

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。



「雅居樂」

雅居樂地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至 2013 年 12 月 31 日止年度全年業績公告 及 更改股份過戶登記香港分處地址

概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	2013年	2012年 經重列	變動
營業額 (人民幣百萬元)	35,436	29,892	+18.5%
毛利 (人民幣百萬元)	12,615	12,436	+1.4%
淨利潤 (人民幣百萬元)	5,862	5,147	+13.9%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	4,827	5,000	-3.5%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.400	1.450	-3.4%
已付每股中期股息 (港仙)	14.5	14.5	-
擬派每股末期股息 (港仙)	33.0	23.9	+38.1%
全年每股股息 (港仙)	47.5	38.4	+23.7%

業務概要

- 年內，本集團預售金額為人民幣403.40億元，較去年增長22%；預售建築面積為348萬平方米，較去年增長7%；預售均價為每平方米人民幣11,577元，較去年增長13%。年內新推售13個項目，全年在售項目逾60個。
- 於2013年，本集團新增可建總建築面積共1,060萬平方米的土地，包括21個全新項目，本集團應付土地金額為人民幣150.79億元。於2013年12月31日，本集團尚未支付的土地價款為人民幣41.51億元，並預期將於2014年底前全數付清。於2014年1月，本集團與馬來西亞的辟捷發展控股有限公司合作，購入位於馬來西亞吉隆坡的房地產項目，作為本集團踏足海外市場的首個項目。
- 於2014年3月28日，本集團於逾40個城市及地區擁有預計總建築面積達4,254萬平方米的土地儲備，平均土地成本僅每平方米人民幣1,178元。
- 年內，海南雅居樂萊佛士酒店(前稱：海南清水灣萊佛士酒店)投入營運。惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店亦於2014年初投入營運。
- 年內，本公司於境外資本市場成功發行7億美元(相當於人民幣43.93億元)8.25%次級永久資本證券，及成功獲授3年期共56.28億港元的銀團貸款。此外，於2014年2月，本公司發行於2019年到期的5億美元8.375%優先票據，所得款項將用作現有及新增物業項目融資、就現有債務作再融資及作一般公司用途。此外，本公司亦發行於2017年到期的人民幣20億元6.50%優先票據，用以贖回於2016年到期的3億美元10%優先票據，以減低融資成本，優化債務結構。
- 於2013年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣130.33億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣53.82億元。

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂地產控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣354.36億元和人民幣126.15億元，較去年分別上升18.5%和1.4%。淨利潤為人民幣58.62億元，較去年上升13.9%。整體毛利率及淨利潤率分別為35.6%和16.5%，處於行業較高水平。

年內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣344.67億元，較去年上升18.3%；酒店營運業務收入較去年增加21.9%，主要受惠於上海雅居樂萬豪酒店及海南雅居樂萊佛士酒店(前稱：海南清水灣萊佛士酒店)的收入貢獻；此外，物業投資收入亦較去年增加111.6%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2013年度末期股息每股33.0港仙。連同已派發2013年中期股息每股14.5港仙，2013年的全年派息將合共每股47.5港仙，較去年增加23.7%。

業務回顧

年內，環球經濟繼續處於緩慢的復甦過程中，在中國，政策基調轉向穩定增長，政府對房地產市場的調控措施仍然持續。然而，在強大的剛性需求下，住宅價格仍錄得平穩上揚，成交持續暢旺。

年內，本集團在銷售、整體佈局及營運方面皆取得突破，為長遠發展奠下穩健的根基。

銷售穩定增長

年內，本集團的預售金額為人民幣403.40億元，較去年增長22%；預售建築面積為348萬平方米，較去年增長7%；預售均價為每平方米人民幣11,577元，較去年增長13%，此乃本集團員工上下齊心之努力成果。

完善區域佈局 優化產品結構

源於廣東，拓展全國，本集團一直致力完善區域佈局。本集團在華南的房地產開發業務鞏固後，積極在海南省開拓旅遊房地產業務。年內，隨著本集團於雲南省區的項目陸續開售，使本集團作為中國旅遊房地產專家的地位更為鞏固。而華東區域及西部區域等預售貢獻亦逐漸成形。年內，本集團來自「華南區域」、「海南省區及雲南省區」及「華東區域及其他區域」的預售佔比分別為61%、22%及17%，預期預售貢獻分佈在可見的將來將進一步優化，在「華南區域」及「海南省區及雲南省區」銷售增長的同時，來自「華東區域及其他區域」的銷售貢獻比重將逐步增加。本集團於年內策略性地購入的21個新項目中，13個是位於「華東區域及其他區域」，並且大部份符合「短、平、快」的策略，既能達至符合長遠區域發展的佈局，亦可有效加快資金回籠，支持本集團的整體發展速度。預計本集團於年內購入的新項目將會於2014年開始陸續推出市場，為預售作出貢獻。

本集團相信要確保整體業務穩健增長，合理的產品結構尤關重要。本集團的產品結構是以剛需改善型為主，輔以旅遊房地產及高端產品。有鑒於中國房地產市場將會持續受惠於城鎮化及國內生產總值的增長，自用及改善型的剛性需求龐大，因此，年內所購入的21個新項目中均以開發剛需改善型的產品為主。

本集團近年致力開發中國旅遊房地產，除海南清水灣取得成功外，年內，位於騰沖市的雲南雅居樂原鄉推出後深受市場歡迎，而新開售的海南雅居樂月亮灣亦成為文昌市的最佳銷售項目之一。隨著人民的生活質素及對大自然的嚮往不斷提高，對優質旅遊房地產的需求將持續增加。基於旅遊房地產的客戶來自全國各地，有助進一步提升本集團於各地的品牌知名度。

