格储备近二十幅地块，锁定土地储备300万方，销投比理想，年内预计可贡献货值约50亿





## 大湾区发展潜力 合作共赢+旧改布局

通过合作开发加旧改模式，已进入粤港澳大湾区8个城市，合计锁定逾30个项目，总建面近600万平米。成立旧改公司，与广州6个村签订旧改协议，潜在储备货值丰厚。



## 2019年销售目标

**1,900亿**  
**+25%**

## 1-7月合同销售

**1,030亿**  
**已完成: 54%**

## 下半年可售货值

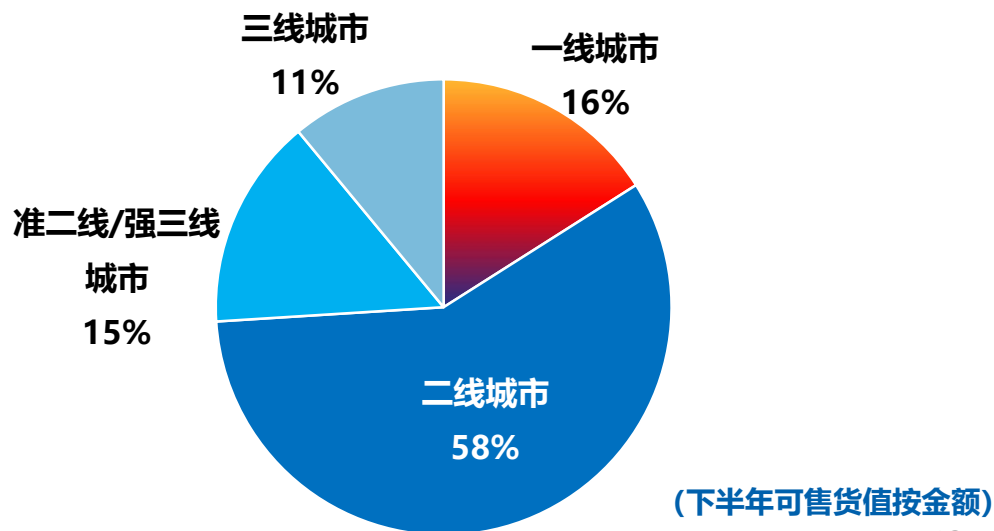
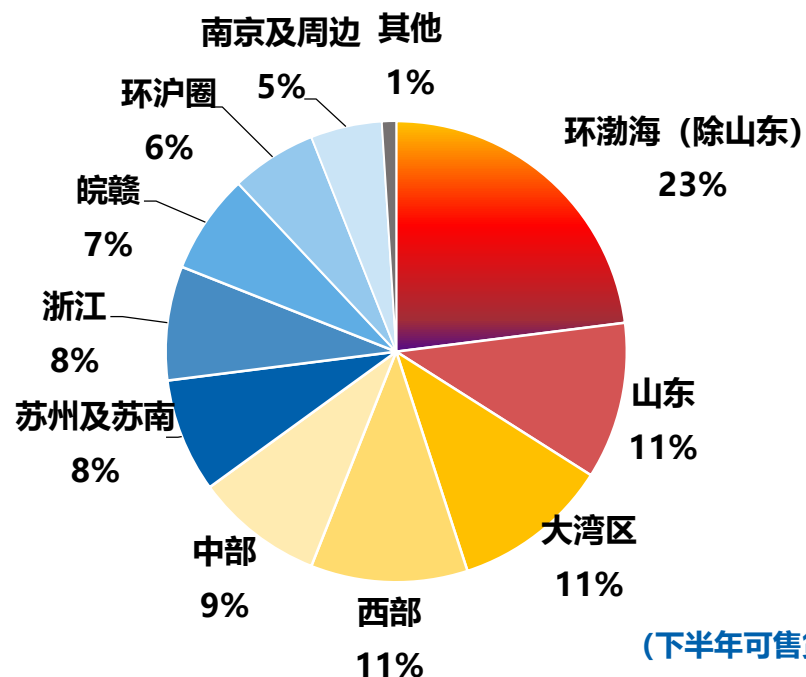
**2,300亿**

分布城市

**60+**

一二线准二线占比

**89%**





# 总土地储备：全国布局日趋完善，锁定大量优质土地



**总土地储备**

---

**总建筑面积**

**6,300万平方米\***

---

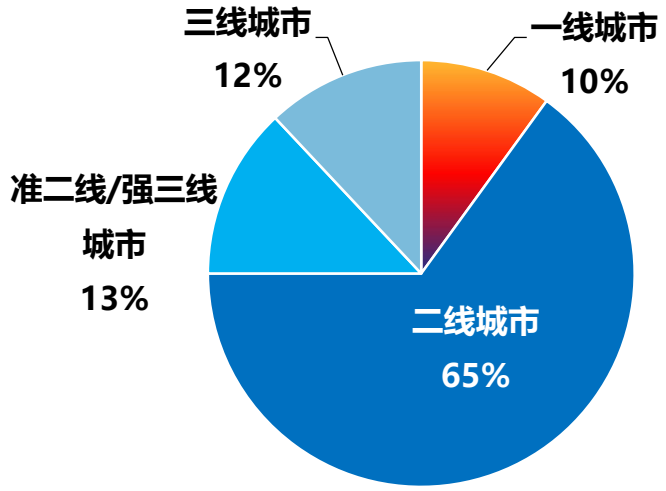
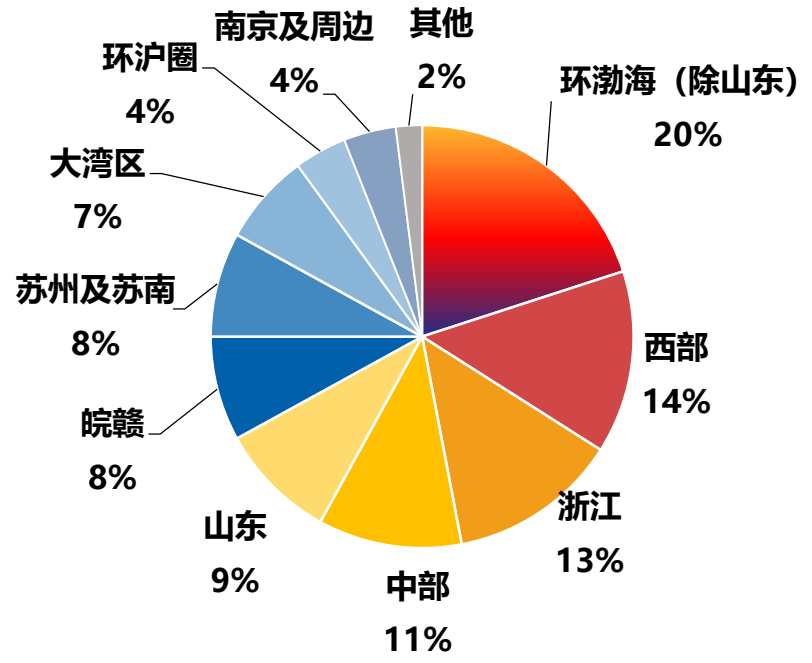
**总货值**

