

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分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。



「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)

2009 年全年業績公佈

摘要

2009年財務概要

| | |
|------------------------------|---|
| 營業額 | +42.9% 至 人民幣133.308億元 (2008：人民幣93.263億元) |
| 毛利 | +44.2% 至 人民幣49.541億元 (2008：人民幣34.363億元) |
| 毛利率 | 37.2% (2008：36.8%) |
| 經營溢利(撇除出售海南清水灣30%權益所產生之利潤) | +55.5% 至 人民幣37.208億元 (2008年：人民幣23.923億元) |
| 股東應佔利潤(撇除出售海南清水灣30%權益所產生之利潤) | +41.1% 至 人民幣18.652億元 (2008：人民幣13.223億元) |
| 淨利潤率(撇除出售海南清水灣30%權益所產生之利潤) | 15.0% (2008：14.1%) |
| 每股盈利 | 人民幣0.518元 (2008：人民幣1.465元) |
| 已付每股中期股息 | 5.6港仙 (2008：27.1港仙) |
| 擬派每股末期股息 | 12.2港仙 (2008：6.4港仙) |
| 2009年全年每股股息 | 17.8港仙 (2008：33.5港仙) |
| 資產負債比率 | 27.3% (2008：28.8%) |
| 淨負債對股東權益比率 | 54.8% (2008：54.4%) |

2009年營運概要

- 於2010年4月15日，本集團於全國22個不同城市及地區合共擁有66個項目（其中包括5個已開發並售清的項目）。本集團土地儲備的總建築面積約為3,215萬平方米，足夠應付本集團未來8至10年的發展需求。每平方米土地成本為人民幣1,333元。
- 年內，本集團透過公開拍賣、掛牌和協定轉讓方式分別取得位於廣州、南海、中山、順德、從化、花都、常州和瀋陽等地，合共11幅地塊。該等地塊的總建築面積約為554萬平方米，涉資人民幣187.3億元。於2009年12月31日，本集團未付土地價款餘額為人民幣46.2億元，並將於2010年及2011年全數清付。
- 年內，本集團於全國16個不同城市及地區合共擁有27個在售項目，其中包括海南清水灣、西安雅居樂花園、順德雅居樂花園及廣州雅居樂劍橋郡（前稱廣州江北商住區）等4個新開售項目。
- 年內，本集團的銷售面積約為279萬平方米，相等於約人民幣226億元的合約銷售金額。至於確認銷售面積方面則為197萬平方米，相等於約人民幣130.6億元的確認銷售金額。
- 海南清水灣於2009年3月28日正式開售，贏得市場熱烈反應，全年錄得約人民幣64億元的合約銷售金額。
- 於2009年12月31日，本集團之現金及銀行存款（不包括有限制現金）約為人民幣43.7億元，處於穩健的財政及現金流狀況。
- 本集團於2009年4月獲得工商銀行廣東分行提供總額為人民幣100億元的授信額度。此外，本集團於2009年11月發行了7年期3億美元的優先票據；並接著在2009年12月取得為期3年的1.5億美元銀行貸款。
- 迄今本集團已分別包括與喜來登、萊佛士、萬豪、希爾頓及Jumeirah等六家世界級酒店管理集團簽署合約以經營管理位於海南、惠州及上海的酒店。
- 於2009年12月31日，本集團土地儲備的竣工待售面積為642,179平方米(2008: 903,359平方米)。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈雅居樂地產控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)截至 2009 年 12 月 31 日止十二個月的全年業績。

截至 2009 年 12 月 31 日止十二個月，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣 133.31 億元和人民幣 49.54 億元，較去年同期分別上升 42.9%和 44.2%；股東應佔利潤達人民幣 18.65 億元，每股盈利為人民幣 0.518 元。

股息

為使本集團整體業務發展需要和股東的投資回報取得平衡，雅居樂董事會(「董事會」)建議派發 2009 年度末期股息每股 12.2 港仙，連同已派發的中期股息每股 5.6 港仙，2009 年全年合共派息每股 17.8 港仙。

業務回顧

隨著中央政府於 2008 年年底所推出多項促進房地產業之政策逐步落實，內地房地產市場得到健康發展，措施效果逐步呈現。回顧年內，本集團平穩過渡百年一遇的金融危機，而中國房地產市場在經歷了短暫的調整後迅速回暖，整體表現優於預期。在房地產市場全面復蘇的大環境下，本集團適時把握有利的宏觀經濟環境，果斷、及時地調整開發策略，使項目能快速地產生經濟效益，並滿足市場的需求。

本集團一直積極落實區域多元化的發展策略，在強化及持續發展珠三角地區業務之同時，本集團亦進一步把業務擴展到其他有發展潛力的城市或地區。年內，本集團新開售 4 個項目，包括海南清水灣、西安雅居樂花園、順德雅居樂花園及廣州雅居樂劍橋郡，銷售業績非常理想。截至 2009 年 12 月 31 日止年度內，集團之銷售源於 16 個城市及地區的 27 個項目，累計合約銷售建築面積約為 279 萬平方米，合約銷售金額約為人民幣 226 億元，銷售金額達人民幣 10 億元或以上的項目高達 7 個；其中，海南清水灣 2009 年的合約銷售金額達人民幣 64 億，奠定本集團在海南後續發展的良好基礎；南京雅居樂花園以全年熱銷人民幣 20 億元的佳績，連續第二年成為南京市年度銷售冠軍；中山凱茵新城銷售金額達人民幣 22 億元；惠州雅居樂白鷺湖銷售金額達人民幣 15 億元等，均為當地房地產市場的銷售冠軍。

土地儲備

土地儲備是房地產開發商持續穩定發展的關鍵，本集團一直都以審慎的態度物色合適的投資機會。年內，本集團通過拍賣、掛牌和協定轉讓方式分別在國內多個極具發展潛力的城市包括廣州、佛山、中山、常州和瀋陽等成功購得總建築面積約 554 萬平方米的優質土地，共涉資人民幣 187 億元，其中包括廣州亞運城項目（本集團佔 33%的權益）、廣州科學城項目、瀋陽蒲河新城項目、常州龍城大道項目等；而廣州亞運城項目是本集團第一個與同業合作的項目，本集團將來亦會繼續探索不同的運作模式進行項目發展。截至 2010 年 4 月 15 日，本集團分別在 22 個城市及地區擁有 66 個項目（其中包括 5 個已開發並售清的項目），土地儲備總建築面積約 3,215 萬平方米，足夠未來 8 至 10 年的發展。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團竣工待售建築面積約為 642,179 平方米（2008 年：903,359 平方米），而在建建築面積約為 501 萬平方米。

