

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)

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月 中期業績公佈

摘要

財務

	截至 2010 年 6 月 30 日止六個月	對比上年同期
營業額	人民幣 70.81 億元	+26.2%
毛利	人民幣 33.05 億元	+72.6%
毛利率	46.7%	+12.6 個百分點
淨利潤（包括投資物業重估除稅後收益）	人民幣 33.84 億元	+380.2%
淨利潤（不包括投資物業重估除稅後收益）	人民幣 10.66 億元	+51.3%
淨利潤率（包括投資物業重估除稅後收益）	47.8%	+35.2 個百分點
淨利潤率（不包括投資物業重估除稅後收益）	15.1%	+2.5 個百分點
中期股息（每股）	6.1 港仙	+8.9%

業務

- 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月內，本集團的土地儲備建築面積達 3,115 萬平方米。未付土地款共計約為人民幣 13.27 億元，預計將於 2011 年全部付清。
- 於 2010 年 6 月 30 日，本集團共有 29 個在售項目，合約銷售建築面積約為 103 萬平方米，為全年合約銷售建築面積目標的 40.3%。
- 南京雅居樂花園錄得合約銷售金額約人民幣 12 億元的佳績繼續榮登南京市單盤銷售榜首；廣州雅居樂劍橋郡錄得合約銷售金額約人民幣 9 億元躋身廣州樓市單盤銷售金額第二位；海南清水灣則錄得合約銷售金額約人民幣 32 億元。
- 期內，本集團新開售 2 個項目，分別為花都雅居樂花園及重慶雅居樂國際花園，均取得理想的銷售成績。

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 2010 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團的營業額和毛利分別約為人民幣 70.81 億元和人民幣 33.05 億元，較去年同期分別上升 26.2% 和 72.6%；淨利潤約為人民幣 33.84 億元，每股盈利為人民幣 0.917 元，較去年同期分別上升 380.2% 和 370.3%。

股息

為平衡本集團整體業務發展需要和回饋股東投資回報，董事會宣佈派發中期股息每股 6.1 港仙，較 2009 年中期股息每股 5.6 港仙，上升 8.9%。

業務回顧

上半年，中央政府為遏止部分樓市過熱，陸續推出一系列的宏觀調控政策，市場觀望情緒較為濃厚，這對房地產開發商而言，是對其綜合實力的一種考驗。本集團相信這些措施將進一步優化市場結構，及有利整個行業的長遠健康發展。隨著中國經濟持續快速發展，城市化步伐的加快，本集團相信中國市民對住房的剛性需求將繼續擴張。

在整體市場仍處於調整期的大環境下，本集團就此等政策作出適時的調整，堅持不斷優化經營模式，在持續發展珠三角區的同時，積極落實區域多元化的發展策略，以分散經營風險。回顧期內，本集團共有 29 個在售項目，其中 2 個為全新項目，分別是重慶雅居樂國際花園及花都雅居樂花園，合共錄得合約銷售金額約為人民幣 105 億元，合約銷售面積約為 103 萬平方米。南京雅居樂花園以合約銷售金額約人民幣 12 億元的佳績繼續榮登南京市單盤銷售榜首；廣州雅居樂劍橋郡以合約銷售金額約人民幣 9 億元躋身廣州市單盤銷售第二位；而海南清水灣則錄得合約銷售金額約人民幣 32 億元，為其下半年的發展奠定良好基礎。

土地儲備

上半年，本集團以合共人民幣 12.7 億元的代價取得南京市江寧區和瀋陽瀋北新區 2 地塊，總建築面積約為 65 萬平方米。另外，本集團聯合廣州富力地產股份有限公司、碧桂園控股有限公司於 2009 年共同取得的廣州亞運城項目，於期內成功邀請世茂房地產控股有限公司及中信房地產股份有限公司加入為新合作夥伴，勢將進一步提升項目的競爭優勢及吸引力。

截至 2010 年 6 月 30 日止，本集團總土地儲備面積為 3,115 萬平方米，主要分佈在樓價相對穩定且合理的城市及地區，平均樓面成本僅為每平方米人民幣 1,326 元，土地成本低且質優，極具升值空間，有效分散市場風險，且足夠未來 8 至 10 年的發展需求。下半年，本集團將根據整體市況和財務狀況，審慎考慮購置新地塊的每個機會。

財務策略

本集團堅持嚴格落實動態成本監察措施，積極提升財務管治及資金運作水準，持續優化債務結構及落實減少融資成本的策略。2010 年 1 月，本集團取得 1.25 億美元銀團貸款；4 月，本集團成功發行一項於 2017 年到期本金總額為 6.5 億美元的 8.875% 優先票據，該次融資所得主要用以贖回將於 2013 年到期本金總額為 4 億美元的 9% 的優先票據，不但降低了融資成本，亦相當於將優先票據的最後還款期限延長了 4 年。7 月，本集團獲東亞銀行有限公司授予 8 億港元的定期貸款。