總括而言，本集團於年內新增的土地儲備中，樓面地價為每平方米人民幣1,500元。以上新增的土地儲備將有助進一步落實完善區域佈局及優化產品結構的策略，亦可加快資金週轉率，為本集團未來的銷售增長奠定穩健的基礎。

本集團以發展中國房地產開發的業務為主，同時亦以審慎的態度物色拓展境外市場的機遇。於2014年1月，本集團與馬來西亞的辟捷發展控股有限公司，聯合開發位於馬來西亞首都吉隆坡的房地產項目，作為本集團踏足海外市場的首個項目。

提升執行力 踏上新的台階

本集團成立逾廿載，見證了競爭激烈的中國房地產市場之演變，也經歷了企業發展的多個階段，深明「逆水行舟、不進則退」之理。因此，本集團一直致力在管理及營運上精益求精。

為符合整體的長遠發展利益及達成2014年的各項目標，本集團於年內在企業架構、人員分配、職能等範疇上皆作出了改革，本集團總部的職能集中在制定策略、資金管理、產品標準化、優化及開發新產品。區域總部的權責將進一步加重，使決策更快、決定更貼合當地市場的情況。

為配合「短、平、快」的策略，及確保銷售計劃得以全面落實，本集團於年內推行了一系列管理開發進度的措施，責任到人，使開發進度按計劃執行，完成目標。

要落實改革，人才是不可或缺的一部分。本集團於年內已開展一系列惠及各級別人員的激勵機制，除個人獎金與銷售業績、成本、利潤等指標作直接掛鈎外，為提升各項目的生產力及管理效率，亦設立了激勵獎金包予超標完成工作指標的項目人員，而高管人員的額外獎金則和集團整體業績及股份獎勵計劃掛鈎。

此外，本集團總部亦在總裁之下設立「管治委員會」，向其授予權力，致力讓所訂立的策略能得以全面高效地落實執行，使管理體系更好地駕馭未來業務的快速增長。

本集團相信，透過以上措施能激勵士氣、提升效率，使整體業務踏上新的台階。

穩健財務策略 靈活融資渠道

穩健的財政狀況是本集團業務迅速發展的支柱，因此，本集團於年內通過多渠道的融資方法，鞏固及優化了財務結構，加強現金流的管理，以在業務發展及財務管理上取得平衡。

年內，本公司成功發行7億美元8.25%次級永久資本證券，成為全亞洲唯一非投資級別的企業發行永久資本證券，並獲超額認購逾10倍。於2014年2月，本公司發行於2019年到期的5億美元8.375%優先票據，所得款項將用作現有及新增物業項目融資、就現有債務作再融資及作一般公司用途。此外，本公司亦發行於2017年到期的人民幣20億元6.50%優先票據，用以贖回於2016年到期的3億美元10%優先票據，以減低融資成本，優化債務結構。

良好企業管治 多渠道溝通

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在合符上市規則及法例規定下，與商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良好關係，有利於提高企業的透明度，讓各持份者掌握全面的資訊。

履行企業公民責任 推動可持續發展

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行其企業公民之責任。年內，本集團共有逾30,000人次參與志願服務活動，服務天數逾10,000天，慈善捐款達人民幣1.15億元。本集團認識到環境保護是企業可持續性發展之重要一環，所以從項目規劃開始至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出應有的貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，亦鼓勵員工實踐低碳生活。

展望與策略

預計2014年環球金融和經濟形勢仍具挑戰，政府對房地產市場的調控已成常態，但隨著國家經濟的持續增長、人民收入持續增加、城鎮化政策的落實，使房地產市場仍然具有很大的發展空間，故此本集團對房地產市場的長遠發展是樂觀的。

本集團將會持續落實完善區域佈局、優化產品結構及「短、平、快」的策略，以市場主導為銷售方針，深信整體業務能穩步發展，並把本集團2014年預售目標訂為人民幣480億元。

本集團將繼續以中國房地產開發為主，輔以酒店、商場及寫字樓的多元化營運，並配合貼心的物業管理服務，相信能進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度。與此同時，本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

雅居樂的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席
陳卓林

香港，2014年3月28日

綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2013 年	2012 年
			經重列
			(附註 1(a))
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	35,436,404	29,891,751
銷售成本		(22,821,680)	(17,456,231)
毛利		12,614,724	12,435,520
銷售及營銷成本		(1,522,821)	(974,519)
行政開支		(1,284,575)	(1,124,629)
投資物業公允值收益	7	174,277	178,428
其他收益	3	224,851	132,057
其他開支		(131,743)	(212,552)
匯兌(虧損)/收益淨額		(93,687)	32,800
經營利潤		9,981,026	10,467,105
嵌入式金融衍生工具公允值收益		295,748	199,769
財務收益/(費用)淨額	4	488,214	(46,294)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額		(59,537)	(87,024)
合營企業稅後收益/(虧損)所佔份額		7,124	(1,950)
除所得稅前利潤		10,712,575	10,531,606
所得稅開支	5	(4,850,220)	(5,384,955)
年內利潤		5,862,355	5,146,651
以下人士應佔：			
本公司股東		4,826,907	5,000,482
永久資本證券持有人		342,497	-
非控股權益		692,951	146,169
		5,862,355	5,146,651
年內本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
- 基本	6	1.400	1.450
- 攤薄	6	1.210	1.305
		截至 12 月 31 日止年度	
		2013 年	2012 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
股息		1,298,001	1,068,511