財務策略

本集團一直堅持並貫徹審慎的財務策略，充分考慮資本市場的環境，適當地採取靈活的融資策略，優化債務結構，並減少融資成本。本集團於 2009 年 4 月，本集團亦獲得工商銀行廣東分行提供人民幣 100 億元的授信額度；於 2009 年 11 月發行了面值為 3 億美元之 7 年期優先票據；於 2009 年 12 月及 2010 年 1 月分別獲得滙豐銀行及美銀美林 1.5 億美元及 1.25 億美元的貸款，為期 3 年；這些融資安排證明本集團具備利用不同的資本市場工具獲取所需資金的能力，以支持業務未來的穩健發展。

酒店及商用物業

年內，本集團在致力於房地產發展的同時，亦審慎地將資源分配在酒店及商用物業的發展上，務求建立更完善和多元化的業務組合，為本集團未來創造穩定收益，分散經營風險。

2009 年，已投入運營的酒店營運收益進一步增加，本集團酒店營運的收入為人民幣 3,980 萬元，較 2008 年增加 37.7%，主要是來自廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店所產生的收入。此外，多項酒店及商用物業亦正處於不同階段的發展，如上海雅居樂國際廣場已經封頂，將發展成為上海雅居樂萬豪酒店及高檔購物廣場，計劃於 2010 年投入使用；廣州珠江新城甲級商業大廈已經動工，計劃於 2012 年投入使用。此外，惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、海南清水灣萊佛士酒店等多家頂級酒店都處於建設階段的後段，將從 2010 年起陸續投入服務。

物業管理

本集團一向重視經營物業管理服務，提倡「以客為尊」的服務理念，為客戶提供優質的生活環境和生活模式，為企業品牌提升、最終促進本集團未來銷售起著極大作用。年內，本集團致力為 250,000 名住客提供優質的物業管理服務，滿足不同住戶的個性化需求。此外，本集團的中央物業管理軟體系統已成功上線，有效提升服務效率及配合本集團於全國持續發展的戰略。另外，本集團已與東亞（中國）銀行建立金融合作戰略關係，竭誠為雅居樂業主提供一站式個人金融便捷服務。本集團將設立一間專門為商業物業、酒店式公寓等提供高端的物業管理服務的公司，同時通過與第一太平戴維斯物業管理有限公司合作，把物業管理的素質躍上另一個台階。

年內，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入約為人民幣 2.325 億元，較 2008 年增加 14.4%。年內，本集團的新增業主約為 17,000 戶，現時共向約 70,000 戶提供物業管理服務。年內，本集團的新接管總建築面積約為 210 萬平方米，管理總面積共計達 1,070 萬平方米(2008 : 860 萬平方米)。

2010 年，本集團將繼續努力地為雅居樂住戶提供優質物業服務，同時加大自身的專業培訓力度，優化整體服務質素，貫徹「以客為尊」的服務理念。

投資者關係

本集團貫徹遵行良好的企業管治，並一直致力與股東及投資者保持適時有效的溝通，通過刊發中期及年度報告、新聞稿、每月通訊、香港上市規則規定的公告等，以確保股東及投資者獲悉本集團的最新發展戰略、銷售情況、營運管理、財務狀況及業務進展等各種資訊。同時，本集團亦瞭解資本市場的關注，因此透過各類投資者關係活動，維持適當的企業透明度，鞏固投資者關係。年內，本集團獲得了由財資雜誌（The Asset Magazine）頒發的《財資 3As 企業金獎》及由福布斯亞洲（Forbes Asia）頒發的《福布斯亞洲最優 50—亞太區最佳上市公司》，再一次證明了本集團良好的企業管治已獲得社會各界的高度認可。

企業公民責任

本集團時刻緊記回饋社會，努力承擔企業社會責任和義務。年內，本集團除繼續贊助華文教育基金、苗圃行路上廣州及資助有需要的大學生等慈善活動外，更支持健康快車、中國醫師獎等慈善捐助項目，務求把幫助進一步伸延。此外，本集團已成立雅居樂義工隊，積極策劃並參與一系列的慈善活動，包括“雅居樂苗圃行路上廣州 2009”、“樂施會-樂施米義賣大行動”及探望保良局兒童之家，以幫助有需要人士。本集團亦將於 2010 年 4 月贊助“飢饉三十人道救援行動”。

本集團積極履行企業公民的社會責任和義務的精神得到社會各界的廣泛認可和高度評價，於年內獲得「中華慈善突出貢獻企業獎」、「福布斯 2009 中國慈善榜」第四位、「2009 胡潤慈善榜單年子榜」第五位等慈善獎項。

發展策略及展望

中國房地產市場可能於短期內面對各種不明朗因素，然而，我們相信中國市場仍處於成長初期，隨着快速的都市化發展，房屋的剛性需求會不斷增長，中長期而言，基礎因素良好，市場發展空間潛力巨大。

未來，集團將繼續以大型綜合性住宅開發為主，輔以酒店及投資物業的發展方向；以「穩健、審慎、可持續發展」為經營宗旨，進一步提升產品創新性和品質，致力提供優質和多元化產品以配合市場需求。2010 年，將有約 40 個在售項目，包括計劃推出的逾 13 個新項目，如廣州亞運城項目、廣州科學城項目、中山雅居樂御龍山、花都 107 國道項目、番禺南區青新路項目、南海大瀝鹽步項目、南京秦淮項目、重慶雅居樂國際花園、瀋陽蒲河新城項目等，及 27 個現有項目。預計銷售額超 10 億的項目達 11 個，包括中山凱茵新城、中山世紀新城、廣州雅居樂花園、廣州雅居樂劍橋郡、惠州白鷺湖、成都雅居樂花園、海南清水灣、南京雅居樂花園等。

本集團將落實成本監控措施，包括在項目未開發前先確定目標成本，開發中期對成本變化的動態監控及開發後期總結成本控制情況的措施，致力將利潤率提升至合理的水平。同時，本集團將提升財務管治及資金運作水平，並通過不同的融資渠道在募集資金的同時盡可能降低融資成本，致力維持穩健靈活的財務策略。本集團亦將繼續優化經營模式，提升企業管治水平，通過外聘獨立的風險評估顧問，加強內部監察制度，建立更完善的管理體系。