酒店及商用物業

本集團繼續秉持審時度勢的發展策略，適當的發展酒店及商用物業，務求進一步完善多元化的業務組合，增加經營收入，分散業務風險。故此，本集團決定將部分物業作為長期租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值。截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，本集團錄得投資物業重估收益約人民幣 30.90 億元，扣除重估收益遞延所得稅的人民幣 7.72 億元，除稅後重估收益淨額約人民幣 23.18 億元。

本集團旗下的三家自營酒店營運狀況良好。另外，上海雅居樂萬豪酒店、海南清水灣萊佛士度假酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店計劃將於未來兩年內分別投入運營使用。本集團將陸續開發及啓用旗下的商用物業，如位於廣州珠江新城的甲級寫字樓及上海雅居樂國際廣場購物中心。屆時將會為本集團創造穩定的現金流，以及為周邊社區提供完善的配套。

投資者關係

上半年，本集團繼續致力與股東及投資者保持良好的雙向溝通，通過新聞稿、每月通訊、企業公告、路演、項目參觀等方式確保股東和投資者獲悉本集團的最新發展戰略、銷售情況、營運管理及業務進展等各種資訊。同時，本集團亦積極參加各類投資者關係活動，致力完善集團投資者關係工作，維持適度的企業透明度。回顧期內，本集團分別在香港、上海、北京、新加坡、英國及美國等地進行共 9 次的路演，向股東及投資者溝通本集團的經營業績、發展戰略及最新業務情況。同時，本集團亦先後參加了共 10 次由瑞信銀行、匯豐銀行、美銀美林、法巴、大福証券、花旗銀行、德意志銀行、瑞士銀行等投資銀行或券商於國內及海外舉辦的投資者高峰會或研討會。期內，本集團合共與 109 個人次的股東及投資者安排進行溝通會面。

本集團於回顧期內榮登2010年「胡潤品牌榜」、榮獲傑出內房股、全國百家明星僑資企業、2009年中國房地產行業年度30強企業等榮譽及獎項；而本集團之2009年年報亦獲美國通訊聯盟選為及頒發「百大最佳年報（第48位）」、「亞太區最佳年報內文（財務）」銀獎及「行業卓越年度報告」金獎，可見本集團優秀的企業管治水平及投資者關係深受各界的高度認同。

企業公民責任

本集團始終秉承「取之社會，用於社會」的理念，積極履行社會公民的責任和義務。國內方面，本集團年前於四川地震災區所捐助的 16 所學校已陸續投入使用；在發生青海玉樹地震後，本集團迅速捐款人民幣 2,000 萬元用以支持災區學校重建工程。此外，本集團也繼續贊助「健康快車光明行」、支持華文基金會推動中華文化及組織不同的義工活動。在香港及澳門地區方面，本集團成為宣明會「饑饉三十」的首席活動贊助商；捐款贊助香港新家園協會以協助來港的新移民融入社會；以及與苗圃行動合辦「行路上廣州」活動。

作為領先的房地產開發商，本集團同時也將環保元素融入物業發展的各個環節，推動綠色環保建築，共建綠色家園。回顧期內，本集團先後在旗下各項目展開「雅居樂地產生態環境保護日」活動，通過植樹、清潔家園等方式，提升員工和住戶的環保意識，倡導綠色健康生活。

發展策略及展望

2010年上半年，中央政府推出的樓市調控措施對整個房地產業帶來一定的影響，該等措施旨在抑制投機性購房活動，遏制個別地區商品房價格過高和過快上漲，對整個行業長遠健康發展產生積極正面的作用。我們對短期市況審慎樂觀，對行業的未來遠景充滿信心。長遠而言，本集團將進一步提高適應和抵抗風險的能力。我們相信，內地樓市仍處於成長階段，隨著實體經濟的起飛、急速的城市化發展、國民收入的提高和市民的品味不斷提升，民眾對優質住房的需求正在不斷增長，我們對內地房地產市場長遠穩健的持續發展充滿信心。

本集團將繼續秉承「物超所值」的優質商品住房的開發理念，持續提升各類產品的質素，用心建設尖端、高端及中高端物業產品，靈活使用本集團獨有的動態成本追縱系統及現有的內部資源，在致力向業主提供優質及具升值潛力的居所的同時，更為本集團帶來最大的利潤空間。

下半年，本集團將會陸續推出多個優質項目，包括廣州亞運城項目、中山雅居樂御龍山、中山雅居樂熹玥（前稱中山庫充項目）、中山張家邊項目等。本集團將借鏡海南清水灣項目及廣州亞運城項目的合作經驗，通過增加與其他具實力及持相同建設理念的發展商或策略夥伴的合作，吸取各家之長處，強強聯手，進一步提升本集團的競爭優勢，創造更輝煌的成績。

本集團多年來憑著對高質素物業的追求，結合創新和實用的設計，加上以市場需求為導向的發展策略，贏得市場的廣泛讚譽。展望未來，我們認為產品設計的創新化、項目整體規劃的人性化、建造手工的精緻化、售後物業管理的智能化及國際化是推進雅居樂長遠發展的一大要點。我們將憑藉豐富的房地產開發經驗，穩健的財務實力，配合卓越的品牌知名度，繼續以開發大型綜合性住宅項目為主，輔以酒店及商用物業的發展方向，為股東創造最大價值。