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (附註 1(a)) (人民幣千元)
年內利潤	5,862,355	5,146,651
年內其他全面收益	-	-
年內全面收益總額	<u>5,862,355</u>	<u>5,146,651</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	4,826,907	5,000,482
- 永久資本證券持有人	342,497	-
- 非控股權益	<u>692,951</u>	<u>146,169</u>
	<u>5,862,355</u>	<u>5,146,651</u>

綜合資產負債表

	於 2013 年 12 月 31 日	於 2012 年 12 月 31 日	於 2012 年 1 月 1 日
		經重列 (附註 1(a))	經重列 (附註 1(a))
附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,476,432	5,222,680	3,573,015
土地使用權	2,554,162	2,810,175	2,455,028
發展中物業	16,146,189	14,790,727	13,865,049
無形資產	57,428	61,263	19,192
投資物業	7 5,793,800	5,589,600	5,248,000
於一間聯營公司之權益	58,201	117,738	204,762
於合營企業之權益	1,030,282	943,158	943,466
可供出售的金融資產	117,500	-	-
收購股本權益之預付款項	-	102,850	102,850
遞延所得稅資產	316,209	268,564	162,068
	32,550,203	29,906,755	26,573,430
流動資產			
發展中物業	33,480,753	33,775,215	30,298,717
持作銷售已落成物業	13,083,771	7,935,975	3,637,562
就收購土地使用權之預付款項	9,910,669	2,949,391	7,993,747
貿易及其他應收款項	8 12,424,997	6,596,434	4,813,013
預付所得稅項	51,430	57,059	68,887
有限制現金	6,249,740	3,880,085	2,644,128
現金及現金等值項目	6,783,643	5,748,597	4,582,591
	81,985,003	60,942,756	54,038,645
總資產	114,535,206	90,849,511	80,612,075
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	3,642,725	3,658,542	3,658,542
其他儲備	1,298,093	1,190,094	946,992
保留盈利			
- 擬派末期股息	899,758	665,211	657,319
- 未分配保留盈利	23,525,612	20,099,616	16,411,680
	29,366,188	25,613,463	21,674,533
永久資本證券	4,486,025	-	-
非控股權益	2,715,083	2,298,344	2,082,310
總權益	36,567,296	27,911,807	23,756,843

綜合資產負債表(續)

	於 2013 年 12 月 31 日	於 2012 年 12 月 31 日	於 2012 年 1 月 1 日
		經重列 (附註 1(a))	經重列 (附註 1(a))
	附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
負債			
非流動負債			
借款	24,646,168	18,452,325	12,170,458
可換股債券 - 負債成份	2,491,719	2,370,111	2,200,997
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	364,980	660,728	860,497
遞延所得稅負債	1,649,261	1,753,072	1,549,574
	29,152,128	23,236,236	16,781,526
流動負債			
借款	12,353,678	6,192,561	6,608,260
貿易及其他應付款項	9 19,524,461	13,970,598	11,535,376
來自顧客的預收款項	6,428,278	9,682,304	13,511,865
當期所得稅負債	10,509,365	9,856,005	8,418,205
	48,815,782	39,701,468	40,073,706
總負債	77,967,910	62,937,704	56,855,232
總權益及負債	114,535,206	90,849,511	80,612,075
流動資產淨額	33,169,221	21,241,288	13,964,939
總資產減流動負債	65,719,424	51,148,043	40,538,369

附註：

1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並經按公允值計入損益的投資物業重估及金融衍生工具作出修訂(按公允值列賬)。

按照香港財務報告準則編製財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(a) 於合營企業之投資的會計政策變更

於 2013 年 1 月 1 日之前，本集團於合營企業的權益乃按比例綜合入賬。

本集團於 2013 年 1 月 1 日採納香港財務報告準則第 11 號「合營安排」，致使本集團更改其於合營安排的權益的會計政策。本集團亦於同時採納香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第 12 號「其他實體權益的披露」以及香港會計準則第 28 號「於聯營公司及合營企業的投資」及香港會計準則第 27 號「獨立財務報表」之後續修訂。

根據香港財務報告準則第 11 號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業，乃根據各投資方的合約權利及責任(而非合營安排的法定結構)作分類。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營企業。

本集團根據香港財務報告準則第 11 號的過渡性條文追溯於合營企業權益應用新政策。本集團於最早呈報期間開始(2012 年 1 月 1 日)將其於先前按比例綜合入賬的資產及負債總賬面值確認為本集團於合營企業的投資金額，亦即視作本集團應用權益會計法時於合營企業的投資成本。

根據權益會計法，於合營企業的權益最初按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收益的變動。倘本集團應佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額部份的任何長期權益)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團產生負債或代表合營企業付款，則作別論。

合營企業的會計政策已作必要修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。會計政策變更自 2012 年 1 月 1 日起已獲應用，對所呈報期間的資產淨值並無影響。

下表列示會計政策變更對本集團於 2012 年 12 月 31 日及 2012 年 1 月 1 日的綜合資產負債表、截至 2012 年 12 月 31 日止年度的綜合收益表的影響。對本集團的淨資產、淨利潤及每股盈利並無影響。

對綜合資產負債表的影響
增加/(減少)