展望 2010 年，我們將保持審慎樂觀的態度，對未來遠景充滿信心。憑藉靈活的業務策略、強而有力的銷售力度、優質的產品組合及審慎穩健的財政措施，身為中國領先市場的房地產開發商之一，雅居樂已準備好迎接未來種種挑戰，為股東及投資者創造最大的價值及帶來最佳的回報。

致謝

雅居樂的穩健進取，屢見突破，全賴股東及客戶的鼎力支援和監督，以及全體員工不懈的努力，本人謹藉此機會，代表董事會衷心致謝。

主席
陳卓林

香港，2010 年 4 月 15 日

業績

雅居樂地產控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）的董事會（「董事會」）欣然提呈本公司以及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2009 年 12 月 31 日止的全年業績報告如下：

綜合收益表

| | 附註 | 截至 12 月 31 日止年度 | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| | | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
| 營業額 | 2 | 13,330,783 | 9,326,292 |
| 銷售成本 | | (8,376,704) | (5,889,994) |
| 毛利 | | 4,954,079 | 3,436,298 |
| 其他收益淨額 | 3 | 244,435 | 4,237,956 |
| 銷售及營銷成本 | | (537,179) | (462,539) |
| 行政開支 | | (611,793) | (619,139) |
| 其他開支 | | (326,545) | (120,433) |
| 匯兌（虧損）／收益淨額 | | (2,235) | 64,777 |
| 經營利潤 | | 3,720,762 | 6,536,920 |
| 財務（費用）／收入淨額 | 4 | (57,682) | 92,437 |
| 除所得稅前利潤 | | 3,663,080 | 6,629,357 |
| 所得稅開支 | 5 | (1,661,129) | (1,171,919) |
| 年內利潤 | | 2,001,951 | 5,457,438 |
| 以下各方應佔權益： | | | |
| 本公司股東 | | 1,865,160 | 5,466,905 |
| 少數股東權益 | | 136,791 | (9,467) |
| | | 2,001,951 | 5,457,438 |
| 年內本公司股東應佔利潤的每股 基本及攤薄盈利(以每股人民幣 元表示) | 6 | 0.518 | 1.465 |
| 股息 | | 559,548 | 1,089,494 |

綜合全面收益表

| | 截至 12 月 31 日止年度 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2009 (人民幣千元) | 2008 (人民幣千元) |
| 年內利潤 | 2,001,951 | 5,457,438 |
| 年內其他全面收益(經扣除稅項後) | - | - |
| 年內全面收益總額 | <u>2,001,951</u> | <u>5,457,438</u> |
| 以下各方人士應佔全面收益總額 | | |
| - 本公司股東 | 1,865,160 | 5,466,905 |
| - 少數股東權益 | 136,791 | (9,467) |
| | <u>2,001,951</u> | <u>5,457,438</u> |

綜合資產負債表

| 資產 | 附註 | 於12月31日 | |
|---------------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2009年 (人民幣千元) | 2008年 (人民幣千元) |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,868,698 | 260,813 |
| 土地使用權 | | 8,865,005 | 6,967,202 |
| 無形資產 | | 9,506 | 10,718 |
| 收購物業之預付款項 | | 126,820 | 92,820 |
| 其他非流動資產 | | 2,040,000 | - |
| 遞延所得稅資產 | | 48,356 | 54,898 |
| | | 12,958,385 | 7,386,451 |
| 流動資產 | | | |
| 土地使用權 | | 5,597,873 | 5,797,924 |
| 發展中物業 | | 7,759,404 | 8,252,303 |
| 持作銷售已落成物業 | | 1,738,984 | 2,203,357 |
| 收購土地使用權之預付款項 | | 8,584,925 | 4,558,833 |
| 貿易及其他應收款項 | 7 | 1,290,724 | 1,478,535 |
| 預付稅項 | | 120,196 | 47,911 |
| 有限制現金 | | 1,755,536 | 2,208,171 |
| 現金及現金等值項目 | | 4,372,155 | 3,044,292 |
| | | 31,219,797 | 27,591,326 |
| 總資產 | | 44,178,182 | 34,977,777 |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔股本及儲備 | | | |
| 股本及溢價 | | 4,597,107 | 4,937,054 |
| 其他儲備 | | 699,773 | 684,062 |
| 保留盈利 | | | |
| - 擬派末期股息 | | 383,008 | 206,756 |
| - 未分配保留盈利 | | 8,381,867 | 7,088,079 |
| | | 14,061,755 | 12,915,951 |
| 少數股東權益 | | 1,011,424 | 878,675 |
| 總權益 | | 15,073,179 | 13,794,626 |

綜合資產負債表(續)

| | 附註 | 於 12 月 31 日 | |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | | 9,851,434 | 6,559,055 |
| 遞延所得稅負債 | | 1,008,863 | 1,023,414 |
| | | <u>10,860,297</u> | <u>7,582,469</u> |
| 流動負債 | | | |
| 借貸 | | 2,228,830 | 3,509,518 |
| 貿易及其他應付款項 | 8 | 12,536,175 | 7,317,761 |
| 流動所得稅負債 | | 3,479,701 | 2,773,403 |
| | | <u>18,244,706</u> | <u>13,600,682</u> |
| 總負債 | | <u>29,105,003</u> | <u>21,183,151</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>44,178,182</u> | <u>34,977,777</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>12,975,091</u> | <u>13,990,644</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>25,933,476</u> | <u>21,377,095</u> |

附註：

1 編製基準

本公司綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「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。

(a) 本集團採納之新訂及修訂準則

本集團已於2009年1月1日採納以下新訂及修訂之香港財務報告準則：

- 香港會計準則第 1 號（經修訂），「財務報表的呈報」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及開支項目（即「非擁有人的權益變動」），並規定「非擁有人的權益變動」必須與全面收入表中擁有人的權益變動分開呈列。因此，本集團在綜合權益變動表中呈列所有擁有人的權益變動，而所有非擁有人的權益變動則在綜合全面收入表中呈列。已重新呈列比較數字，以便符合經修訂準則。由於會計政策的變動僅影響呈列的各個方面，因此不會對每股盈利造成影響。

- 香港會計準則第 23 號（修訂本）「借貸成本」。借貸成本的定義已被修訂，利息開支採用實際利息法（定義按香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」）計算。這消除了香港會計準則第 39 號與香港會計準則第 23 號之間的分歧。此項修訂規定實體將收購、興建或生產一項合資格資產（即需要頗長時間籌備使用或出售之資產）直接應佔借貸成本資本化，並列為該資產之部分成本。將該等借貸成本即時作費用支銷之選擇將被取消。鑑於本集團已採納將合資格資產應佔的借貸成本予以資本化的選擇，因此對本集團的會計政策並無造成重大影響。
- 香港會計準則第 36 號（修訂本）「資產減值」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。如公允值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。