致謝

雅居樂業務得以穩健發展，全賴所有客戶、股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會衷心致謝。

業績

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的未經審核業績：

簡要合併中期收益表

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2010 年 (未經審核) 人民幣千元	2009 年 (未經審核) 人民幣千元
營業額	2	7,080,544	5,612,688
銷售成本		(3,775,171)	(3,697,665)
毛利		3,305,373	1,915,023
投資物業公允值收益	7	3,089,945	-
其他收益	3	54,261	33,341
銷售及營銷成本		(252,343)	(247,639)
行政開支		(366,319)	(326,102)
其他開支		(292,717)	(50,861)
滙兌(虧損)/收益淨額		(27,398)	576
經營利潤		5,510,802	1,324,338
財務費用	4	(13,612)	(36,150)
除所得稅前利潤		5,497,190	1,288,188
所得稅開支	5	(2,113,599)	(583,570)
期內利潤		3,383,591	704,618
以下人士應佔權益：			
本公司股東		3,211,929	706,149
少數股東權益		171,662	(1,531)
		3,383,591	704,618
期內本公司股東應佔利潤的每股 基本盈利 (以每股人民幣元列示)	6	0.917	0.195
股息		186,458	176,537

簡要合併中期全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年 (未經審核) 人民幣千元	2009 年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤		
期內其他全面收益(經扣除稅項後)	3,383,591	704,618
期內全面收益總額	-	-
	<u>3,383,591</u>	<u>704,618</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	3,211,929	706,149
- 少數股東權益	171,662	(1,531)
	<u>3,383,591</u>	<u>704,618</u>

簡要合併中期資產負債表

資產	附註	截至	
		2010 年 6 月 30 日 (未經審核) 人民幣千元	2009 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,876,439	1,868,698
土地使用權		10,936,432	8,865,005
無形資產		8,185	9,506
投資物業	7	4,821,600	-
收購物業之預付款項		126,820	126,820
其他非流動資產		1,800,000	2,040,000
遞延所得稅資產		46,219	48,356
		<u>19,615,695</u>	<u>12,958,385</u>
流動資產			
土地使用權		10,086,815	5,597,873
發展中物業		8,936,526	7,759,404
持作銷售已落成物業		1,905,748	1,738,984
收購土地使用權之預付款項		6,155,851	8,584,925
貿易及其他應收款項	8	2,070,431	1,290,724
預付稅項		446,238	120,196
有限制現金		3,848,337	1,755,536
現金及現金等值項目		4,189,517	4,372,155
		<u>37,639,463</u>	<u>31,219,797</u>
總資產		<u>57,255,158</u>	<u>44,178,182</u>

簡要合併中期資產負債表（續）

	附註	截至	
		2010年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價		3,795,047	4,597,107
其他儲備		755,355	699,773
保留盈利			
- 擬派股息		186,458	383,008
- 未分配保留盈利		11,354,629	8,381,867
		<u>16,091,489</u>	<u>14,061,755</u>
少數股東權益		<u>1,382,850</u>	<u>1,011,424</u>
總權益		<u>17,474,339</u>	<u>15,073,179</u>
負債			
非流動負債			
借款		13,702,281	9,851,434
遞延所得稅負債		1,504,256	1,008,863
		<u>15,206,537</u>	<u>10,860,297</u>
流動負債			
借款		2,867,270	2,228,830
貿易及其他應付款項	9	17,585,338	12,536,175
流動所得稅負債		4,121,674	3,479,701
		<u>24,574,282</u>	<u>18,244,706</u>
總負債		<u>39,780,819</u>	<u>29,105,003</u>
總權益及負債		<u>57,255,158</u>	<u>44,178,182</u>
流動資產淨額		<u>13,065,181</u>	<u>12,975,091</u>
總資產減流動負債		<u>32,680,876</u>	<u>25,933,476</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

1.1 編製基準

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的該等簡要合併中期財務資料乃根據香港會計準則第 34 號（「香港會計準則第 34 號」）「中期財務報告」編製。簡要合併中期財務資料應與截至 2009 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表一併閱覽，該等財務報表是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則所編製。

1.2 會計政策

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

除下文所述者外，所應用之會計政策與截至 2009 年 12 月 31 日止年度之年度財務報表一致，相關政策見該等年度財務報表。

(a) 投資物業

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，管理層已指定若干持作發展之物業作為長期租金收益之物業或資本增值。因此，計入投資物業時應用香港會計準則第 40 號「投資物業」（「香港會計準則第 40 號」）。

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非集團旗下各公司所佔用之物業歸類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。根據經營租約持有之土地如滿足投資物業之其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業最初以成本值（包括相關交易成本及資本化融資成本）計算。