	於 2012 年 12 月 31 日 (人民幣千元)	於 2012 年 1 月 1 日 (人民幣千元)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	(718)	(787)
於合營企業之權益	943,158	943,466
遞延所得稅資產	(11,928)	(11,278)
	<u>930,512</u>	<u>931,401</u>
流動資產		
發展中物業	(2,488,898)	(1,993,135)
貿易及其他應收款項	737,770	(1,458)
預付所得稅項	(6,185)	(1,832)
有限制現金	(5,545)	-
現金及現金等值項目	(55,195)	(101,123)
	<u>(1,818,053)</u>	<u>(2,097,548)</u>
總資產	<u><u>(887,541)</u></u>	<u><u>(1,166,147)</u></u>
負債		
非流動負債		
借款	(550,000)	-
流動負債		
借款	-	(1,051,450)
貿易及其他應付款項	(204,473)	(114,697)
來自顧客的預收款項	(133,068)	-
	<u>(337,541)</u>	<u>(1,166,147)</u>
總負債	<u><u>(887,541)</u></u>	<u><u>(1,166,147)</u></u>

對綜合收益表的影響
增加/(減少)

	截至 2012 年 12 月 31 日止年度 (人民幣千元)
營業額	(182,297)
銷售成本	(175,704)
毛利	(6,593)
銷售及營銷成本	(5,830)
行政開支	(4,310)
其他收益	(947)
經營利潤	2,600
合營企業稅後虧損所佔份額	1,950
除所得稅前利潤	650
所得稅開支	650
年內利潤	-

(b) 對本集團所採納的現有準則的修改

- 香港會計準則第1號(修改)「財務報表的呈報」自2013年1月1日起或之後的年度期間開始生效。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第11號「合營安排」集中針對合營安排的對各方的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其投資者有權獲得與安排有關的資產和債務，確認共同經營者佔資產、負債、收入及開支的權益。在合營企業中，投資者取得安排淨資產中的權利，合營企業以權益法入賬。不再允許將合營安排的權益使用比例合併法入賬。本集團已於2013年1月1日採納香港財務報告準則第11號及這導致合營安排權益的會計政策變更，詳情載於附註1(a)。
- 香港財務報告準則第12號「在其他主體權益的披露」包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、結構實體以及其他資產負債表外工具。該準則不會對本集團的財務報表造成顯著影響。

- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則及美國公認會計原則對齊，並且不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或允許時，應如何應用此準則。
- 香港會計準則第19號「僱員福利」於2011年6月修訂。對本集團會計政策的變更如下：立即承認所有過去的服務成本；及更換利息成本及預期通過將界定為福利負債(資產)值的折現率計算的淨利息金額的計劃資產回報。該修改不會對本集團的財務報表造成顯著影響。
- 香港財務報表準則第7號(修改)「金融工具：披露」有關對銷金融資產及金融負債自2013年1月1日起或之後的年度期間開始生效。該修改也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則10、11和12(修改)有關過渡指引已對2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 2011年年度改進。這些年度改進解決在2009年至2011年報告週期的六項事項，包括改變：
 - 香港財務報表準則第1號「首次採用」
 - 香港會計準則第1號「財務報表的呈報」
 - 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」
 - 香港會計準則第32號「金融工具：呈報」
 - 香港會計準則第34號「中期財務報告」
- 2012年年度改進，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)。此修改用於澄清當未折現影響不重大時，短期應收和應付款項計劃要求不變。

(c) 於2013年1月1日起財政年度已發佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

		自下列日期起 或之後的年度 期間開始生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	尚未確定生效日期
香港會計準則第32號(修改)	金融工具：披露 - 金融資產及金融負債的抵銷	2014年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修改)	綜合投資實體	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修改)	資產減值的可收回金額的披露	2014年1月1日
國際財務報告詮釋委員會/香港 (國際財務報告詮釋委員會) 解釋第21號	徵費	2014年1月1日
香港會計準則第39號(修改)	金融工具：確認及計量 - 衍生工具的更替	2014年1月1日
新公司條例	新公司條例刪除已經處理與香港財務報告準則的披露要求，並有新的要求披露一組綜合財務報表及本公司資產負債表的說明合併財務報表	2014年3月3日
	於香港成立(上市或私人)公司之股票面值廢除	
香港會計準則第19號(修改)	定額福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則(修改)	2012及2013年年度改進	2014年7月1日

管理層現正評估其影響，目前尚無法斷定其是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料之呈報發生重大變化。

2 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策之報告也是管理層決定經營分部的依據。

本集團業務劃作四個分部：物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。本集團之聯營公司及合營企業從事物業開發，列入物業發展分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績不包括利息收入及財務費用。

截至2013年及2012年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的營業額分析如下：

	2013 年	2012 年
	(人民幣千元)	經重列 (人民幣千元)
營業額：		
- 物業發展	34,466,876	29,145,770
- 物業管理	547,142	418,233
- 酒店營運	368,165	302,121
- 物業投資	54,221	25,627
	35,436,404	29,891,751

截至 2013 年及 2012 年 12 月 31 日止年度的分部業績及資本開支如下：

截至2013年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	34,466,876	784,979	368,165	54,221	-	35,674,241
分部間銷售額	-	(237,837)	-	-	-	(237,837)
外界客戶銷售額	34,466,876	547,142	368,165	54,221	-	35,436,404
投資物業公允值收益 (附註 7)	-	-	-	174,277	-	174,277
經營利潤/(虧損)	9,851,761	46,272	(108,317)	191,310	-	9,981,026
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額	(59,537)	-	-	-	-	(59,537)
合營企業稅後利潤 所佔份額	7,124	-	-	-	-	7,124
分部業績	9,799,348	46,272	(108,317)	191,310	-	9,928,613
嵌入式金融衍生工具 公允值收益						295,748
財務收益淨額 (附註 4)						488,214
除所得稅前利潤						10,712,575
所得稅開支 (附註 5)						(4,850,220)
年內利潤						5,862,355
折舊	69,632	4,742	121,073	-		195,447
土地使用權及無形資產 攤銷	41,227	266	55,218	-		96,711
分部資產	100,009,899	644,250	8,256,324	5,793,800	(536,706)	114,167,567
未分配資產						367,639
總資產						114,535,206
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益	58,201	-	-	-		58,201
於合營企業之權益	1,030,282	-	-	-		1,030,282
分部負債	20,528,342	451,380	5,439,527	70,196	(536,706)	25,952,739
未分配負債						52,015,171
總負債						77,967,910
資本開支	407,515	7,466	1,120,356	296,123		1,831,460