該修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

- 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）「金融工具—披露」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。該修訂增加對公允值計量及流動性風險的披露。尤其是，該修訂要求公允值計量按公允值計量層級進行披露。此項會計政策的變動僅導致出現額外披露，但並無對每股盈利造成影響。
- 香港財務報告準則第 8 號「經營分部」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號，並將分部申報與美國財務會計準則第 131 號「有關企業分部及相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理層方法」，據此，分部資料須按與內部申報日採用的相同基準呈列。此外，經營分部的申報方式與向首席經營決策者提供的內部申報更為一致。此項修訂對本集團的會計政策並無重大影響。

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納之準則、現有準則之修訂及詮釋

以下準則、現有準則之修訂及詮釋經已刊發，本集團須於 2010 年 1 月 1 日或之後開始之會計期間或較後期間實行，惟本集團並無提早採納：

- 香港會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（自 2009 年 7 月 1 日起生效）。此項經修訂準則規定，如控制權並無變動，則附有少數股東權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，並在損益中確認盈虧。本集團將自 2010 年 1 月 1 日起將香港會計準則第 27 號（經修訂）應用於附有少數股東權益的交易；

- 香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」（自 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效）。此項經修訂準則繼續將收購法應用於業務合併，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可按逐項收購基準，選擇按公允值或非控制性權益分佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本應予以支銷。本集團將自 2010 年 1 月 1 日起將香港財務報告準則第 3 號（經修訂）應用於所有業務合併。
- 香港會計準則第 38 號（修訂本）「無形資產」（自 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效）。此修訂為於 2009 年 5 月刊發之香港會計師公會年度改進項目的一部分。本集團及本公司將自採納香港財務報告準則第 3 號（經修訂）之日應用香港會計準則第 38 號（修訂本）。此修訂澄清於業務合併所得之無形資產公允值計量指引，並允許將無形資產組成一項單一資產（如各資產擁有類似的可使用經濟年期）。此修訂將不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第 1 號（修訂本）「財務報表的呈列方式」（自 2010 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效）。此修訂為 2009 年 5 月刊發的香港會計師公會的年度改進計劃中的一部分。此修訂澄清了可能透過發行權益工具進行的負債清償與將負債列為流動或非流動負債並不相關。通過修改流動負債的定義，此修訂允許將負債列為非流動負債（假設實體擁有透過轉讓現金或其他資產以於會計期間後至少推遲 12 個月結算的無條件權利），惟實體仍可能被對手方要求於任何時候以股份進行結算。本集團及本公司將自 2010 年 1 月 1 日起應用香港會計準則第 1 號（修訂本）。預期對本集團或本公司之財務報表無重大影響。
- 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」（自 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效）。金融資產須劃分為兩種計量類別：其後按公允值計量的金融資產，以及其後按攤銷成本計量的金融資產，計量類別乃於初步確認時按該實體管理其金融資產的業務模式以及該工具的合約現金流量的特徵予以釐定。

2 分部資料

本集團的業務分為三個業務分部：物業發展、物業管理及酒店營運。由於本集團於中國以外市場所佔綜合營業額及業績少於本集團綜合營業額及業績的 10% 及本集團少於 10% 的綜合資產位於中國境外，故並無按地區分部方式呈報。

截至 2009 年及 2008 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：

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|------|---------------------------------|-------------------|
| 物業發展 | 13,058,458 | 9,094,026 |
| 物業管理 | 232,504 | 203,340 |
| 酒店營運 | 39,821 | 28,926 |
| | 13,330,783 | 9,326,292 |

以下為截至 2009 年及 2008 年 12 月 31 日止年度的分部業績及資本開支：

截至2009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) | 撇銷 (人民幣千元) | 本集團 (人民幣千元) |
|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| 總分部營業額 | 13,058,458 | 274,841 | 39,821 | - | 13,373,120 |
| 分部間營業額 | - | (42,337) | - | - | (42,337) |
| 營業額 | <u>13,058,458</u> | <u>232,504</u> | <u>39,821</u> | - | <u>13,330,783</u> |
| 分部業績 | 3,719,587 | 16,018 | (14,843) | - | 3,720,762 |
| 財務費用 | | | | | (57,682) |
| 除所得稅前利潤 | | | | | 3,663,080 |
| 所得稅開支 | | | | | (1,661,129) |
| 年內利潤 | | | | | <u>2,001,951</u> |
| 分部資產 | <u>40,180,304</u> | <u>227,744</u> | <u>3,928,737</u> | (327,155) | 44,009,630 |
| 未分配資產 | | | | | 168,552 |
| 總資產 | | | | | <u>44,178,182</u> |
| 分部負債 | <u>9,889,696</u> | <u>268,082</u> | <u>2,705,552</u> | (327,155) | 12,536,175 |
| 未分配負債 | | | | | 16,568,828 |
| 總負債 | | | | | <u>29,105,003</u> |
| 資本開支 | 127,660 | 2,124 | 212,975 | - | 342,759 |
| 折舊 | 32,721 | 5,710 | 6,153 | - | 44,584 |
| 土地使用權及無形 資產攤銷 | <u>210,843</u> | <u>4</u> | <u>43,082</u> | - | <u>253,929</u> |

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 | 44,009,630 | 12,536,175 |
| 未分配： | | |
| 遞延所得稅 | 48,356 | 1,008,863 |
| 預付稅項 | 120,196 | - |
| 當期所得稅 | - | 3,479,701 |
| 流動借貸 | - | 2,228,830 |
| 非流動借貸 | - | 9,851,434 |
| 總計 | <u>44,178,182</u> | <u>29,105,003</u> |