經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值乃基於活躍市場價格釐定，並就特定資產的性質、位置或條件之差異進行調整（如必要）。若無法獲得該等相關資料，本集團將利用其他估值方法，如於相對不活躍市場的近期價格或折現現金流預計。該等估值由獨立估值師定期評估。

在建投資物業之公允值計算只適用於若公允值被視為是可靠地計算。

有時難以確定在建投資物業的可靠公允值。為了評估在建投資物業的公允值是否可確，管理層會考慮以下因素，其中：

- 建築合同的規定
- 完成階段
- 該項目／物業是否標準（典型於市場）或非標準
- 建成後的現金流的可靠水平
- 具體物業的發展風險
- 對類似建築的過去經驗

投資物業的公允值反映（其中包括）當前租賃之租金收益，及在當前市況下有關未來租賃產生之租金收益的假設。

公允值亦反映在類似基準下預期物業之任何現金流出。該等流出部分確認為負債，包括就土地而言分類為投資物業的融資租賃負債（如有）；其他現金流出，包括或然租賃付款，不會確認入財務報告。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入集團，並能可靠衡量相關成本時，才會計入資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間於損益表支銷。

公允值變動在收益表確認為「投資物業之公允值收益」。

若投資物業成為自用物業，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公允值就會計目的而言為其成本。

倘若物業、機器及設備項目因更改用途而成為投資物業，則於轉撥當日該項目賬面值與公允值之任何差額將根據香港會計準則第 16 號確認為重估項目。賬面值的增加將於其他全面收益表內確認，並增加權益內的重估盈餘。然而，倘若公允值收益將以往之減值撥回，則該收益將於損益表確認，其餘增加的部分於其他全面收益表內確認，並增加權益內的重估盈餘。

(b) 以下為本集團於 2010 年 1 月 1 日開始之財政年度首次強制規定之新準則及修訂之準則

- 香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營企業之權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但對香港財務報告準則第 3 號有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在收益表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由 2010 年 1 月 1 日起對所有業務合併應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）。由於截至 2010 年 6 月 30 止六個月並無業務合併，因此對本集團綜合中期財務資料並無重大影響。

由於本集團已採納香港財務報告準則第3號（經修訂），因此必須同時採納香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」。香港會計準則第27號（經修訂）規定，如所有涉及非控股權益的交易並無導致控制權出現變動，則與少數股東權益進行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利益和損失。該準則亦訂明失去控制權時的會計方式。於有關實體的任何餘下權益按公平值重新計量，並在損益中確認盈虧。

(c) 於2010年生效但與本集團不相關之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第17號，「向所有者分派非現金資產」，自2009年7月1日起或其後開始之年度期間生效。由於本集團並無任何非現金分派，故目前不適用於本集團。
- 「首次採納者的額外豁免」（香港財務報告準則第1號修訂），自2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團已經為現有香港財務報告準則的編製者，故此與本集團無關。
- 香港會計準則第39號（修訂）「合資格套期項目」，於2009年7月1日或之後的年度期間生效。由於本集團並無套期，因此該修訂目前不適用於本集團。
- 香港財務報告準則第2號（修訂）「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，自2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無該等股份付款交易，因此該準則目前並不適用於本集團。
- 香港會計師公會於2008年10月頒佈第一個對香港財務報告準則（2008）之年度改進計劃。有關香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」之改進，於2009年7月1日或之後的年度期間生效。
- 香港會計師公會於2009年5月頒佈第二個對香港財務報告準則（2009）之年度改進計劃。所有改進項目於2010財政年度生效。

2 分部資料

公司董事會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。該等報告也是管理層決定經營分部的依據。根據本集團的發展策略，本集團決定將部分物業作為租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值。為恰當反映集團的發展策略，本集團首席經營決策者決定在本次中期財務信息中增加新的業務分部為投資物業分部。本集團分為四個業務分部：物業發展、物業管理、酒店營運及物業投資。由於本集團的董事會認為本集團大部分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。

董事會按各經營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2010年及2009年6月30日止六個月的營業額按本集團業務分部分分析如下：

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月

	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	投資物業 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	6,921,969	161,815	24,309	-	7,108,093
分部間銷售額	-	(27,549)	-	-	(27,549)
外界客戶銷售額	6,921,969	134,266	24,309	-	7,080,544
分部業績	2,413,236	15,154	(7,533)	3,089,945	5,510,802
財務費用 (附註 4)					(13,612)
除所得稅前利潤					5,497,190
所得稅開支 (附註 5)					(2,113,599)
期內利潤					3,383,591
資本開支	13,594	1,624	169,479	-	184,697
折舊	17,333	2,583	1,539	-	21,455
土地使用權及無形資產攤銷	118,974	12	21,364	-	140,350
投資物業公允值收益	-	-	-	3,089,945	3,089,945