**9,800亿**

---

**一二线及准二线占比**

**89%**



截止2019年7月31日，按已确权总货值

\*已确权土储及已锁定待挂牌土储建筑面积之和，已确权土储为4,680万平方米

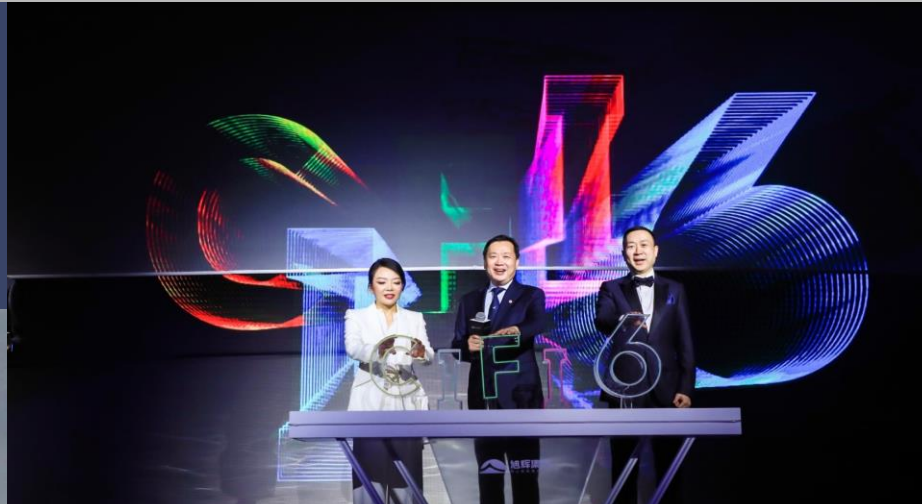
# 产品和服务:CIFI-6产品升级, 获多项业内认可

2018 >

- 2018地产行业大奖
- 德国红点设计大奖
- 21项全部获奖
- 重庆干江凌云
- 金盘奖
- 詹天佑奖
- 68项, 排名第一
- 苏州铂悦府



南昌 | 宸悦·江语院



CIFI-6产品发布

首个落地项目南昌宸悦·江语院

2019 >

- 2019地产行业大奖
- 金盘奖
- 双金奖
- 已开评西南赛区:
- 共斩获27项大奖
- 斩获11项 排名区域一
- 续写产品荣耀
- 保持良好势头





**产品和服务：符合主流市场需求**



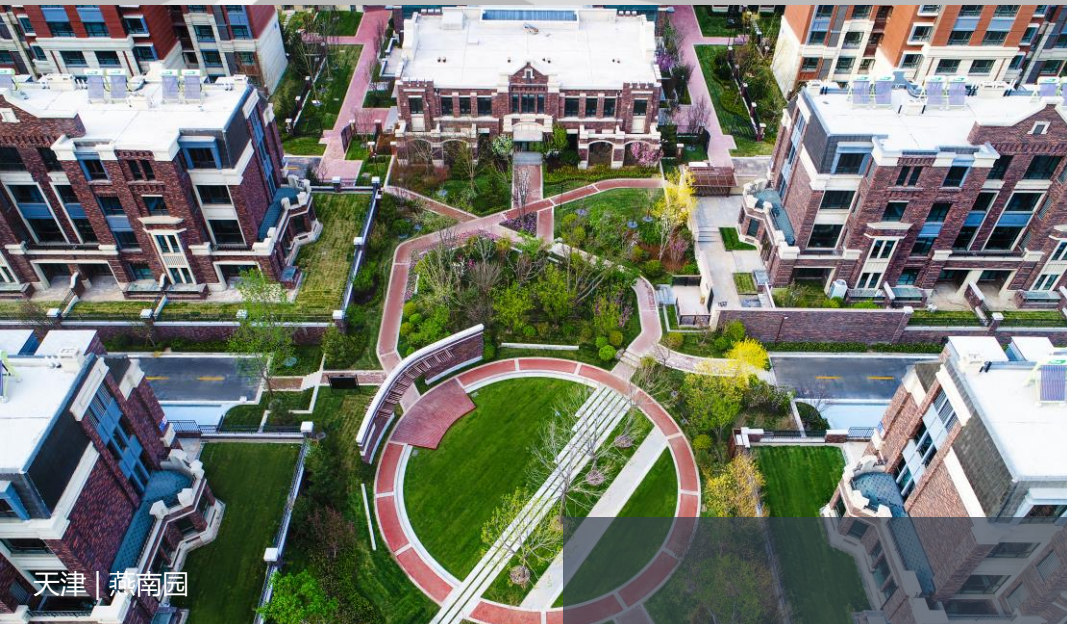
**CIFI 产品定位主流**

**产品定位于有庞大消费潜力的城市新兴中产阶层  
关注满足全生命周期需要，符合主流市场需求**





# 产品和服务：高品质交付，形成产品力口碑



天津 | 燕南园



苏州 | 和庭

高品质交付，形成产品力口碑

84%的客户认为产品物有所值，高于行业均值10个百分点

数据来源：赛惟咨询



苏州 | 壹号院



重庆 | 江山樾





老社区改造，回馈客户

物业服务持续提升，满意度高于业均15个百分点



数据来源：赛惟咨询



# 产品和服务：永升服务品质和业绩同步提升

值得依赖的智慧社区生活服务商—行业14强\*



品质为先匠心服务



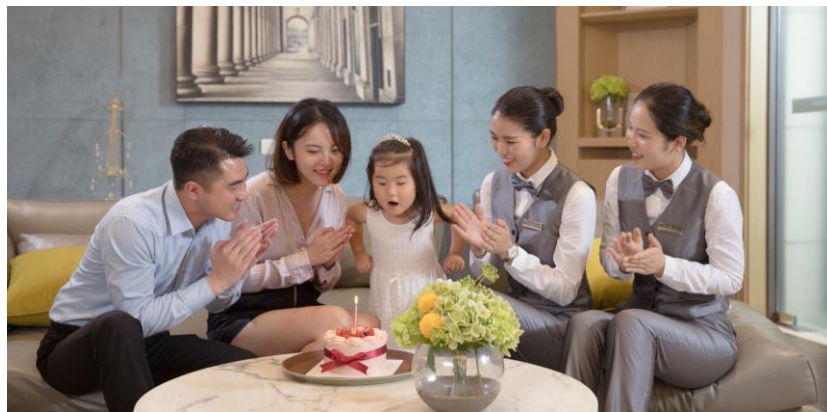
全面智慧化提升服务体验



盈喜预告大幅业绩增长



全能管家多触点呵护



铂悦管家专注家庭打理



\*中国指数研究院2019年颁发

## 前置准备，产品标准化助力提效

19年新获取项目，平均开盘周期（含计划）8.2个月；

19年新获取且年内开盘项目，平均开盘周期（含计划）6.5个月；

### 兵棋推演，谋定后动



### 产品标准化，助力高周转



### 决策前置，使命必达





## 提质增效 卓越运营

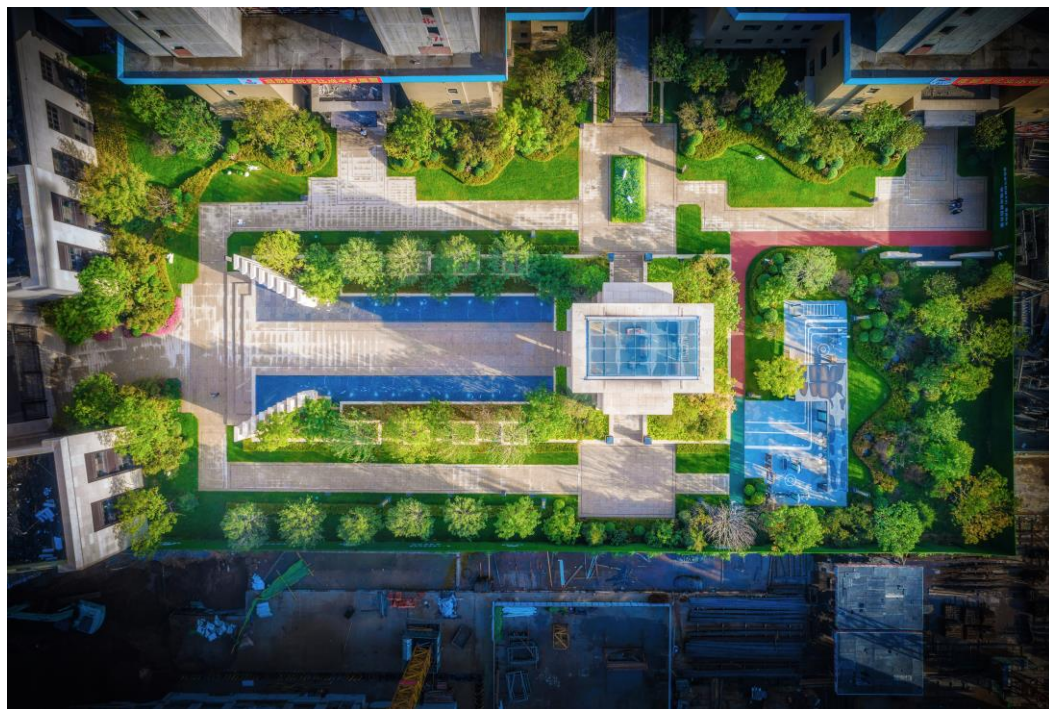
九项工艺、两大穿插、三大先行，通过装修、景观提前穿插施工，拉长单项工序时长，缩短施工总工期，实现提质增效目标