截至 2008 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) | 撇銷 (人民幣千元) | 本集團 (人民幣千元) |
|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 總分部營業額 | 9,094,026 | 222,088 | 28,926 | - | 9,345,040 |
| 分部間營業額 | - | (18,748) | - | - | (18,748) |
| 營業額 | <u>9,094,026</u> | <u>203,340</u> | <u>28,926</u> | - | <u>9,326,292</u> |
| 分部業績 | 6,561,161 | (16,810) | (7,431) | - | 6,536,920 |
| 財務收入 | | | | | 92,437 |
| 除所得稅前利潤 | | | | | 6,629,357 |
| 所得稅開支 | | | | | (1,171,919) |
| 年內利潤 | | | | | <u>5,457,438</u> |
| 分部資產 | <u>34,821,559</u> | <u>137,486</u> | <u>42,622</u> | (126,699) | 34,874,968 |
| 未分配資產 | | | | | 102,809 |
| 總資產 | | | | | <u>34,977,777</u> |
| 分部負債 | <u>7,211,202</u> | <u>191,960</u> | <u>41,298</u> | (126,699) | 7,317,761 |
| 未分配負債 | | | | | 13,865,390 |
| 總負債 | | | | | <u>21,183,151</u> |
| 資本開支 | 143,639 | 4,748 | 27,053 | - | 175,440 |
| 折舊 | 21,226 | 6,631 | 1,027 | - | 28,884 |
| 土地使用權及無形 資產攤銷 | <u>217,163</u> | <u>4</u> | <u>1,494</u> | - | <u>218,661</u> |

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 | 34,874,968 | 7,317,761 |
| 未分配： | | |
| 遞延所得稅 | 54,898 | 1,023,414 |
| 預付稅項 | 47,911 | - |
| 當期所得稅 | - | 2,773,403 |
| 流動借貸 | - | 3,509,518 |
| 非流動借貸 | - | 6,559,055 |
| 總計 | <u>34,977,777</u> | <u>21,183,151</u> |

分部間之轉讓或交易乃按有關訂約方所同意的條款或條件訂立。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分類資產主要包括物業及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已完成物業、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稅項。

分類負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借貸等項目。

資本開支包括物業、廠房及設備及無形資產之添加，包括透過業務合併因收購而產生之添加。

3 其他收益淨額

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 取消購買土地協議的收益（附註(a)） | 138,000 | - |
| 出售一家附屬公司部份權益的收益（附註(b)） | - | 4,144,639 |
| 收購附屬公司少數股東權益的收益 | - | 11,722 |
| 利息收入 | 53,949 | 44,055 |
| 沒收客戶訂金 | 2,357 | 13,893 |
| 租金收入 | 20,286 | 16,039 |
| 雜項 | 29,843 | 7,608 |
| | <u>244,435</u> | <u>4,237,956</u> |

附註：

- (a) 金額指就取消土地收購協議所收取之款項。
- (b) 於 2008 年 6 月 27 日，本集團與一名獨立第三方訂立認購協議，據此該獨立第三方收購本集團一間附屬公司之 30% 權益。有關附屬公司的部分出售令本集團錄得收益約人民幣 4,144,639,000 元。

4 財務費用／（收入）淨額

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 優先票據的利息開支 | 271,947 | 248,186 |
| 銀行借貸及優先票據的利息 | 368,320 | 458,061 |
| 優先票據的發行成本攤銷 | 11,975 | 9,744 |
| 減：資本化利息 | (588,926) | (568,865) |
| | <u>63,316</u> | <u>147,126</u> |
| 貸款的匯兌收益 | (5,634) | (239,563) |
| | <u>57,682</u> | <u>(92,437)</u> |

5 所得稅開支

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|----------|-------------------|-------------------|
| 當期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 677,402 | 649,061 |
| —中國土地增值稅 | 991,736 | 707,771 |
| 遞延所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | (8,009) | (184,913) |
| | <u>1,661,129</u> | <u>1,171,919</u> |

與本集團除稅前利潤有關的中國企業所得稅與按本集團公司所在國家頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 除中國企業所得稅前利潤 | 3,663,080 | 6,629,357 |
| 按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項 | 820,082 | 1,657,339 |
| 以下項目的影響 | | |
| —毋須繳納中國企業所得稅的收入（附註(a)） | (4,744) | (1,046,229) |
| —不可就所得稅扣減的費用（附註(b)） | 86,183 | 29,981 |
| —為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅 | (232,128) | (176,943) |
| 中國企業所得稅 | 669,393 | 464,148 |
| 中國土地增值稅 | 991,736 | 707,771 |
| | <u>1,661,129</u> | <u>1,171,919</u> |

附註：

- (a) 截至 2009 年 12 月 31 日收入不繳納所得稅主要為銀行利息收益的公司。截至 2008 年 12 月 31 日收入不繳納所得稅主要為出售部分附屬公司。
- (b) 不可就所得稅扣減的費用主要包括向非官方公益機構作出的捐款及與 Aetos 爭議的和解金額。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權租金開支及所有物業發展開支的可扣減開支)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。

於 2007 年 3 月 16 日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自 2008 年 1 月 1 日起生效。根據新企業所得稅法，本集團位於中國內地之附屬公司的適用企業所得稅率自 2008 年 1 月 1 日起為 25%。根據新企業所得稅法，本集團若干於海南經濟特區成立及經營的公司之適用企業所得稅率於自 2008 年 1 月 1 日始的五年過渡期內逐漸由 15%上調至 25%。

根據於 2007 年 12 月 6 日頒佈的企業所得稅法實施細則，自 2008 年 1 月 1 日起，於中國成立的公司向其海外投資者匯出股息將徵收 10%的預扣所得稅。由中國公司所產生利潤生成的股息自 2008 年 1 月 1 日後均須繳納該預扣所得稅。由於在可預見將來本集團並無計劃將其中國附屬公司於 2008 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期間產生的盈利派發，故於 2009 年 12 月 31 日，本集團就其中國附屬公司的盈利概無任何相關應計預扣所得稅負債。

海外所得稅

本公司乃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，可獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司的直接附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，可獲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年內並無在香港產生應課稅利潤，因此並無於該等綜合財務報表內作出香港利得稅的撥備。集團實體於香港的利潤主要取自毋須繳納香港利得稅的股息收入。

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。

| | 2009 年 | 2008 年 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 本公司股東應佔利潤 (人民幣千元) | 1,865,160 | 5,466,905 |
| 已發行普通股加權平均數 (千股) | 3,600,775 | 3,732,914 |
| 每股基本盈利 (每股人民幣元) | <u>0.518</u> | <u>1.465</u> |

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於截至 2009 年及 2008 年 12 月 31 日止年度並無已發行具潛在攤薄效應的股份。

7 貿易及其他應收款項

| | 2009 (人民幣千元) | 2008 (人民幣千元) |
|----------------|------------------|------------------|
| 貿易應收款項 (附註(a)) | 527,077 | 881,373 |
| 其他應收款項來自： | | |
| — 關連方 | - | 141 |
| — 第三方 | 725,084 | 562,622 |
| 預付款項 | 38,563 | 34,399 |
| | <u>1,290,724</u> | <u>1,478,535</u> |