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月

	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	本集團 人民幣千元
總分部銷售額	5,488,931	125,359	17,819	5,632,109
分部間銷售額	-	(19,421)	-	(19,421)
外界客戶銷售額	5,488,931	105,938	17,819	5,612,688
分部業績	1,321,194	2,653	491	1,324,338
財務費用 (附註 4)				(36,150)
除所得稅前利潤				1,288,188
所得稅開支 (附註 5)				(583,570)
期內利潤				704,618
資本開支	111,493	1,018	361	112,872
折舊	19,981	3,197	1,580	24,758
土地使用權及無形資產攤銷	179,990	2	24	180,016

以下為於 2010 年 6 月 30 日的分部資產及負債：

	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	投資物業 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	48,704,945	239,790	3,398,677	4,827,195	(222,184)	56,948,423
未分配資產						492,457
總資產						57,440,880
分部負債	15,161,108	263,696	2,230,679	337,761	(222,184)	17,771,060
未分配負債						22,195,481
總負債						39,966,541

以下為於 2009 年 12 月 31 日的分部資產及負債：

	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
分部資產	40,180,304	227,744	3,928,737	(327,155)	44,009,630
未分配資產					168,552
總資產					44,178,182
分部負債	9,889,696	268,082	2,705,552	(327,155)	12,536,175
未分配負債					16,568,828
總負債					29,105,003

於 2010 年 6 月 30 日及 2009 年 12 月 31 日的分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下：

	2010 年 6 月 30 日		2009 年 12 月 31 日	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
分部資產／負債	56,948,423	17,771,060	44,009,630	12,536,175
未分配：				
遞延所得稅項	46,219	1,504,256	48,356	1,008,863
預付所得稅項	446,238	-	120,196	-
當期所得稅項	-	4,121,674	-	3,479,701
流動借貸	-	2,867,270	-	2,228,830
非流動借貸	-	13,702,281	-	9,851,434
總計	57,440,880	39,966,541	44,178,182	29,105,003

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

分部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稅項。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借貸。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之添加，包括收購附屬公司而產生之添加。

3 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元
利息收入	30,531	20,096
沒收客戶訂金	4,795	1,586
租金收入	8,994	8,311
雜項	9,941	3,348
	<u>54,261</u>	<u>33,341</u>

4 財務費用

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元
利息開支：		
- 銀行貸款	247,761	206,884
- 優先票據	331,210	127,986
資本化利息	(505,323)	(295,781)
優先票據及銀團貸款匯兌收益	(60,036)	(2,939)
	<u>13,612</u>	<u>36,150</u>

5 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	712,590	432,484
- 中國土地增值稅	903,479	341,803
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	497,530	(190,717)
	<u>2,113,599</u>	<u>583,570</u>

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報的溢利計算，並在對不可就中國企業所得稅目的課稅或扣減的該等項目作出調整後予以撥備。

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。

6 每股盈利

持續經營業務所產生的每股基本盈利，乃按期內本公司股東應佔溢利除以已發行普通股的加權平均數計算。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年	2009 年
本公司股東應佔溢利(人民幣千元)	3,211,929	706,149
已發行普通股加權平均數（千股）	3,501,544	3,616,081
每股基本盈利（每股人民幣元）	<u>0.917</u>	<u>0.195</u>

本公司並無呈列每股攤薄盈利，此乃由於截至2010年及2009年6月30日止六個月並無已發行具潛在攤薄效應的股份。

7 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2010 年 人民幣千元	2009 年 人民幣千元
期初帳面淨值	-	-
重分類土地使用權至投資物業	935,026	-
重分類在建開發產品及已開發產品至投資物業	796,629	-
投資物業公允值變動收益	3,089,945	-
	<u>4,821,600</u>	<u>-</u>

8 貿易及其他應收款項

	2010 年 6 月 30 日 人民幣千元	2009 年 12 月 31 日 人民幣千元
貿易應收款項 (附註(a))	710,544	527,077
其他應收款項及預付款項	1,323,864	725,084
建築成本預付款項	36,023	38,563
	<u>2,070,431</u>	<u>1,290,724</u>

於2010年6月30日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註 (a): 貿易應收款項主要為未結算的物業銷售款。已售物業的代價乃按有關買賣協議條款支付。於 2010 年 6 月 30 日及 2009 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2010 年 6 月 30 日 人民幣千元	2009 年 12 月 31 日 人民幣千元
90 日內	632,201	474,711
90 日以上及 365 日以內	78,343	52,366
	<u>710,544</u>	<u>527,077</u>

於2010年6月30日，貿易應收款項人民幣23,034,000元（2009年12月31日：人民幣27,258,000元）已屆滿但未作減值處理。該等賬目乃與並無近期違約記錄之多名客戶有關。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
90日以上及365日以內	<u>23,034</u>	<u>27,258</u>

9 貿易及其他應付款項

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項（附註(a)）	4,807,838	4,126,202
其他應付款項：		
- 關連方	783,689	863,205
- 第三方	1,240,452	1,367,239
預收樓款	10,440,224	5,770,559
應付員工福利	20,810	31,582
應計費用	210,681	239,267
其他應付稅項	81,644	138,121
	<u>17,585,338</u>	<u>12,536,175</u>