## 采用项目平均工期节省四个月

18/19年35个新开工项目实施建造，应用比例逐年提升  
采用建造2.0体系工程综合检查平均得分普遍高于常规项目



苏州胥口项目实景

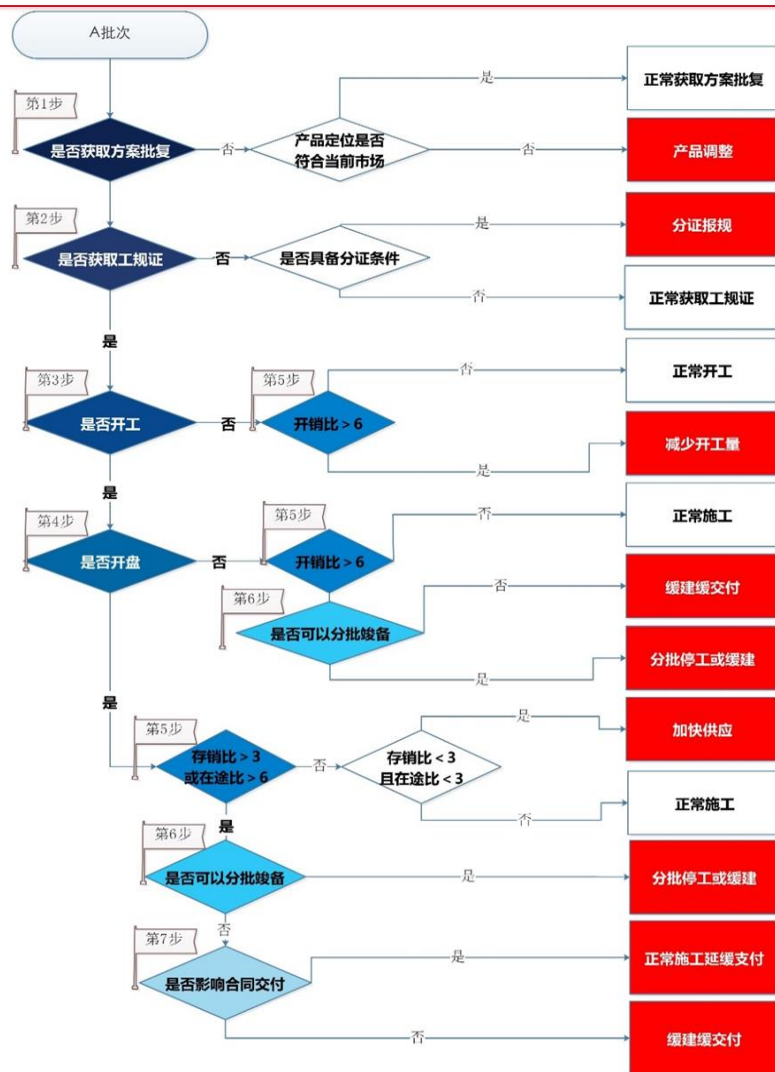
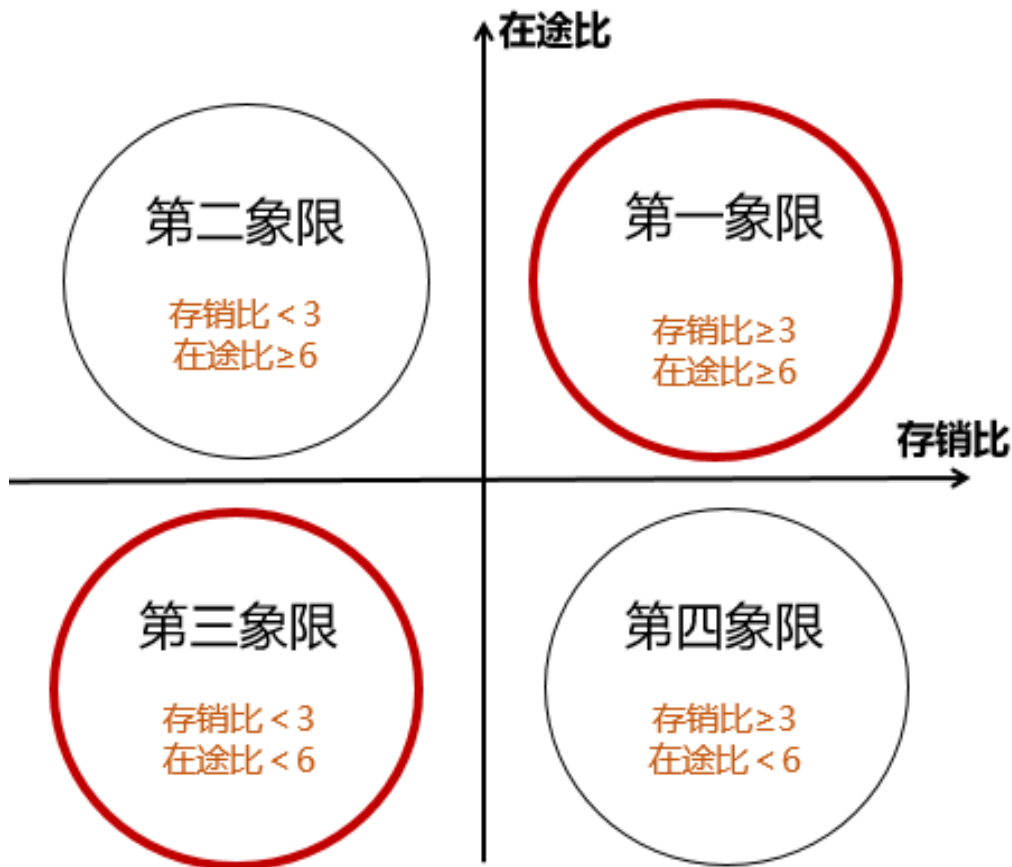


沈阳锦宸府实景



## 快慢有方，关键指标监控实现供销匹配

为应对市场变化，18年底公司建立供销适配的弹性运营体系，存销比、在途比始终保持市场合理水平



## 环境

### Environmental

- 践行可持续发展理念
- 采用EPC装配式建筑
- 节约场地
- 减少不可回收材料
- 工期提效，节约水电
- 绿色施工
- 劳动力提效

## 社会责任

### Social Responsibility

- 连续两年获怡安翰威特“中国最佳雇主”称号
- 长期捐助支持教育发展
- 成立“旭辉学院”，全方位人才培养
- 关爱员工，组织定期体检，安排分享交流活动及文化体育运动

## 公司管治

### Governance

- 与持份者充分及时沟通
- 保持企业管治高透明度
- 组织定期的董事合规课程培训
- 适时进行内控评估
- 推行良好业务操守
- 定期进行审计监察及年度风险评估
- 荣获《财富》中国最佳董事会50强



## 节能环保 绿色迭代 可持续发展

### 建造2.0体系

以穿插提效为管理基础，绿色建造技术为手段，实现节约建造用地，节约水电，节约材料。同时实现劳动力提效**40%**以上。



1

### 装配式建筑

响应国家政策，大力推进绿色可持续的装配式建筑应用，集团在建装配式项目**77**个，装配式建筑面积达**687**万平方。



2

### 绿色建筑

产品设计、建造方式因地制宜，充分利用自然资源和条件，可再生资源，优选环保材料，大力应用节能产品，实现节能降耗和可持续发展。



3

### 环境保护

重视环保要求，在项目开发全周期中，通过技术和管理措施，严格执行**6**个百分百，严控扬尘、降低噪声、减少建筑垃圾产生和污染气体排放。



4





02

## 财务表现

# 2019年中期业绩：损益表

(人民币百万元)	2019年上半年	2018年上半年	同比变动
已确认收入	<b>20,063</b>	18,421	8.9%
- 物业销售	<b>18,026</b>	17,395	3.6%
- 租金	<b>175</b>	57	207.0%
- 其他	<b>1,862</b>	969	92.2%
毛利 (会计准则)	<b>5,943</b>	4,352	36.6%
毛利 (非会计准则, 撇除子公司并表的会计影响)	<b>6,929</b>	6,202	11.7%
其他收入、收益及亏损	<b>291</b>	1,700	-82.9%
投资物业公允价值变动	<b>630</b>	269	134.2%
营销及行政开支	<b>(1,906)</b>	(1,458)	30.7%
应占合营及联营公司业绩	<b>1,812</b>	1,108	63.5%
融资成本	<b>(360)</b>	(135)	166.7%
税项	<b>(1,997)</b>	(1,659)	20.4%
非控股权益	<b>(1,110)</b>	(655)	69.5%
永久资本工具	<b>(109)</b>	(103)	5.8%
股东应占核心净利润 <sup>(1)</sup>	<b>2,870</b>	2,446	17.3%