分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	114,167,567	25,952,739
未分配：		
遞延所得稅項	316,209	1,649,261
預付所得稅項	51,430	-
當期稅項負債	-	10,509,365
流動借款	-	12,353,678
非流動借款	-	24,646,168
可換股債券 - 負債成份	-	2,491,719
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	-	364,980
	<hr/>	<hr/>
合計	114,535,206	77,967,910
	<hr/>	<hr/>

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

經重列	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	29,145,770	583,637	302,121	25,627	-	30,057,155
分部間銷售額	-	(165,404)	-	-	-	(165,404)
外界客戶銷售額	29,145,770	418,233	302,121	25,627	-	29,891,751
投資物業公允值收益 (附註 7)	-	-	-	178,428	-	178,428
經營利潤/(虧損)	10,437,052	(14,351)	(144,833)	189,237	-	10,467,105
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額	(87,024)	-	-	-	-	(87,024)
合營企業稅後虧損 所佔份額	(1,950)	-	-	-	-	(1,950)
分部業績	10,348,078	(14,351)	(144,833)	189,237	-	10,378,131
嵌入式金融衍生工具 公允值收益						199,769
財務費用淨額 (附註 4)						(46,294)
除所得稅前利潤						10,531,606
所得稅開支 (附註 5)						(5,384,955)
年內利潤						5,146,651
折舊	57,242	4,748	102,827	-		164,817
土地使用權及無形資產 攤銷	59,422	107	50,992	-		110,521
分部資產	78,114,697	425,029	6,727,104	5,589,600	(332,542)	90,523,888
未分配資產						325,623
總資產						90,849,511
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益	117,738	-	-	-		117,738
於合營企業之權益	943,158	-	-	-		943,158
分部負債	19,373,584	480,925	3,568,614	562,321	(332,542)	23,652,902
未分配負債						39,284,802
總負債						62,937,704
資本開支	630,184	4,491	962,710	163,172		1,760,557

分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	資產 經重列 (人民幣千元)	負債 經重列 (人民幣千元)
分部資產/負債	90,523,888	23,652,902
未分配：		
遞延所得稅項	268,564	1,753,072
預付稅項	57,059	-
當期所得稅項負債	-	9,856,005
流動借款	-	6,192,561
非流動借款	-	18,452,325
可換股債券 - 負債成份	-	2,370,111
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	-	660,728
合計	90,849,511	62,937,704

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產及預付所得稅。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及可換股債券。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之添置。

3 其他收益

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
銀行存款的利息收入	98,963	75,013
出售一間投資物業所得收益	49,178	-
沒收客戶訂金	39,391	13,957
雜項收入	37,319	43,087
	224,851	132,057

4 財務收益/(費用)淨額

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(1,347,645)	(1,216,376)
- 優先票據	(1,014,259)	(930,153)
- 可換股債券	(319,529)	(300,571)
借款及可換股債券匯兌收益	558,053	31,520
減：資本化利息	2,611,594	2,369,286
	<u>488,214</u>	<u>(46,294)</u>

5 所得稅開支

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,181,239	1,825,735
- 中國土地增值稅	2,543,554	3,099,079
- 中國預扣所得稅	276,883	363,139
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(151,456)	97,002
	<u>4,850,220</u>	<u>5,384,955</u>

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，本集團位於中國內地之旗下實體的適用企業所得稅率為25%，自2008年1月1日生效。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司直接控股公司。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的集團實體乃根據英屬處女群島的國際商業公司法註冊成立或於2007年1月1日起在相同法律自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度並無在香港產生應課稅利潤，故概無於該等綜合財務報表內就香港利得稅作出任何撥備。於香港的集團實體的利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

6 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,826,907	5,000,482
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,447,839</u>	<u>3,449,450</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.400</u>	<u>1.450</u>

每股攤薄盈利按假定具攤薄影響的潛在普通股全部轉換而調整之發行的普通股加權平均股數計算。本公司唯一具攤薄影響的潛在普通股為可換股債券。於計算每股攤薄盈利時，可換股債券乃假定已兌換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息開支、負債成份的匯兌損益及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益(如適用)。

	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,826,907	5,000,482
列示於本年收益表之利息開支 (人民幣千元)	-	-
負債成份的匯兌收益 (人民幣千元)	(75,983)	(5,747)
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (人民幣千元)	<u>(295,748)</u>	<u>(199,769)</u>
用以釐定每股攤薄盈利的利潤 (人民幣千元)	<u>4,455,176</u>	<u>4,794,966</u>
已發行的普通股加權平均數 (千股)	3,447,839	3,449,450
假定可換股債券已兌換 (千股)	<u>233,633</u>	<u>223,641</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>3,681,472</u>	<u>3,673,091</u>
每股攤薄盈利 (每股人民幣元)	<u>1.210</u>	<u>1.305</u>