附註(a)：本集團於2010年6月30日及2009年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
90日內	4,042,717	3,448,199
超過90日但180日內	215,869	213,731
超過180日但365日內	388,756	314,849
超過365日	160,496	149,423
	<u>4,807,838</u>	<u>4,126,202</u>

管理層討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團的營業額為人民幣70.805億元（2009年同期：人民幣56.127億元），較去年同期增加26.2%。經營利潤為人民幣55.108億元（2009年同期：人民幣13.243億元）。股東應佔利潤（包括重估物業稅後收益）為人民幣32.119億元（2009年同期：人民幣7.061億元）。每股盈利為人民幣0.917元（2009年同期：人民幣0.195元），較2009年同期增加370.3%。不包括重估收益的每股盈利為人民幣0.266元，較2009年同期增加36.4%。

土地儲備

本集團繼續根據其發展需要及市場狀況，審慎補充土地儲備及調整土地組合。於2010年6月30日，本集團於珠三角區、粵東地區、長三角區、華西地區、海南省區及東北地區的24個城市或地區的土地儲備達到建築面積3,115萬平方米。於2010年上半年，本集團新購於南京市江寧區及瀋陽瀋北新區兩幅地塊，總建築面積約為65萬平方米。我們相信現時的土地儲備足夠應付本集團未來8至10年的發展需求。

物業開發及銷售

回顧期內，本集團的總確認銷售面積約為852,300平方米，對應的確認銷售金額約為人民幣69.22億元，較2009年同期分別減少2.7%及增加26.1%。當中，中山的總確認銷售金額達人民幣22.641億元，佔總確認銷售金額的32.7%，較去年同期增加31.6%。中山的總確認銷售面積為332,999平方米，較2009年同期減少2.7%。

廣州的總確認銷售金額達人民幣10.456億元，佔總確認銷售金額15.1%，較去年同期減少12.4%。廣州的總確認銷售面積為72,403平方米，較2009年同期減少58.4%。

佛山的總確認銷售金額達人民幣6.323億元，佔總確認銷售金額9.1%，較2009年同期增加10.3%。佛山的總確認銷售面積為106,960平方米，較2009年同期增加0.5%。

河源及惠州等粵東地區的總確認銷售金額達人民幣3.679億元，佔總銷售金額5.3%，較2009年同期減少46.1%。粵東地區的總確認銷售面積為107,709平方米，較2009年同期減少20.2%。

成都及西安等華西地區的總確認銷售金額達人民幣9.487億元，佔總銷售金額13.7%，較2009年同期增加200.4%。華西地區的總確認銷售面積為176,699平方米，較2009年同期增加349.3%。

南京的總確認銷售金額達人民幣0.277億元，總確認銷售面積為2,071平方米。

海南清水灣的總確認銷售金額達人民幣16.357億元，佔總確認銷售金額23.6%，較2009年同期增加342.4%。海南清水灣的總確認銷售面積為53,459平方米，較2009年同期增加88.4%。

廣東省外項目的佔比增加，證明本集團的定位策略成功。因應國策對中國房地產市場帶來的變化，本集團適量增加開發高檔物業的比例，以適應市場的轉變。

報告期內，本集團的銷售均價由2009年同期的每平方米人民幣6,267元上升至今年上半年的每平方米人民幣8,122元，增幅為29.6%，主要為高端產品佔確認銷售收入的比例增多。

下表列載2010年下半年各項目的預計竣工情況：

項目名稱	城市／地區	總建築面積 (平方米)
珠三角區		
廣州雅居樂劍橋郡	番禺	61,894
番禺鴻禧華庭	番禺	13,259
廣州荔尚國際大廈	荔灣	14,377
花都雅居樂花園	花都	115,454
從化雅居樂濱江花園	從化	26,635
中山凱茵新城	中山	26,949
中山世紀新城	中山	184,248
中山雅居樂熹玥（前稱中山庫充項目）	中山	82,732
中山雅居樂御龍山	中山	20,540
南海雍景豪園	南海	14,663
南海區西樵商貿廣場項目	南海	60,635
佛山雅居樂花園	佛山	127,877
三水雅居樂花園	三水	48,034
小計		797,297
粵東地區		
河源雅居樂花園	河源	70,159
惠州雅居樂白鷺湖	惠州	160,086
小計		230,245

長三角區		
南京雅居樂花園	南京	167,291
上海雅居樂國際廣場	上海	93,330
小計		260,621
華西地區		
成都雅居樂花園	成都	275,397
重慶雅居樂國際花園	重慶	99,540
小計		374,937
海南省區		
海南清水灣	海南	564,918
總計		2,228,018