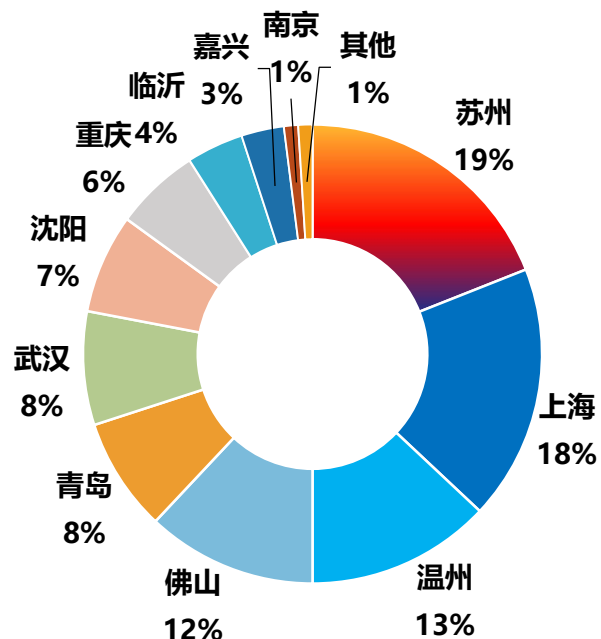
(人民币百万元)	2019年上半年	2018年上半年	同比变动
股东应占核心净利润 <sup>(1)</sup>	2,870	2,446	17.3%
每股核心基本盈利，人民币分 <sup>(1)</sup>	37	32	15.6%
EBITDA <sup>(2)</sup>	8,426	7,077	19.1%
毛利率（会计准则）	29.6%	23.6%	6.0百分点
毛利率(非会计准则，经调整)	34.5%	33.7%	0.8百分点
核心净利润率 <sup>(1)</sup>	14.3%	13.3%	1.0百分点
EBITDA利润率 <sup>(2)</sup>	42.0%	38.4%	3.6百分点

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



**2019 上半年**  
19 城 | 59个项目  
**201亿**



### 地理分布

长三角	54%
环渤海	19%
中西部	15%
华南	12%

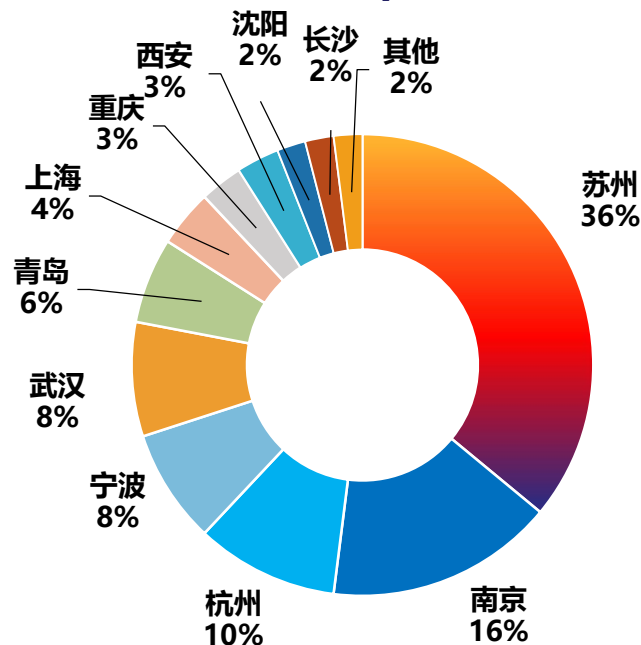
### 城市分布

一线城市	18%
二线城市	62%
三线城市	20%

### 业态分布

住宅	85%
商业办公	15%

**2018 上半年**  
17 城 | 49个项目  
**184亿**



### 地理分布

长三角	75%
环渤海	16%
中西部	9%

### 城市分布

一线城市	4%
二线城市	95%
三线城市	1%

### 业态分布

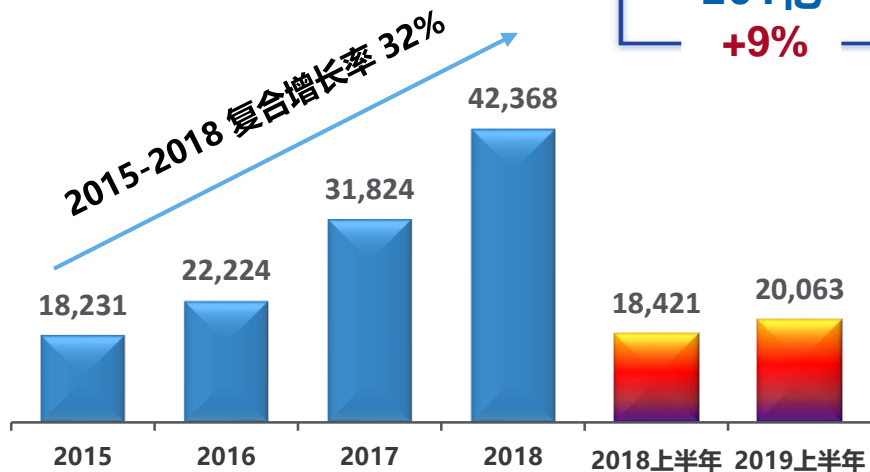
住宅	89%
商业办公	11%

(人民币 百万)

已确认收入

201亿

+9%



(人民币 百万)

核心净利润

28.7亿

+17%

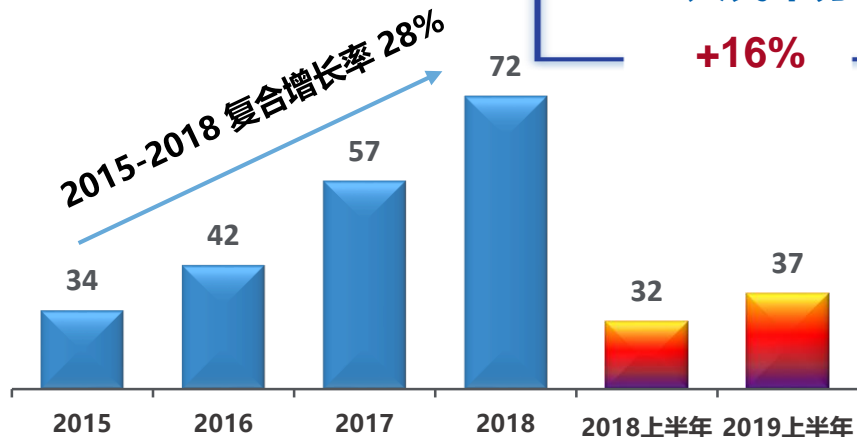


(人民币 分)

每股基本核心盈利

37人民币分

+16%

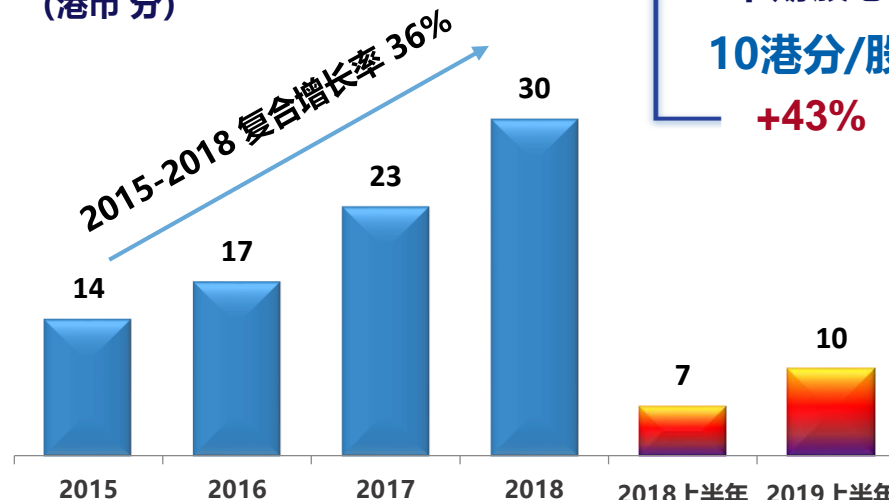


(港币 分)