7 投資物業

	2013 (人民幣千元)	2012 (人民幣千元)
年初賬面淨值	5,589,600	5,248,000
添置	296,123	163,172
出售	(266,200)	-
投資物業公允值收益	<u>174,277</u>	<u>178,428</u>
年末賬面淨值	<u>5,793,800</u>	<u>5,589,600</u>
投資物業：		
- 已落成投資物業	3,937,800	4,275,348
- 在建投資物業	<u>1,856,000</u>	<u>1,314,252</u>
	<u>5,793,800</u>	<u>5,589,600</u>

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎 30 至 70 年。
- (b) 已質押作抵押品之投資物業

於 2013 年 12 月 31 日，價值人民幣 2,585,144,000 元(2012 年：人民幣 2,557,844,000 元)的投資物業及收取租金收入的若干權利已作為本集團向銀行借款的抵押品。

8 貿易及其他應收款項

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	4,999,848	1,933,595
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	2,039,716	1,139,716
- 合營企業	1,926,150	987,921
- 第三方	1,731,586	1,656,764
預付營業稅及其他稅項	186,834	305,644
土地拍賣保證金	1,275,060	375,320
預付款項	<u>265,803</u>	<u>197,474</u>
	<u>12,424,997</u>	<u>6,596,434</u>

本集團一般會在交付物業前要求顧客全額付款。客戶的信貸條款需待評估客戶的信貸紀錄後及取得本公司高級管理層的批准後才授予。本集團根據與客戶同意的還款計劃密切監視客戶按期還款的進度。本集團設有政策去確保銷售予具有合適財政實力及可以支付合適百分比作為首期付款的購買人仕。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議的條款規定去結算。於 2013 年及 2012 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
90 日內	4,145,761	1,391,634
90 日以上及於 365 日以內	633,649	339,551
365 日以上及於 2 年以內	220,438	202,410
	<u>4,999,848</u>	<u>1,933,595</u>

9 貿易及其他應付款項

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	13,483,490	11,189,613
其他應付款項來自：		
- 關連方	1,075,469	349,485
- 第三方	3,533,777	1,317,056
應付員工福利	37,603	33,629
應計費用	898,310	793,846
其他應付稅項	495,812	286,969
	<u>19,524,461</u>	<u>13,970,598</u>

附註：

- (a) 本集團於2013年及2012年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2013 年 (人民幣千元)	2012 年 經重列 (人民幣千元)
90 日內	11,111,648	9,326,895
90 日以上及於 180 日以內	1,321,154	884,144
180 日以上及於 365 日以內	586,473	597,732
365 日以上	464,215	380,842
	<u>13,483,490</u>	<u>11,189,613</u>

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣354.36億元(2012年：人民幣298.92億元)，較2012年增加18.5%。經營利潤為人民幣99.81億元(2012年：人民幣104.67億元)，較去年微跌4.6%。股東應佔利潤為人民幣48.27億元(2012年：人民幣50億元)。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣1.400元(2012年：人民幣1.450元)及人民幣1.210元(2012年：人民幣1.305元)。

土地儲備

本集團秉持其長期發展策略，同時因應發展需要及市場狀況，於年內採納策略性的土地擴充計劃，以完善區域佈局及優化現有土地儲備。於2014年3月28日，本集團於逾40個城市及地區共擁有總建築面積為4,254萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南省區、雲南省區、東北區域及華北區域，平均土地成本僅為每平方米人民幣1,178元。

於2013年，本集團新增可建總建築面積共1,060萬平方米的土地，包括21個全新項目，本集團應付土地金額為人民幣150.79億元。該等新收購地塊位於主要位於華南區域(佛山、廣州、惠州、南寧、雲浮、中山)、華東區域(滁州、杭州、昆山、南京、南通、寧波、上海、無錫、揚州、鎮江)、海南省區(陵水)、雲南省區(騰沖、西雙版納)及其他城市如長沙、瀋陽及西安。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市 / 地區	應佔權益(%)	建築面積(平方米)
華南區域			
佛山新城地塊	佛山 / 順德	100	131,081
順德北窖頭新城區地塊	佛山 / 順德	100	308,066
三水西南街地塊	佛山 / 三水	100	107,300
花都花山鎮地塊	廣州 / 花都	50	279,270
惠州惠陽地塊	惠州	100	200,000
南寧五象新區地塊	南寧	50	332,213
雲浮西江新城地塊	雲浮	100	345,989
中山基邊村地塊	中山	100	142,924
小計			1,846,843

地塊名稱	城市 / 地區	應佔權益(%)	建築面積(平方米)
華東區域			
滁州汧河新城地塊	滁州	100	677,266
杭州余杭區地塊	杭州	100	423,827
昆山地塊	昆山	100	125,082
南京高淳區地塊	南京	100	512,074
南通開發區地塊	南通	100	510,000
寧波北侖區地塊	寧波	100	561,730
上海松江區地塊	上海	100	148,025
無錫太湖新城地塊	無錫	100	590,325
揚州雙字星地塊	揚州	100	436,858
鎮江檀山路地塊	鎮江	100	226,200
小計			4,211,387
海南省區			
海南清水灣地塊	海南 / 陵水	70	671,383
雲南省區			
騰沖地塊	雲南 / 騰沖	100	1,755,221
西雙版納地塊	雲南 / 西雙版納	100	634,240
小計			2,389,461
華中區域			
長沙開福區 A 地塊	長沙	50	670,237
長沙開福區 B 地塊	長沙	100	112,000
小計			782,237
華西區域			
西安常寧新區地塊	西安	100	695,070
東北區域			
瀋陽雅居樂花園地塊	瀋陽	100	4,334
合計			10,600,715