下表列載回顧期內各項目的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市／地區	確認 銷售面積 (平方米)	確認 銷售金額 (人民幣千元)
珠三角區			
廣州雅居樂花園	番禺	3,123	15,819
番禺鴻禧華庭	番禺	2,043	19,682
廣州雅居樂劍橋郡	番禺	21,724	590,984
廣州南湖半山豪庭	白雲	36,021	353,434
花都雍逸豪庭	花都	1,161	8,854
從化雅居樂濱江花園	從化	8,331	56,797
中山雅居樂新城	中山	96,576	495,028
中山雍景園	中山	1,492	4,465
中山雍逸庭	中山	1,143	3,729
中山滙星台	中山	884	2,236
中山碧堤灣畔	中山	60	497
中山世紀新城	中山	8,830	123,822
中山凱茵新城	中山	202,933	1,269,264
中山名門	中山	7,321	323,497
中山大涌雅居樂花園	中山	13,760	41,564
南海雍景豪園	南海	4,091	14,902
佛山雅居樂花園	佛山	7,846	65,174
三水雅居樂花園	三水	29,887	138,407
順德雅居樂花園	順德	65,136	413,794
小計		512,362	3,941,949

粵東地區

河源雅居樂花園	河源	104,357	347,728
惠州雅居樂白鷺湖	惠州	3,352	20,131
小計		107,709	367,859

長三角區

南京雅居樂花園	南京	2,071	27,683
---------	----	-------	--------

華西地區

成都雅居樂花園	成都	35,291	193,691
西安雅居樂花園	西安	141,408	755,050
小計		176,699	948,741

海南省區

海南清水灣	海南	53,459	1,635,737
總計		852,300	6,921,969

物業管理

本集團向各住戶提供安全、文明、舒適、方便及優質的物業管理服務，服務品質達到ISO9001：2008國際品質體系認證的標準。回顧期內，本集團的物業管理服務公司錄得的物業管理費收入為人民幣1.343億元，較2009年同期增加26.7%。截至2010年6月30日止，本集團的物業管理公司於中國內地管理的總建築面積逾1,122萬平方米。

憑藉 17 年的住宅物業管理服務經驗及「以客為尊」的服務理念，本集團非常重視與住客的溝通，從中收取意見以提升服務質素，例如上半年共舉辦近 200 場豐富多彩的社區文化活動，每季度發行《雅地會》客戶內刊等。此外，不斷優化旗下各高端項目的物業服務體系及設施。回顧期內，本集團逐步將智能化保安系統推行至海南清水灣、南京雅居樂花園、廣州雅居樂劍橋郡、中山雅居樂熹玥（前稱中山庫充項目）及佛山雅居樂花園等項目；期內，本集團還與東亞（中國）銀行正式啓動金融合作，為住戶提供「兩地通」一站式個人金融便捷服務，以滿足更高檔次的貼身管理服務的住戶需求。

酒店

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。回顧期內，本集團酒店營運分部錄得的收入為人民幣2,430萬元，較2009年同期增加36.4%，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。上海雅居樂萬豪酒店計劃於年內投入使用；海南清水灣萊佛士酒店已封頂，計劃將於2011年投入使用；惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店亦計劃於2011年投入使用。而本集團旗下的其他酒店及配套設施亦處於不同的發展階段，將於未來數年陸續投入使用，屆時將會為集團帶來穩定的現金流，抵禦房地產市場不穩定性帶來的風險。

投資物業

為延續本集團審慎的發展策略，進一步完善多元化的業務組合，以為本集團創造穩定的收入來源，抵禦房地產市場不穩定性帶來的風險，本集團決定將部份物業作為租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值，如位於廣州珠江新城的甲級寫字樓及上海雅居樂國際廣場購物中心。截至2010年6月30日止六個月，本集團錄得投資性物業重估收益約人民幣30.899億元。

毛利

截至2010年6月30日止六個月，本集團的毛利由2009年同期約人民幣19.15億元增加72.6%至約人民幣33.054億元。2010年上半年，毛利率則由2009年同期的34.1%上升至46.7%。顯著的升幅乃由於(i)整體銷售均價較2009年同期為高；(ii)各項目的毛利率較2009年同期為高，如海南清水灣項目及番禺項目銷售別墅的毛利率相對較高；及(iii)開發及建築的管理成本得以進一步改善。

投資性物業重估收益

截至2010年6月30日止六個月，本集團錄得投資物業重估收益約人民幣30.899億元，扣除重估收益遞延所得稅的人民幣7.725億元，除稅後重估收益淨額約人民幣23.174億元。

其他收益

截至2010年6月30日止六個月，本集團的其他收益由2009年同期約人民幣3,330萬元增加62.7%至約人民幣5,430萬元，主要來自於利息收入增加。

銷售及營銷成本

截至2010年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷成本由2009年同期約人民幣2.476億元增加1.9%至人民幣2.523億元，主要是由於新推出物業發展項目西安雅居樂花園及海南清水灣的大型宣傳活動。

行政開支

截至2010年6月30日止六個月，本集團的行政開支由2009年同期約人民幣3.261億元增加12.3%至約人民幣3.663億元。薪酬開支由2009年同期約人民幣1.403億元增加14.2%至截至2010年6月30日止六個月約人民幣1.602億元。

其他開支

截至2010年6月30日止六個月，本集團的其他開支由2009年同期約人民幣5,090萬元增加475.5%至約人民幣2.927億元，主要是提前贖回將於2013年到期票總本金額為4億美元的9%的優先票據的溢價約人民幣1.849億元。