附註：

於 2009 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。已售物業的代價乃按有關買賣協議條款支付。於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 90 日內 | 474,711 | 806,503 |
| 90 日以上及 365 日內 | 52,366 | 74,870 |
| | <u>527,077</u> | <u>881,373</u> |

於 2009 年 12 月 31 日，人民幣 27,258,000 元 (2008 年：人民幣 61,915,000 元)之應收賬款已逾期但未減值。該等賬款涉及多個近期並無拖欠記錄的客戶。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

| | 2009 年 (人民幣千元) | 2008 年 (人民幣千元) |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 90 日以上及 365 日內 | <u>27,258</u> | <u>61,915</u> |

8 貿易及其他應付款項

| | 2009 (人民幣千元) | 2008 (人民幣千元) |
|----------------|-------------------|------------------|
| 貿易應付款項(附註(a)) | 4,126,202 | 3,989,419 |
| 應付以下各方的其他應付款項： | | |
| —關聯方 | 863,205 | 3,727 |
| —第三方 | 1,367,239 | 1,916,202 |
| 客戶預付款及訂金 | 5,770,559 | 1,069,533 |
| 應付員工福利 | 31,582 | 12,435 |
| 應計費用 | 239,267 | 173,768 |
| 其他應付稅項 | 138,121 | 152,677 |
| | <u>12,536,175</u> | <u>7,317,761</u> |

附註：

(a) 本集團於2009年及2008年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 2009年 (人民幣千元) | 2008年 (人民幣千元) |
|---------------|------------------|------------------|
| 90日內 | 3,448,199 | 3,403,381 |
| 超過90日但180日以內 | 213,731 | 151,072 |
| 超過180日但365日以內 | 314,849 | 290,569 |
| 超過365日 | 149,423 | 144,397 |
| | <u>4,126,202</u> | <u>3,989,419</u> |

末期股息

董事會建議向於2010年6月3日名列本公司股東名冊的股東派付截至2009年12月31日止年度的末期股息每股12.2港仙(2008年：6.4港仙)。建議末期股息將於本公司的股東週年大會(「股東週年大會」)取得本公司股東批准後，在2010年6月10日或前後派付。

中期股息每股5.6港仙(2008年：27.1港仙)已於2009年10月9日派付。截至2009年12月31日止年度，中期股息連同建議末期股息，全年每股股息合共為17.8港仙(2008年：33.5港仙)。

股東週年大會

股東週年大會將於2010年6月3日(星期四)舉行，股東週年大會通告將於規定時間及按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式及於指定時間內刊登及向本公司股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2010年5月31日（星期一）至2010年6月3日（星期四）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為取得將於股東週年大會批准的末期股息及出席股東週年大會並於會上投票的資格，股東須於不遲於2010年5月28日（星期五）下午四時正將所有轉讓文件連同相關股票送達本公司的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。

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 133.308 億元（2008 年：人民幣 93.263 億元），較去年增加 42.9%。經營溢利為人民幣 37.208 億元（2008 年：人民幣 23.923 億元，撇除於 2008 年出售海南清水灣 30%權益之利潤），增加 55.5%。股東應佔利潤為人民幣 18.652 億元（2008 年：人民幣 13.223 億元，撇除於 2008 年出售海南清水灣 30%權益之利潤），增加 41.1%。每股基本盈利為人民幣 0.518 元（2008 年：人民幣 1.465 元）。

土地儲備

本集團持續因應發展需求及市場狀況對其土地組合作出合適擴充及調整。截至 2010 年 4 月 15 日，本集團於全國 22 個城市及地區共擁有 66 個處於不同發展階段的項目（包括已完成開發及銷售的 5 個項目）（分佈於珠三角地區、粵東、長三角地區、華西、海南省及華北）。本集團的土地儲備總建築面積共計約 3,215 萬平方米，足夠應付未來 8 至 10 年的發展需求。

年內，本集團收購 11 塊土地總建築面積約 554 萬平方米的地塊。該等新收購土地位於番禺、廣州、花都、從化、中山、南海、順德、常州及瀋陽。

下表載列新收購土地的詳情：

| 項目名稱 | 城市／區 | 建築面積（平方米） |
|---------------------------------|------|------------------|
| 珠三角區 | | |
| 番禺南區項目 | 番禺 | 134,607 |
| 廣州科學城項目 | 廣州 | 613,624 |
| 廣州亞運城項目〔以持股比例 33%計算〕 | 廣州 | 1,445,400 |
| 花都區 107 國道項目 — D 地塊 | 花都 | 123,180 |
| 從化街口鎮項目 | 從化 | 434,023 |
| 中山南朗濱海項目 | 中山 | 491,859 |
| 中山坦州裕州村項目 | 中山 | 373,035 |
| 南海鹽步項目 | 南海 | 372,834 |
| 順德樂從項目 | 順德 | 292,422 |
| 小計 | | 4,280,984 |
| 長三角區 | | |
| 常州龍城大道項目 | 常州 | 559,765 |
| 東北地區 | | |
| 瀋陽蒲河新城項目 | 瀋陽 | 702,852 |
| 合計（截至 2009 年 12 月 31 日止） | | 5,543,601 |

物業發展及銷售

於回顧年度，本集團的確認銷售面積約為 197 萬平方米，而有關確認銷售金額則約為人民幣 130.585 億元，較 2008 年分別上升 65.5% 及 43.6%。當中，中山的確認銷售金額達到人民幣 29.689 億元，佔確認銷售總金額 22.7%，較去年上升 10.8%。中山的確認銷售面積達 585,488 平方米，較 2008 年上升 35.9%。

廣州的確認銷售總金額達人民幣 33.465 億元，佔確認銷售總金額 25.6%，較去年增加 21.6%。廣州的確認銷售面積達 477,136 平方米，較 2008 年上升 47.4%。

佛山、南海及三水的確認銷售總金額達人民幣 12.897 億元，佔確認銷售總金額 9.9%，較 2008 年增加 15.8%。佛山、南海及三水的確認銷售面積達 238,174 平方米，較 2008 年上升 54%。

順德的確認銷售總金額達人民幣 3.866 億元，佔確認銷售總金額 2.9%；而確認銷售面積達 64,903 平方米。

粵東（如河源及惠州）的確認銷售總金額達人民幣 13.4 億元，佔確認銷售總金額 10.3%，較 2008 年增加 64.8%。粵東的確認銷售面積達 233,163 平方米，較 2008 年上升 92.1%。