物業發展及銷售

年內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣344.67億元，較2012年的人民幣291.46億元上升18.3%。確認銷售總面積為321萬平方米，與去年相若。而確認銷售均價由2012年的每平方米人民幣9,170元增加16.9%至2013年的每平方米人民幣10,722元，主要由於確認銷售的地區分佈及產品結構有所改變。

物業管理

年內，本集團錄得物業管理費收入為人民幣5.47億元，較2012年的人民幣4.18億元增加30.8%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至2,266萬平方米(2012年：2,167萬平方米)，服務約48萬名住戶。

酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，務求建立多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的經營收入。年內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣3.68億元，較2012年的人民幣3.02億元增加21.9%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店(前稱：海南清水灣萊佛士酒店)、廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店。

物業投資

為進一步完善本集團多元化的業務組合，以創造穩定的收入來源，本集團秉持審慎的發展策略，將持有的若干商業物業劃為長期租賃。年內，本集團物業投資收入為人民幣0.54億元，較2012年的人民幣0.26億元增加111.6%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、資本化利息和營業稅。

銷售成本由2012年人民幣174.56億元增加30.7%至2013年人民幣228.22億元，該增幅主要由於(i)年內確認銷售總金額增加；(ii)單位銷售成本上升，尤其是建築、裝飾材料及土地使用權。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣126.15億元，與去年相若。毛利率則下降至35.6%，但仍處於行業較高水平。毛利率的下降主要由於(i)各城市／地區佔本集團確認銷售比例的改變及毛利率相對較低的項目所佔份比的增加，及(ii)單位銷售成本有所增加，尤其是單位土地成本較高的新項目。

投資物業公允值收益

年內，本集團錄得投資物業公允值收益為人民幣1.74億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.44億元後，公允值收益淨額為人民幣1.30億元。

其他收益

年內，本集團錄得人民幣2.25億元的其他收益，主要包括銀行存款利息收入、沒收客戶訂金及出售一間投資物業所得收益。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2012年人民幣9.75億元增加56.3%至2013年人民幣15.23億元，該增幅主要由於一系列銷售宣傳活動而產生的廣告費用及佣金費用增加。

行政開支

本集團的行政開支由2012年人民幣11.25億元上升14.2%至2013年人民幣12.85億元，該增幅主要由於本集團持續擴展業務。

其他開支

年內，本集團錄得人民幣1.32億元的其他開支，主要包括人民幣1.15億元的慈善捐款。

財務收益/(費用)淨額

年內，本集團錄得財務收益淨額為人民幣4.88億元，而2012年則錄得財務費用淨額為人民幣0.46億元。財務收益淨額主要包括以外幣計價之借款於結算日換算而生的匯兌收益人民幣5.58億元，主要是由於人民幣兌美元及港元的匯率升值。

一間聯營公司稅後虧損所佔份額

年內，本集團佔所持有20%股權的一間聯營公司—廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)稅後虧損份額為人民幣0.60億元。

合營企業稅後收益/(虧損)所佔份額

年內，本集團錄得合營企業稅後收益所佔份額為人民幣0.07億元，而2012年錄得的合營企業稅後虧損所佔份額則為人民幣0.02億元。

嵌入式金融衍生工具公允值收益

於2011年4月，本集團發行2016年到期本金總額為5億美元(相當於人民幣32.53億元)的4%可換股債券。年內，該嵌入式金融衍生工具公允值變動收益為人民幣2.96億元(2012年：人民幣2億元)。

股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣48.27億元(2012年：人民幣50億元)。扣除投資物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤為人民幣46.95億元(2012年：人民幣48.68億元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2013年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣130.33億元(2012年12月31日：人民幣96.29億元)。其中，現金及現金等值項目人民幣67.84億元(2012年12月31日：人民幣57.49億元)及有限制現金為人民幣62.49億元(2012年12月31日：人民幣38.80億元)。

於2013年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣53.82億元(2012年12月31日：人民幣14.84億元)。

於2013年12月31日，本集團合計可動用資金達人民幣184.15億元(2012年12月31日：人民幣111.13億元)。本集團持有較充裕的資金，以應付未來業務所需。

永久資本證券

於2013年1月，本公司成功發行7億美元(相當於人民幣43.93億元)8.25%次級永久資本證券。

借款

年內，資本市場環境波動，本集團積極開拓多元化的資金來源，以延長債務組合的年期及有效減低再融資風險。本集團透過境內及境外的不同融資渠道，成功新增借款共人民幣212.14億元，當中境內借款佔人民幣160.10億元，境外借款佔人民幣52.04億元。年內，償還借款金額為人民幣83.75億元。

於2014年2月份，本公司成功發行於2019年到期本金總額為5億美元(相當於人民幣30.55億元)的8.375%優先票據，所得款項將用作融資現有及新增的物業項目，就現有債務作再融資及作一般公司用途。此外本公司亦發行於2017年到期本金總額為人民幣20億元的6.50%優先票據用以贖回2016年到期的3億美元10%優先票據，以減低融資成本、優化債務結構。

於2013年12月31日，本集團總借款為人民幣394.92億元，當中銀行借款、優先票據、其他借款及可換股債券負債成份分別為人民幣202.43億元、人民幣99.09億元、人民幣68.48億元及人民幣24.92億元。