股東應佔利潤

截至2010年6月30日止六個月，本集團股東應佔利潤為人民幣32.119億元(2009年同期：人民幣7.061億元)，增幅達354.9%，經扣除投資性物業重估收益後，本集團股東應佔利潤為人民幣9.323億元，較去年同期增加32%。

流動性、財政及資本資源

現金狀況及可動用資金

於2010年6月30日，本集團的現金及銀行存款（包括有限制現金）約為人民幣80.379億元（2009年12月31日：人民幣61.277億元）。

於2010年6月30日，有限制現金的賬面值約為人民幣38.483億元（2009年12月31日：人民幣17.555億元）。

於2010年6月30日，未動用的融資額度為人民幣17.168億元。

借款及負債比率

於2010年4月28日，本公司以面值100%發行總面值為6.5億美元（相等於約人民幣44.37億元）的8.875%優先票據。

於2010年6月30日，本集團的銀行貸款及優先票據分別為人民幣103.033億元及人民幣62.663億元（等值）。在該等貸款當中，人民幣28.673億元須於一年內償還，人民幣10.81億元須於第二至第三年內償還，人民幣54.257億元須於第三至第五年內償還，而人民幣9.293億元須於五年後償還。優先票據須於五年後償還。

於2010年6月30日，本集團的銀行借款及銀團貸款中人民幣54.462億元是由本集團的土地使用權、投資物業及持作銷售已落成物業作為抵押，人民幣24.953億元是由本集團的銀行存款作為抵押。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2010年6月30日，該等附屬公司的淨資產約為人民幣52.094億元。

負債比率按借款淨額除以權益所有人應佔總資本及儲備計算。於2010年6月30日，負債比率為61.4%（2009年12月31日：54.8%）。2010年上半年，息稅攤銷折舊前利潤（“EBITDA”）（不包括重估物業收益）約為人民幣24.539億元（2009年同期：人民幣13.789億元）。因此，截至2010年6月30日止六個月，淨借貸對EBITDA的比率為4倍（2009年同期：2.1倍）。

本集團幾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及銀行貸款外，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

於2010年6月30日，本集團的總借款成本為人民幣5.79億元，較2009年同期增加人民幣2.441億元。增加的原因是由於期內的借款較去年同期為多。

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2010年6月30日，未完結擔保額為人民幣126.807億元（2009年12月31日：人民幣112.342億元）。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發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款（以較早者為準）。

股本回報

計算股本回報，乃將本公司股東的應佔利潤除以本公司股東的應佔權益。回顧期內的股本回報為20.0%（包括投資性物業重估收益）。扣除投資性物業重估收益後，股本回報為6.8%（2009年同期：5.4%）。

承諾

於2010年6月30日，有關房地產開發活動的承諾約為人民幣85.879億元（2009年12月31日：約人民幣62.547億元）。本集團亦承諾就土地及其他資產收購支付的出讓金約為人民幣30.704億元（2009年12月31日：約人民幣46.198億元）。此外，本集團承諾分擔支付廣州亞運城項目的土地價達人民幣25.5億元。

人力資源

於2010年6月30日，本集團共有8,715名僱員，當中高級管理人員佔264人及中層管理人員佔594人。就地理位置而言，中國內地有8,652名僱員，香港及澳門則有63名。截至2010年6月30日止期間，總僱員成本（包括董事酬金）為人民幣2.996億元（2009年同期：人民幣2.352億元）。

中期股息

董事會宣佈將於2010年10月4日以現金形式派發中期股息每股6.1港仙（2009年：5.6港仙）予名列於2010年9月22日本公司股東名冊上的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2010年9月20日至2010年9月22日止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲取中期股息的資格，股東須於不遲於2010年9月19日下午四時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。

審核委員會

本公司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，並討論了內部控制系統及財務匯報事宜，包括審閱截至2010年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其自身的董事進行證券交易守則（「董事證券買賣守則」），其條款不遜於載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定的準則（「標準守則」），作為董事於買賣本公司證券的行為守則。本公司已就任何於截至2010年6月30日止六個月期間任何違反董事證券買賣守則事宜諮詢全體董事，全體董事均確認期內完全遵守董事證券買賣守則所載的規定。

除董事證券買賣守則外，本公司已採納員工證券買賣守則，其條款大致不遜於標準守則所規定之準則，且適用於個別人士，包括本集團之高級管理層。

遵守企業管治常規守則

於截至 2010 年 6 月 30 日止六個月期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月內，本公司以總金額 909,891,000 港元（每股價格由 7.68 港元至 10.80 港元不等），在市場上合共購回 102,786,000 股股份。

除以上所披露者外，截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，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。

於香港聯交所、新加坡交易所及本公司之網站刊登中期業績及中期報告

本中期業績公佈刊登於香港聯交所之網站（www.hkex.com.hk）、新加坡交易所之網站（www.sgx.com）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 2010 年 6 月 30 日止六個月之中期報告，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

於本公告日期，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8月20日