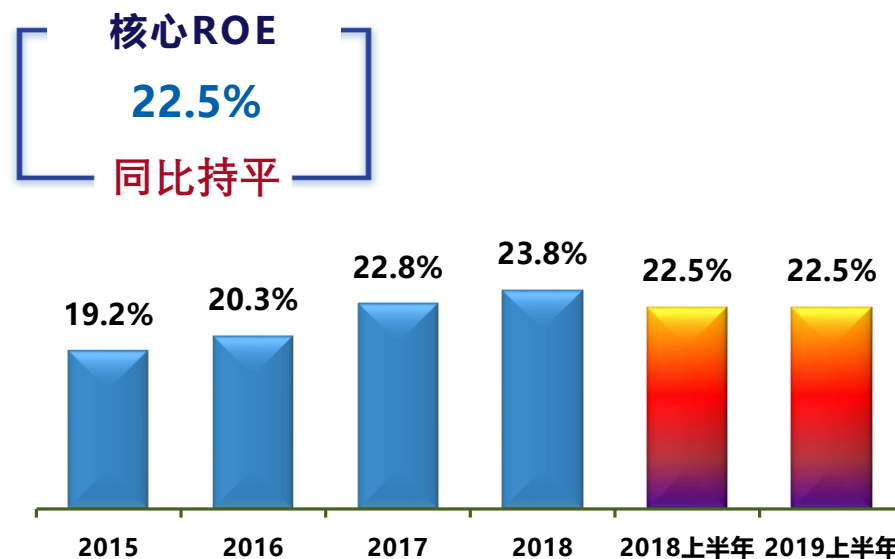
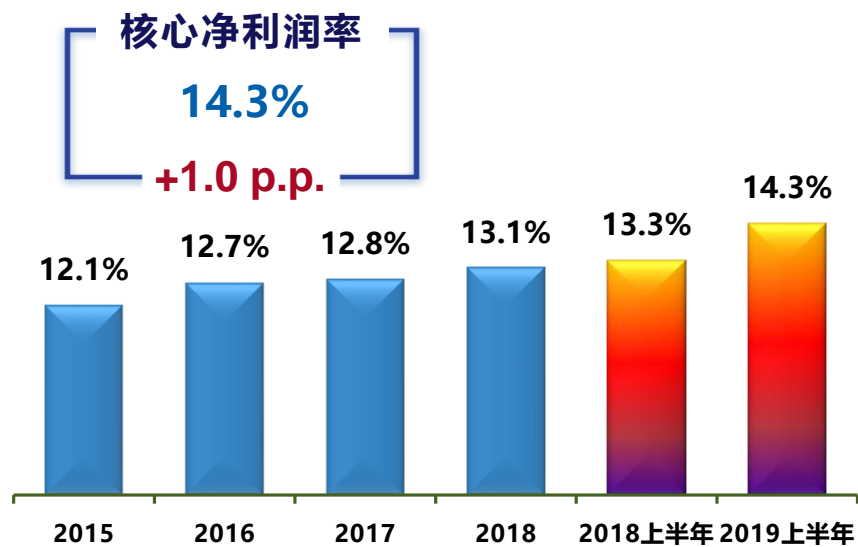
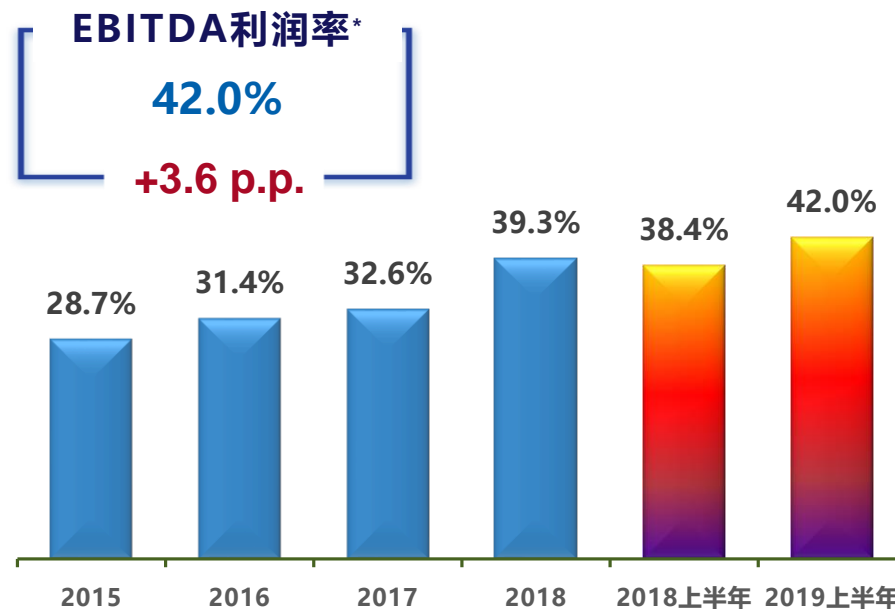
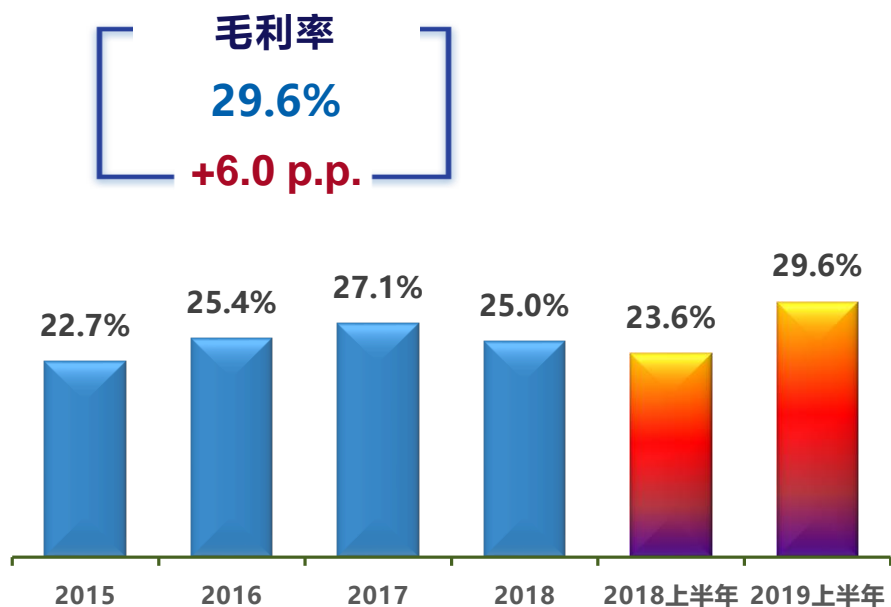
中期股息

10港分/股

+43%



上市以来合计派息1.16港元，为IPO价格87%

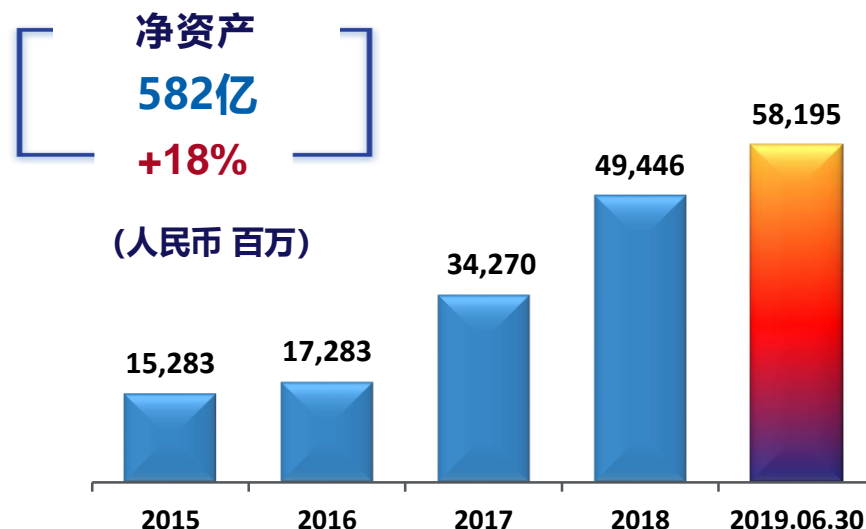
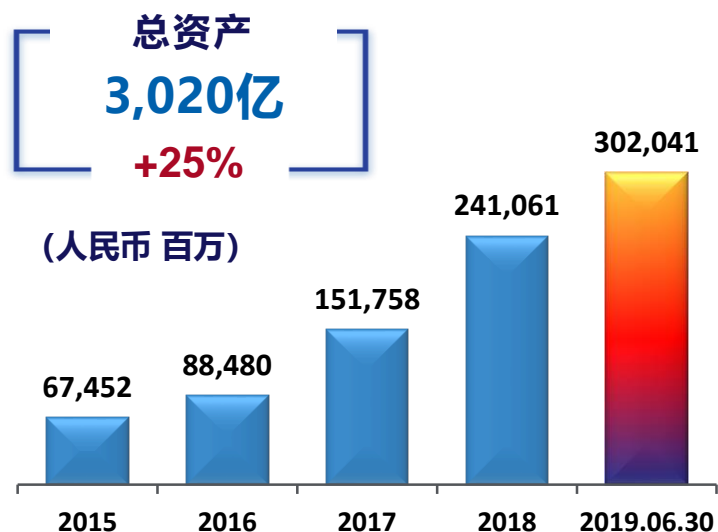