還款時間表	於2013年12月31日	於2012年12月31日
	(人民幣百萬元)	經重列 (人民幣百萬元)
銀行借款		
1年之內	9,609	6,193
超過1年及於2年內	5,042	3,357
超過2年及於5年內	4,564	2,689
超過5年	1,028	1,027
小計	20,243	13,266
優先票據		
超過2年及於5年內	9,909	10,179
其他借款		
1年之內	2,745	-
超過1年及於2年內	3,475	1,200
超過2年及於5年內	562	-
超過5年	66	-
小計	6,848	1,200
可換股債券 - 負債成份		
超過2年及於5年內	2,492	2,370
合計	39,492	27,015

於2013年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣124.90億元(2012年12月31日：人民幣84.91億元)是以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。於2013年12月31日，本集團的其他借款人民幣35.48億元(2012年12月31日：人民幣12億元)是以其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款、投資物業及一間附屬公司的股份作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別地對境外借款、優先票據及可換股債券作出擔保。於2013年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣56.83億元(2012年12月31日：人民幣54.86億元)。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2013年12月31日，負債比率為72.4% (2012年：62.3%)，仍處於穩健水平。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行借款以港元及美元計值，而本集團的可換股債券及優先票據則以美元計值。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

借款成本

2013年，本集團的總借款成本為人民幣26.81億元(2012年：人民幣24.47億元)，較2012年增加人民幣2.34億元，該增幅主要由於2013年平均銀行借款結餘較高。實際利率由8.7%下降至7.9%。

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2013年12月31日，未完結擔保額為人民幣135.43億元(2012年12月31日：人民幣132.11億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

另外，本集團與其他四方(「五位股東」)已按利合的股權比例就人民幣42億元(2012年12月31日：人民幣26.50億元)的若干貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣8.40億元(2012年12月31日：人民幣5.30億元)。

五位股東就利合另一個人民幣9.87億元(2012年12月31日：人民幣27.02億元)的貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣2.47億元(2012年12月31日：人民幣6.75億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣37.46億元(2012年12月31日：人民幣22億元)的貸款額度按彼等於合營企業的控股比例提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣9.85億元(2012年12月31日：人民幣5.50億元)。

承擔

於2013年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣196.02億元(2012年12月31日：人民幣217.03億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣41.51億元(2012年12月31日：人民幣6.12億元)。

人力資源

於2013年12月31日，本集團共有16,185名僱員，當中高級管理人員佔136人及中層管理人員佔383人。就地理位置而言，內地有16,113名僱員，而香港及澳門則有72名。截至2013年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣13.33億元(2012年：人民幣10.50億元)。

於2014年2月10日，本公司根據股份獎勵計劃發行及配發合共34,470,000股新股份予受託人，並以信託方式為獲選僱員持有。該等股份將於相關歸屬條件符合時轉讓予獲選僱員。

股息

本公司中期股息每股14.5港仙(2012年：每股14.5港仙)已於2013年9月18日向股東派發。董事會建議向股東派發末期股息每股33.0港仙(2012年：每股23.9港仙)。如獲股東批准，2013年全年派息將合共每股47.5港仙(2012年：每股38.4港仙)，並預計於2014年6月30日(星期一)或前後向2014年6月23日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派發。

暫停辦理股份過戶登記

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

以釐定有權出席2014年股東周年大會並投票之股東

最後過戶日期：2014年6月9日(星期一)下午四時正
暫停辦理股份過戶登記期間：2014年6月10日至6月13日(星期二至五)(包括首尾兩天)

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日：2014年6月17日(星期二)
最後過戶日期：2014年6月18日(星期三)下午四時正
暫停辦理股份過戶登記期間：2014年6月19日至6月23日(星期四至一)(包括首尾兩天)
記錄日期：2014年6月23日(星期一)

如欲合符出席2014年股東周年大會並投票或/及獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處 - 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(該處將自2014年3月31日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理過戶登記。

股東周年大會

本公司的2014年股東周年大會將於2014年6月13日(星期五)舉行。2014年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式及於指定時間內刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站(www.hkex.com.hk)及新加坡交易所有限公司(「新交所」)網站(www.sgx.com)，及向本公司股東寄發。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2013年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部控制及財務匯報等事宜。

公眾持股量

董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2013年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的守則(「董事證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2013年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治守則

截至2013年12月31日止年度內，本公司除全面遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文，亦遵循若干建議最佳常規。

購買、出售或贖回上市證券

截至2013年12月31日止年度期間，本公司以平均價每股9.29港元從市場上購回合共2,100,000股本公司股份，未含相關購回股份開支的總代價為19,511,100港元。在完成註銷購回股份後，本公司已發行股本按該等股份之面值削減。購回時所付的溢價已於本公司股本溢價賬中扣除。股份購回是董事會為提高股東長遠利益而作出。有關購回股份詳情如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份購回價		代價 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2013年3月	2,100,000	9.32	9.27	19,511,100

除上文所披露者外，截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於本公司、香港交易及結算所有限公司及新加坡交易所有限公司之網站刊登全年業績及年報

本公告刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、港交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2013年12月31日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

更改股份過戶登記香港分處地址

董事會宣佈，自2014年3月31日起，本公司之股份過戶登記香港分處 - 卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記分處」)，地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓。股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

董事會

於本公告日期，本公司董事會由十二名董事組成：即執行董事陳卓林先生(主席兼總裁)、陳卓雄先生、黃奉潮先生、梁正堅先生及陳忠其先生；非執行董事陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓喜先生及陳卓南先生；以及獨立非執行董事鄭漢鈞博士、鄭志強先生及張永銳先生。

承董事會命
雅居樂地產控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2014年3月28日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2013年12月31日止的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核証聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核証聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。