華西(如成都)的確認銷售總金額達人民幣 6.246 億元，佔確認銷售總金額 4.8%，較 2008 年增加 19.6%。成都的確認銷售面積達 102,215 平方米，較 2008 年上升 95.3%。

南京的確認銷售總金額達人民幣 10.539 億元，佔確認銷售總金額 8.1%，較 2008 年下降 13.1%。南京的確認銷售面積達 80,945 平方米，較 2008 年下降 24%

海南清水灣的確認銷售總金額達人民幣 20.483 億元，佔確認銷售總金額 15.7%；而確認銷售面積達 186,528 平方米。

年內，本集團之平均售價由 2008 年的人民幣 7,647 元下跌 13.2%至 2009 年的人民幣 6,634 元。

下表載列各個項目於 2009 年的確認銷售面積及確認銷售金額：

| 項目名稱 | 城市 | 確認銷售面積 (平方米) | 確認銷售額 (人民幣千元) | 平均銷售價 (每平方米 人民幣元) |
|--------------|----|------------------|-------------------|-------------------------|
| 珠三角區 | | | | |
| 廣州雅居樂花園 | 番禺 | 263,392 | 1,983,590 | 7,531 |
| 番禺鴻禧華庭 | 番禺 | 17,550 | 151,128 | 8,611 |
| 廣州南湖半山豪庭 | 白雲 | 3,592 | 33,157 | 9,231 |
| 廣州南湖半島花園 | 白雲 | 44,196 | 395,237 | 8,943 |
| 花都雍逸豪庭 | 花都 | 41,370 | 257,873 | 6,233 |
| 從化雅居樂濱江花園 | 從化 | 106,728 | 522,238 | 4,893 |
| 廣州荔尚國際大廈 | 廣州 | 308 | 3,319 | 10,776 |
| 中山雅居樂新城 | 中山 | 148,954 | 698,141 | 4,687 |
| 中山世紀新城 | 中山 | 141,468 | 700,114 | 4,949 |
| 中山凱茵新城 | 中山 | 250,459 | 1,413,280 | 5,643 |
| 中山大涌雅居樂花園 | 中山 | 37,151 | 110,700 | 2,980 |
| 中山雍景園 | 中山 | 1,228 | 4,485 | 3,652 |
| 中山雍逸廷 | 中山 | 1,219 | 8,116 | 6,658 |
| 中山碧堤灣畔 | 中山 | 300 | 2,420 | 8,067 |
| 中山都會新天地 | 中山 | 1,067 | 3,608 | 3,381 |
| 中山匯星台 | 中山 | 1,735 | 4,465 | 2,573 |
| 中山名門 | 中山 | 1,907 | 23,523 | 12,335 |
| 南海雍景豪園 | 南海 | 10,212 | 40,815 | 3,997 |
| 南海雍景新都會 | 南海 | 4,837 | 20,885 | 4,318 |
| 佛山雅居樂花園 | 佛山 | 81,236 | 631,588 | 7,775 |
| 三水雅居樂花園 | 三水 | 141,889 | 596,389 | 4,203 |
| 順德雅居樂花園 | 順德 | 64,903 | 386,585 | 5,956 |
| 小計 | | 1,365,701 | 7,991,656 | 5,852 |
| 粵東地區 | | | | |
| 河源雅居樂花園 | 河源 | 90,453 | 350,506 | 3,875 |
| 惠州雅居樂白鷺湖 | 惠州 | 142,710 | 989,481 | 6,934 |
| 小計 | | 233,163 | 1,339,987 | 5,747 |
| 華西地區 | | | | |
| 成都雅居樂花園 | 成都 | 102,215 | 624,618 | 6,111 |
| 長三角地區 | | | | |
| 南京雅居樂花園 | 南京 | 80,945 | 1,053,916 | 13,020 |
| 海南省 | | | | |
| 海南清水灣 | 海南 | 186,528 | 2,048,281 | 10,981 |
| 合計 | | 1,968,552 | 13,058,458 | 6,634 |

毛利

本集團的毛利由 2008 年約人民幣 34.363 億元增加 44.2% 至 2009 年約人民幣 49.541 億元。毛利率由 2008 年的 36.8% 上升至 2009 年的 37.2%，主要原因為 i) 海南清水灣項目的毛利率高於其他物業發展項目；及 ii) 開發及建築的管理成本得到進一步改善。

其他收益淨額

本集團其他收益由 2008 年約人民幣 42.38 億元減少 94.2% 至 2009 年約人民幣 2.444 億元。2008 年的其他收益主要來自於出售海南清水灣 30% 權益的溢利。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由 2008 年約人民幣 4.625 億元增加 16.2% 至 2009 年約人民幣 5.372 億元，主要由於新推出物業發展項目（如惠州雅居樂白鷺湖及海南清水灣）的龐大宣傳計劃。在市場上投入大量廣告，令廣告成本由 2008 年約人民幣 3.851 億元增加 16.4% 至 2009 年約人民幣 4.482 億元。

行政開支

本集團的行政開支由 2008 年約人民幣 6.191 億元減少 1.2% 至 2009 年約人民幣 6.118 億元，主要由於人力資源成本及行政開支的成本監控政策所致。因此，行政開支薪酬由 2008 年約人民幣 2.431 億元減少 11% 至 2009 年約人民幣 2.164 億元。

股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣 18.652 億元（2008 年：人民幣 54.669 億元），減少 65.9%。若撇除於 2008 年出售海南清水灣項目的 30% 權益的收益，本公司股東應佔利潤由 2008 年約人民幣 13.223 億元上升 41.1% 至 2009 年約人民幣 18.652 億元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之現金及銀行存款(不包括有限制現金)約為人民幣 43.722 億元(2008 年 12 月 31 日：人民幣 30.443 億元)。

於 2009 年 12 月 31 日，有限制現金的賬面值約為人民幣 17.555 億元(2008 年 12 月 31 日：人民幣 22.082 億元)。

於 2009 年 12 月 31 日，尚未動用之借貸融資為人民幣 13.456 億元(2008 年 12 月 31 日：人民幣 3.05 億元)。

借款及資本負債比率

於 2009 年 11 月 14 日，本公司以面值的 97.562%發行總面值為 300,000,000 美元(約相等於人民幣 2,048,430,000 元)的 10%優先票據。