\*EBITDA 包括来自经营业务的利润，但未计入公允价值评估收益、利息支出(包括资本化利息)、所得税支出、折旧及摊销费用、净汇兑亏损及其他非现金项目



# 资产负债表主要数据

(人民币百万元)	2019.06.30	2018.12.31	变动
银行结余及现金	54,300	44,618	21.7%
受限制银行存款	340	1,290	
<b>总资产</b>	<b>302,041</b>	<b>241,061</b>	<b>25.3%</b>
股本权益总额	58,195	49,446	17.7%
- 股东权益应占股本权益	27,369	25,604	6.9%
- 少数股东权益	26,942	19,959	35.0%
- 永久资本工具	3,884	3,884	-
债务总额 <sup>(1)</sup>	94,768	77,865	21.7%
<b>净负债与股本比率<sup>(2)</sup></b>	<b>69.5%</b>	<b>67.2%</b>	<b>2.3百分点</b>
净负债与股本比率 <sup>(2)</sup> (计入永续工具)	81.7%	81.5%	0.2百分点



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)

净负债率

69.5%

一年内到期债务比

18%

加权平均债务年期

3.5年

加权融资成本

5.9%

境内外评级稳定

标普 | BB 稳定 ↑

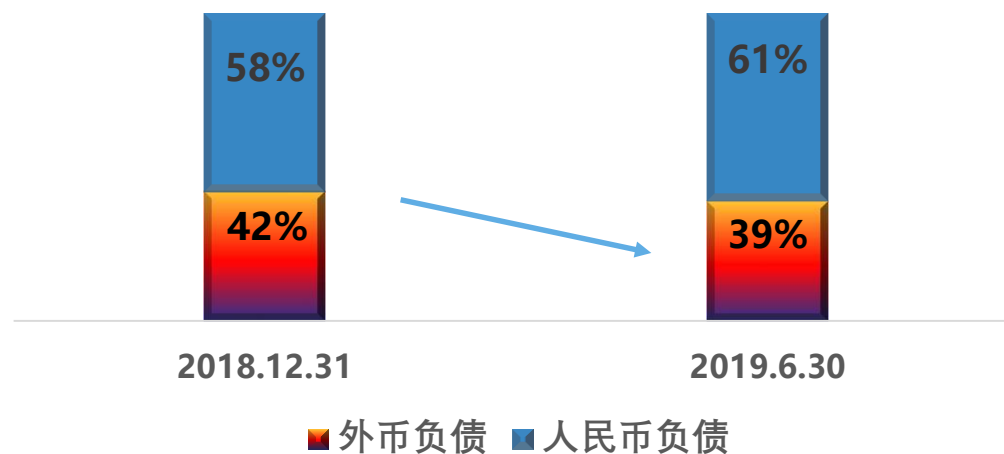
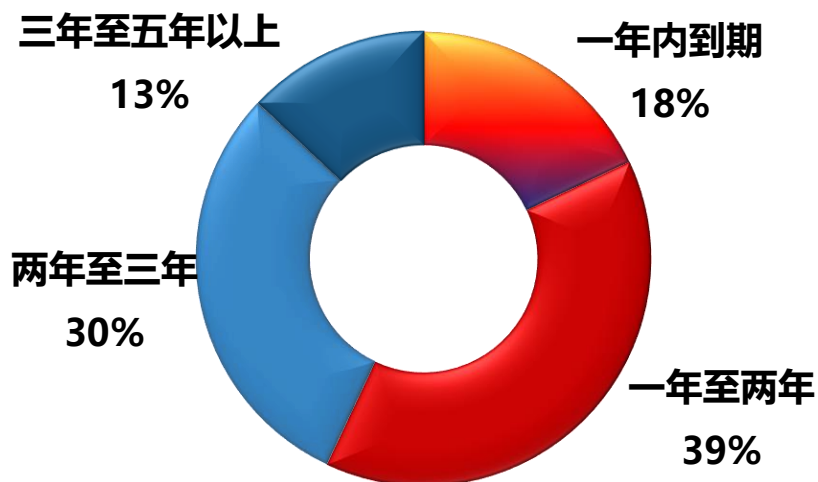
穆迪 | Ba3 正面

惠誉 | BB 稳定

联合信用 联合资信

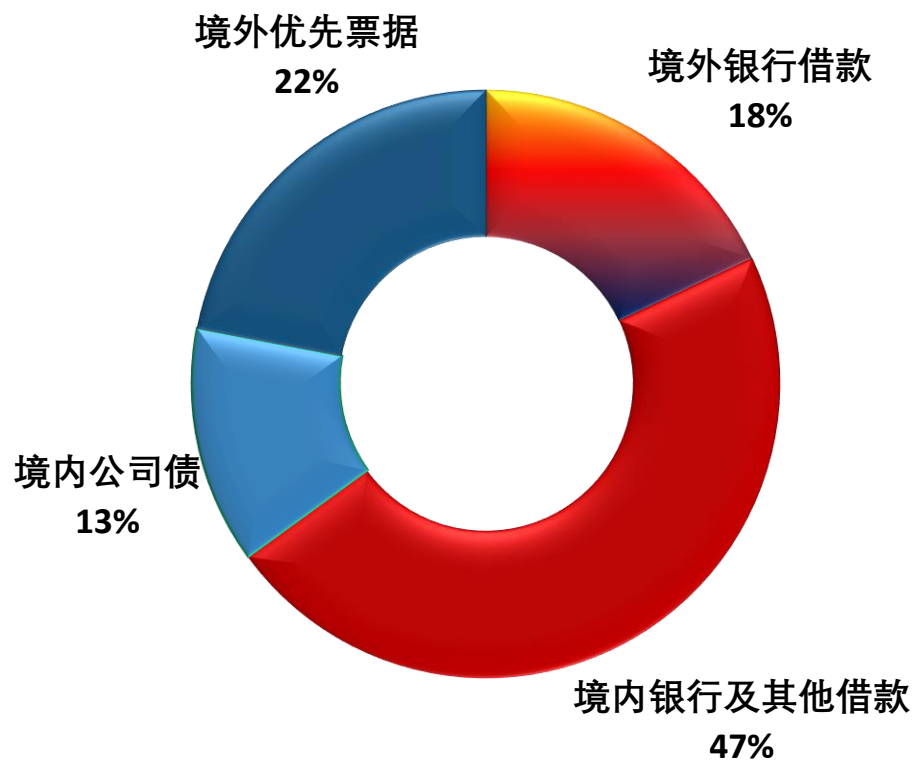
中诚信国际 中诚信证评

AAA 稳定



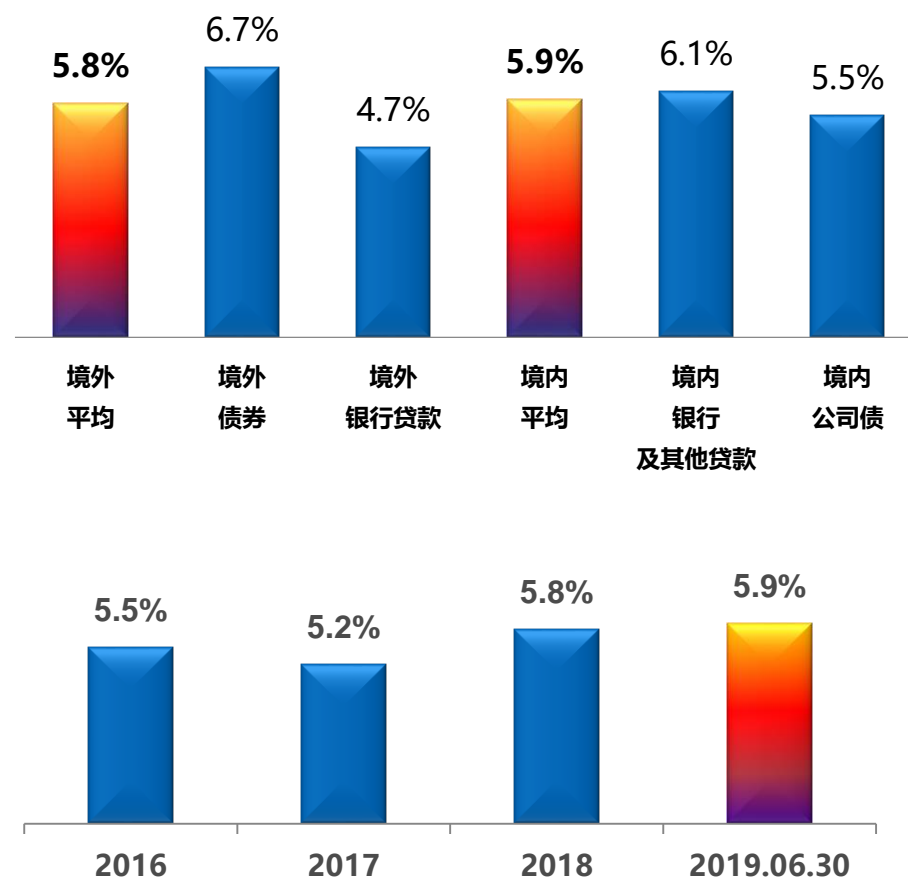
## 债务结构

境内外融资渠道畅通

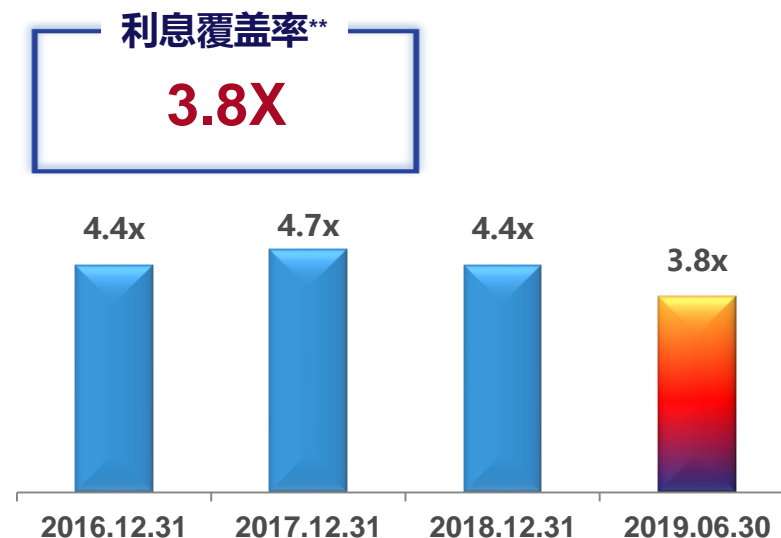
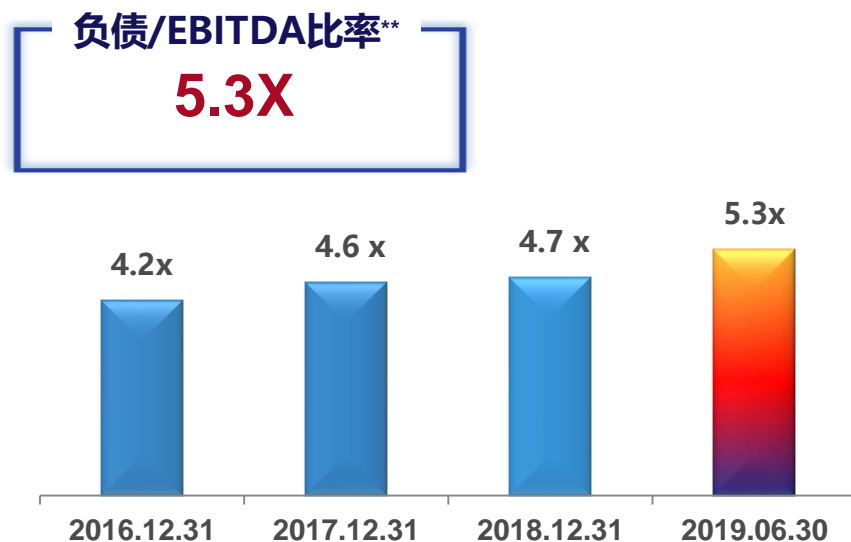
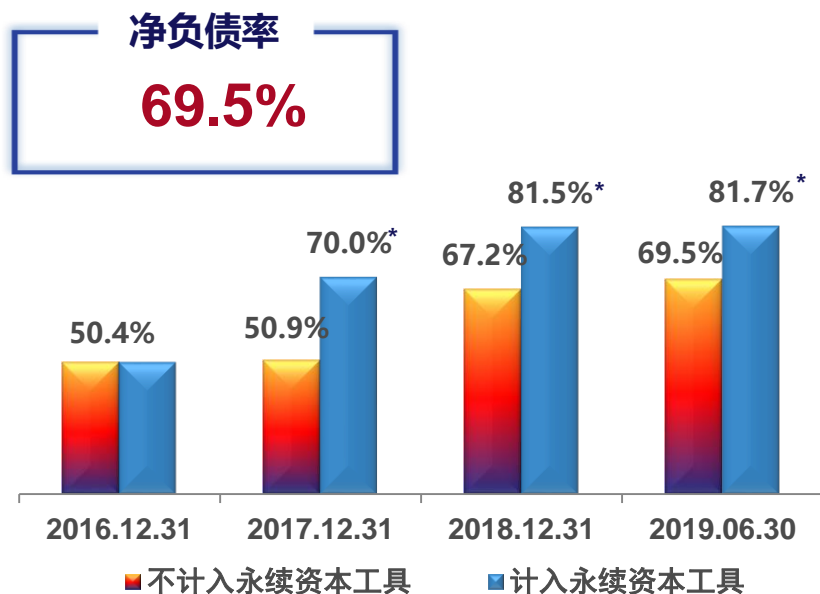


## 加权融资成本

5.9%







\*仅作为比对净负债率，永续资本工具作为债务计算

\*\* 利息覆盖率=EBITDA / 年内利息支出减利息收入。2019年6月30日的利息覆盖率是以前滚动12个月的EBITDA除以当日债务结构计算的的未来12个月利息



03  
展望

## 行业趋势

- 平稳发展的新长周期
- 城市化 2.0 的新机遇
- 确定的政策方针和长效机制
- 房地产行业定位为经济稳压器（不会作为短期刺激经济的手段）
- 行业进入精细化时代、品牌竞争时代

- 以政策稳为主，稳地价稳房价稳预期降杠杆控总量
- 市场平稳，不会大涨大跌，全年面积成交量略低于去年，金额大概率持平
- 受融资环境收紧，四季度土地市场竞争减弱，有更多机会出现
- 各类城市市场表现非常分化，城市周期主导市场
- 调控见底的城市，市场在缓慢复苏，市场过热的城市受调控影响在逐步降温
- 市场需求以刚需、改善自住为主！客户首要关注地段、价格、产品

## 市场展望



## 经营策略

- 一贯坚持稳健均衡的策略，使优势更明显
- 缓慢扩张步伐，实施聚焦深耕战略
- 以销定产、降低库存、提高去化、加快回款的运营策略
- 高筑墙、广积粮！保持更多财务弹性！
- 加快销售、冲刺金九银十！提早锁定业绩！
- 逐步增加持有经营商办物业，增加租金收入占比
- 打造“获取资源、赢得客户、卓越运营”的三维核心竞争力

## 投资策略

- 量入为出的策略，投资强度 < 50%
- 重点关注一线、二线、强三线的投资机会
- 多轮驱动投资策略，降低地价、提货地比、扩充土储、增加权益
- 重点把握四季度的投资机会
- 保持严守投资纪律，坚决不拿“地王”
- 增强能力，增加一二线城市旧改项目

CLOUD POEM  
云山晓

04  
附录

# 附录：2019年1-7月土地收购

城市 City	项目 Project	主要规划用途 Intended Primary Use	本集团 所佔权益 The Group's equity interest  (%)	佔地面積 Site Area  (平方米) (sq.m.)	规划建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)  (平方米) (sq.m.)	地價總額 Total Consideration  (人民幣) (RMB)	集團應佔地價 Attributable consideration  (人民幣) (RMB)	平均土地成本 (Average land cost  (人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
<b>二零一九年一月至七月</b> <b>Land acquisition from January to July 2019</b>									
1	蘇州 Suzhou	吳中區胥口鎮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
2	蘇州 Suzhou	吳中區木瀆鎮2018-WG-41號金貓路項目 Wuzhong District, Mudu Town, No. 2018-WG-41 Jinmao Road Project	住宅 Residential	70.00	46,600	102,600	1,455,600,000	1,018,920,000	14,194
3	蘇州 Suzhou	吳中區角直鎮2018-WG-43號堰裡北項目 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
4	武漢 Wuhan	漢陽區曙光村項目 Hanyang Village, Shuguang Village Project	住宅 Residential	84.00	100,100	521,600	4,056,920,000	3,407,810,000	7,784
5	長沙 Changsha	長沙縣081號項目 Changsha County, No. 081 Project	住宅 Residential	50.00	63,900	191,600	764,620,000	382,310,000	3,990
6	瀋陽 Shenyang	皇姑區車輛段西項目 Huanggu District, West Rail Yard Project	住宅 Residential	100.00	6,500	19,600	85,110,000	85,110,000	4,350
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
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
9	天津 Tianjin	濱海新區塘沽灣項目 Binhai New Area, Tanggu Bay Project	住宅 Residential	50.00	41,600	62,400	333,000,000	166,500,000	5337
10	南昌 Nanchang	紅谷灘新區2019003項目 Honggutuan New District, 2019003 Project	住宅 Residential	50.00	96,100	211,500	605,590,000	302,800,000	2,864
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
12	合肥 Hefei	肥西縣2018-26號項目 Feixi County, No. 2018-26 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	142,100	307,100	1,766,120,000	1,766,120,000	5,751
13	合肥 Hefei	新站區XZQTD237項目 Xinzhan District, XZQTD237 Project	住宅 Residential	50.00	54,800	82,200	534,140,000	267,070,000	6,500
14	天津 Tianjin	西青區精武鎮寶水西道項目 Xiqing District, Jinwu Town, West Binshui Road Project	住宅/商業 Residential/Commercial	51.00	142,400	287,800	3,638,000,000	1,855,380,000	12,640
15	青島 Qingdao	黃島區古鎮口靈犀灣項目 Huangdao District, Guzhenkou, Lingxi Bay Project	住宅/商業 Residential/Commercial	51.00	232,500	302,200	1,094,860,000	558,380,000	3,623