於 2009 年 12 月 4 日，本公司與一間財務機構訂立一份為期三年，價值 150,000,000 美元的融資協議。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團之銀行貸款及優先票據分別(相等於)為人民幣 74.488 億元及人民幣 46.315 億元。

| 還款時間 | 2009 年 (人民幣百萬元) | 2008 年 (人民幣百萬元) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 銀行貸款 | | |
| 1 年之內 | 2,229 | 3,510 |
| 1 至 2 年之間 | 2,414 | 1,553 |
| 2 至 5 年之間 | 2,426 | 2,333 |
| 超過 5 年 | 380 | - |
| 小計 | 7,449 | 7,396 |
| 優先票據 | | |
| 2 至 5 年之間 | 2,681 | 2,673 |
| 超過 5 年 | 1,950 | - |
| 小計 | 4,631 | 2,673 |
| 合計 | 12,080 | 10,069 |

於 2009 年 12 月 31 日，本集團的國內銀行借款為人民幣 47.31 億元，由本集團賬面總值為人民幣 57.66 億元的土地使用權、持作銷售已落成物業及銀行存款作抵押。本公司的銀行借款為人民幣 22 億元及優先票據通過本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別作出擔保；於 2009 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產約為人民幣 52.012 億元(2008 年 12 月 31 日：人民幣 10.389 億元)。

負債比率乃按淨借款(除現金及現金等價物外之總借款)除以權益持有人應佔總資金及儲備計算。於 2009 年 12 月 31 日，負債比率為 54.8%(2008 年：54.4%)。

貨幣風險

本集團的銀行借款、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

| | 銀行借款 | 優先票據 | 現金結餘 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 港元 | 16.2% | - | 16.2% |
| 美元 | 13.5% | 100% | 11.2% |
| 人民幣 | 70.3% | - | 72.6% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% |

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據、以美元計值的銀行貸款、及以港元及美元計值的雙貨幣種循環貸款外，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。

借款成本

年內，本集團的借款總成本為人民幣 6.522 億元，較 2008 年減少人民幣 6,380 萬元，主要由於銀行貸款於 2009 年平均結餘少於去年以及實際利率下降所致。

或然事項

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2009年12月31日，未完結擔保額為人民幣112.342億元（2008年：人民幣60.215億元）。該等擔保於以下時間終止：(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（以較早者為準）。

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值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

股本回報

股本回報的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以本公司股東應佔權益。2009 年的股本回報為 13.3%（2008 年：42.3%，包括出售附屬公司部分權益的收益）。

| | 2009 年 | 2008 年 |
|------------------|-------------------|------------|
| 本公司股東應佔利潤（人民幣千元） | 1,865,160 | 5,466,905 |
| 本公司股東應佔權益（人民幣千元） | 14,061,755 | 12,915,951 |
| 股本回報(%) | 13.3% | 42.3% |

每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

| | 2009 年 | 2008 年 |
|-----------------------|------------------|-----------|
| 本公司股東應佔利潤（人民幣千元） | 1,865,160 | 5,466,905 |
| 已發行普通股加權平均數（以千計） | 3,600,775 | 3,732,914 |
| 每股基本盈利（每股人民幣元） | 0.518 | 1.465 |

於 2009 年及 2008 年 12 月 31 日並無已發行的具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

承擔

於 2009 年 12 月 31 日，本集團就物業發展活動的承擔約為人民幣 126.297 億元（2008 年：約人民幣 38.955 億元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣 46.198 億元（2008 年：人民幣 3.795 億元）。

人力資源

於 2009 年 12 月 31 日，本集團共有 8,580 名僱員，當中本集團高級管理人員佔 266 人及中層管理人員佔 611 人。就地理位置而言，中國內地有 8,538 名僱員，而香港及澳門則有 42 名。截至 2009 年 12 月 31 日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣 4.138 億元（2008 年：人民幣 4.467 億元）。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。審核委員會已與管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，並討論了內部控制及財務匯報事宜，包括審閱截至 2009 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報告。

充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據其董事所知，董事確認，本公司於回顧年度已維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的操守準則（「證券守則」），其嚴謹程度不遜於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」）中所載規定。本公司已就任何於截至 2009 年 12 月 31 日止年度任何證券守則事宜諮詢全部董事，全部董事均確認年內完全遵守證券守則所載的規定。

遵守企業管治常規守則

董事會已參考上市規則附錄十四企業管治常規守則（「守則」）採納企業管治政策（見於www.agile.com.cn），並定期更新以將其保持在高水平的管治水平。本公司確認於截至2009年12月31日止整個財政年度均全面遵守守則，惟主席因病未能出席本公司於2009年6月3日舉行之股東週年大會除外。

購買、出售或贖回上市證券

截至2009年12月31日止年度內，本公司以平均購買價約每股3.70港元在市場上合共購回104,324,000股股份。有關購回股份的詳情如下：

| 購回月份 | 購回股份數目 | 每股最高價格 | 每股最低價格 | 總購買價 |
|----------|-------------------------------|--------|---------|----------------------------------|
| | | 港元 | 港元 | 港元 |
| 1月 | 10,500,000 | 2.85 | 2.69 | 29,133,860.00 |
| 2月 | 50,832,000 | 3.00 | 2.46 | 137,134,400.00 |
| 3月 (附註1) | 25,784,000 | 3.25 | 2.53 | 70,168,440.00 |
| 4月 (附註1) | 6,368,000 | 5.81 | 5.21 | 34,794,400.00 |
| 12月 | 10,840,000 | 11.00 | 10.36 | 115,079,738.00 |
| | <hr/> 104,324,000 <hr/> ===== | | | <hr/> 386,310,838.00 |
| | | | 購回股份的開支 | 1,569,269.74 |
| | | | | <hr/> 387,880,107.74 <hr/> ===== |

附註 1: 由2009年3月14日至2009年4月14日的股份禁售期內並沒有任何股份回購

購回的股份已被註銷，因此，本公司的已發行股本亦隨之減少。而購回的應付溢價則自本公司股份溢價賬中支付。

除以上所披露者外，截至2009年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所及本公司之網站刊登業績及年報

本業績公佈刊登於聯交所之網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司之網站 (www.agile.com.cn)。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2009年12月31日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

董事會

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳卓林先生（主席）、陳卓賢先生（副主席兼聯席總裁）、陸倩芳女士（副主席兼聯席總裁）、陳卓雄先生、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

香港，2010年4月15日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截止2009年12月31日止的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合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佈發出任何核證。