# 附录：2019年1-7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  (平方米) (sq.m.)	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)  (平方米) (sq.m.)	地價總額 Total Consideration  (人民幣) (RMB)	集團應佔地價 Attributable consideration  (人民幣) (RMB)	平均土地成本 (Average land cost  (人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
<b>二零一九年一月至七月</b> <b>Land acquisition from January to July 2019</b>									
16	天津 Tianjin	寧河區糧庫項目 Ninghe District, Liangku Project	住宅 Residential	50.00	28,700	57,300	269,000,000	134,500,000	4,692
17	天津 Tianjin	濱海新區塘沽灣7號項目 Binhai New Area, Tanggu Bay No. 7 Project	住宅 Residential	50.00	34,500	51,800	262,400,000	131,200,000	5,067
18	西安 Xi'an	未央區灃灃一路項目 Weiyang District, Chanba Road 1 Project	住宅 Residential	100.00	92,000	299,800	1,234,000,000	1,234,000,000	4,117
19	成都 Chengdu	新都區123畝項目 Xindu District, 123 acres Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	82,500	273,800	619,030,000	619,030,000	2,261
20	成都 Chengdu	簡陽市河東新區77畝項目 Jiayang City, Hedong New Area, 77 acres Project	住宅 Residential	60.00	51,700	206,600	1,161,250,000	696,750,000	5,620
21	合肥 Hefei	濱湖區2019-12號項目 Binhu Area, No. 2019-12 Project	住宅 Residential	100.00	50,600	119,000	1,730,750,000	1,730,750,000	14,550
22	合肥 Hefei	瑤海區E1805號項目 Yaohai District, No. E1805 Project	住宅 Residential	33.00	49,500	109,000	650,300,000	214,600,000	5,966
23	太原 Taiyuan	尖草坪區三給片區SP1919-SP1928項目 Jiancaoping District, Sanji Area, SP1919-SP1928 Project	住宅 Residential	35.00	672,700	2,520,000	4,845,000,000	1,695,750,000	1,923
24	福州 Fuzhou	晉安區前嶼村項目 Jinan District, Qianyu Village Project	住宅 Residential	100.00	30,600	79,600	988,000,000	988,000,000	12,405
25	寧波 Ningbo	鄞州區瞻岐鎮ZQ01-02-h2a、ZQ01-02-h4項目 Yinzhou District, Zhanyu Town ZQ01-02-h2a, ZQ01-02-h4 Project	住宅 Residential	100.00	61,200	97,900	422,800,000	422,800,000	4,320
26	常州 Changzhou	經開區蔚藍天地西項目 Jingkai District, Weilan Tiandi West Project	住宅 Residential	100.00	58,400	133,300	1,170,000,000	1,170,000,000	8,779
27	常州 Changzhou	經開區名桂坊西項目 Jingkai District, West Minguifang West Project	住宅 Residential	100.00	26,700	58,800	480,000,000	480,000,000	8,169
28	無錫 Wuxi	江陰市尚海薈項目 Jiangyin City, Shanghaihui Project	住宅 Residential	100.00	16,400	32,800	315,370,000	315,370,000	9,624
29	漳州 Zhangzhou	龍海市角美鎮2019P01項目 Longhai City, Jiaomei Town, 2019P01 Project	住宅 Residential	100.00	23,900	71,600	718,000,000	718,000,000	10,030
30	重慶 Chongqing	空港工業園19049項目 Airport Development Area, 19049 Project	住宅 Residential	50.00	94,700	134,500	739,200,000	369,600,000	5,500
31	重慶 Chongqing	空港工業園19058項目 Airport Development Area, 19058 Project	住宅 Residential	50.00	50,400	70,500	387,780,000	193,890,000	5,500
32	南京 Nanjing	句容市2019-J1-1-01至06項目 Jurong City, 2019-J1-1-01 to 06 Project	住宅 Residential	100.00	257,700	496,600	2,276,160,000	2,276,160,000	4,583
33	長沙 Changsha	嶽麓區037號項目 Yuelu District, No. 037 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	70.00	27,900	147,900	409,790,000	286,850,000	2,771

# 附录：2019年1-7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  (平方米) (sq.m.)	規劃建築面積 (不含停車位) Planned GFA (excluding carparks)  (平方米) (sq.m.)	地價總額 Total Consideration  (人民幣) (RMB)	集團應佔地價 Attributable consideration  (人民幣) (RMB)	平均土地成本 (Average land cost  (人民幣/ 平方米) (RMB/sq.m.)	
<b>二零一九年一月至七月 Land acquisition from January to July 2019</b>									
34	台州 Taizhou	椒江區下陳項目 Jiaojiang District, Xiachen Project	住宅 Residential	100.00	103,400	186,100	708,200,000	708,200,000	3,805
35	石家莊 Shijiazhuang	長安區2019-018項目 Changan District, 2019-018 Project	住宅 Residential	100.00	213,400	452,800	3,501,000,000	3,501,000,000	7,732
36	石家莊 Shijiazhuang	長安區17畝項目 Changan District, 17 acres Project	住宅 Residential	100.00	11,400	32,600	245,400,000	245,400,000	7,527
37	長春 Changchun	汽開區東風大街南-1項目 Qikai District, Dongfeng Street South-1 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	120,100	240,200	788,760,000	788,760,000	3,284
38	長春 Changchun	汽開區東風大街南-2項目 Qikai District, Dongfeng Street South-2 Project	住宅/商業 Residential/Commercial	100.00	92,000	184,000	612,190,000	612,190,000	3,327
39	青島 Qingdao	膠州市北三50畝項目 Jiaozhou City, North-3 50 acres Project	住宅 Residential	100.00	33,200	53,100	163,690,000	163,690,000	3,082
40	武漢 Wuhan	東西湖區碧雲天項目 Dongyun Lake District, Biyuntian Project	住宅 Residential	45.00	35,700	124,800	1,008,070,000	453,630,000	8,075
<b>2019年1-7月 合共 First 7M 2019</b>						8,777,400	43,596,940,000	32,411,950,000	4,967



- 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
- 2019年上半年，旭辉操盘销售现金回款率95%

## 营运现金流指引

(人民币十亿元)	2019年上半年 (实际)	2019年 (指引)
营运现金流入 (应占权益销售, 加其他收益)	42.0	94.0
营运现金流出	(44.0)	(94.0)
- 买地支付 (旭辉应占)	(24.0)	(52.0)
- 建费开支 (旭辉应占)	(9.5)	(20.0)
- 已付税款	(6.0)	(12.5)
- 已付利息	(2.6)	(5.5)
- 营销费用及行政开支	(1.9)	(4.0)
营运现金流	(2.0)	-

- 2019年1月，发行本金13亿元人民币资产抵押证券
- 2019年1月，发行本金4亿美元于2021年到期债券，发行息率7.625%
- 2019年2月，发行本金3亿美元于2023年到期债券，发行息率7.625%
- 2019年2月，公司全部赎回剩下的10.24亿港元可换股债券
- 2019年3月，发行本金2.55亿美元于2024年到期债券，发行息率6.55%
- 2019年7月，额外发行本金3亿美元于2024年到期债券，发行息率为6.55%
- 2019年7月，发行本金16亿人民币于2022年到期债券，发行息率为6.70%
- 2019年8月，完成赎回4亿美元于2020年到期的7.75%优先票据