

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 2011 年 6 月 30 日止六個月 中期業績公告

概要

財務概要	截至6月30日止六個月		
	2011年	2010年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	11,716	7,081	+65.5%
毛利 (人民幣百萬元)	6,145	3,602	+70.6%
毛利率	52.4%	50.9%	+1.5個百分點
淨利潤 (不包括投資物業 除稅後公允值收益) (人民幣百萬元)	2,577	1,302	+97.9%
淨利潤率 (不包括投資物業 除稅後公允值收益)	22.0%	18.4%	+3.6個百分點
每股中期股息 (港仙)	10.8	6.1	+77.0%

業務概要

- 於 2011 年 8 月 17 日，本集團於全國 26 個不同城市及地區合共擁有 70 個項目。土地儲備的總建築面積約 3,213 萬平方米，足夠應付本集團未來 8 至 10 年的發展需求。平均土地成本僅約每平方米人民幣 1,307 元。此外，土地儲備的竣工待售建築面積約 641,532 平方米。
- 回顧期內，本集團透過拍賣及招標，分別在三水、西安及海南購得優質土地。該等地塊的總建築面積約 609,588 平方米。於 2011 年 6 月 30 日，本集團未付土地價款餘額約人民幣 2.08 億元，並預期將於 2012 年全數清付。
- 回顧期內，本集團於全國 17 個不同城市及地區合共擁有 33 個在售項目（包括 1 個新開售項目）；本集團的合約銷售金額約人民幣 157 億元，與去年同期比較增長約 50%；合約銷售面積約 142 萬平方米，與去年同期比較增長約 38%；合約銷售均價約每平方米人民幣 11,040 元，與去年同期比較增長約 8%。
- 回顧期內，本集團於境外獲多家知名銀行提供 15.5 億港元及 1 億美元的銀行貸款，以及成功發行 2016 年到期 5 億美元 4% 可換股債券。7 月，本集團與多家銀行於境外訂立 23.5 億港元信貸協議。
- 於 2011 年 6 月 30 日，本集團持有現金及銀行結餘總額約人民幣 76.38 億元；未支取的借貸額度約人民幣 19.27 億元，未動用銀行授信額度約人民幣 224 億元。
- 本集團財務穩健及發展前景備受評級機構的肯定。4 月，本集團的企業及債券評級獲得穆迪投資者服務公司調高至「Ba2」，前景展望評級為「穩定」，屬同行業的最高評級之一。

主席報告

致各位股東：

業績及股息

截至 2011 年 6 月 30 日首 6 個月，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」）的營業額與毛利分別約人民幣 117.16 億元和人民幣 61.45 億元，與去年同期比較分別上升 65.5% 和 70.6%；期內淨利潤（不包括投資物業除稅後公允價值收益）達人民幣 25.77 億元及淨利潤率（不包括投資物業除稅後公允價值收益）為 22%，與去年同期比較分別上升 97.9% 及 3.6 個百分點。

在平衡本集團業務發展需要和股東投資回報後，本公司董事會（「董事會」）宣佈派發 2011 年度中期股息每股 10.8 港仙，與去年同期比較上升 77.0%。

市場及業務回顧

2011 年上半年，中央政府對內地樓市的調控持續及銀根收緊等因素，對房地產市場造成一定的影響。

雖然如此，本集團認為，調控政策主要遏制部分城市的樓價上漲過快及投機炒賣現象，而調控的力度在未來一段日子仍然持續，對房地產市場的影響在所難免，但長期而言卻能促進房地產市場的健康發展。

本集團秉承「穩健、審慎、可持續發展」為經營宗旨，再憑藉 19 年房地產專業開發經驗、資深的核心管理團隊、穩定的長年合作夥伴、良好的品牌形象、較強的產品競爭力、穩健的財務基礎及充足且優良的土地儲備等優勢，於上半年密切留意市場情況，沉著應戰，把握機遇，並取得可觀的成果。

佈局進展良好 銷售表現理想

回顧期內，本集團在售項目有 33 個，分別座落在 17 個不同城市及地區，其中包括新開售項目花都雅居樂嶺會。回顧期內，本集團錄得合約銷售金額約人民幣 157 億元，與去年同期比較增長約 50%；合約銷售面積約 142 萬平方米，與去年同期比較增長約 38%；合約銷售均價約每平方米人民幣 11,040 元，與去年同期比較增長約 8%。其中，廣東省外項目銷售佔本集團總合約銷售約 40.4%，這是落實區域多元化戰略佈局的成果。

回顧期內，本集團各在售項目銷售表現理想。其中，海南清水灣錄得合約銷售金額約人民幣 46 億元；廣州雅居樂劍橋郡合約銷售金額約人民幣 26 億元，並憑此佳績榮登廣州市 2011 年上半年單盤銷售冠軍；中山凱茵新城錄得合約銷售金額約人民幣 11 億元；中山雅居樂御龍山合約銷售金額約人民幣 7 億元；成都雅居樂花園合約銷售金額約人民幣 8 億元。此外，新項目花都雅居樂嶺會自 6 月初開售以來熱銷持續，錄得合約銷售金額約人民幣 5 億元。

多元化組合 創造穩定收益

本集團目前共有 3 間酒店正處營運當中，而另外 8 間酒店則處於興建或規劃中，其中上海雅居樂萬豪酒店預計將於下半年內開業。

於物業投資方面，本集團目前共有 5 個較大型的項目正在興建，當中包括購物廣場及寫字樓，其中上海雅居樂國際廣場、海南清水灣國際品牌城等項目，預計將於下半年內開業；此外，西樵大都會廣場經已於 7 月進行試業，預計可為本集團帶來持續性收入。

本集團會繼續謹慎地推動酒店及物業投資的業務發展，務求建立多元化的業務組合，以為未來創造穩定收益並分散經營風險。

策略性補充土地儲備 推動可持續發展

本集團一直在保持財務穩健的情況下，策略性地補充土地儲備，目標新地塊主要集中在已成功建立雅居樂品牌的城市以及極具發展潛力的城市，以配合區域多元化的目標。

回顧期內，本集團透過拍賣及招標，分別在三水、西安及海南省定安縣等地購得優質土地，而新增土地總建築面積合共約 609,588 平方米。

於 2011 年 8 月 17 日，本集團於全國 26 個不同城市及地區擁有 70 個項目，土地儲備的總建築面積約 3,213 萬平方米，平均土地成本僅約每平方米人民幣 1,307 元，足以應付本集團未來 8 至 10 年的發展需求。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團的竣工待售建築面積約 641,532 平方米，而在建建築面積約 763 萬平方米。

貫徹審慎財務策略 採用最佳融資方式

回顧期內，本集團成功進行境外融資，獲多家知名銀行提供 15.5 億港元及 1 億美元的銀行貸款，以及成功發行 2016 年到期 5 億美元 4% 可換股債券。7 月，本集團亦與多家銀行於境外訂立 23.5 億港元信貸協議。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團持有現金及銀行結餘總額約人民幣 76.38 億元；未支取的借貸額度約人民幣 19.27 億元；及未動用的銀行授信額度約人民幣 224 億元。

本集團財務穩健及發展前景備受評級機構的肯定。4 月，本集團的企業及債券評級獲得穆迪投資者服務公司調高至「Ba2」，前景展望評級為「穩定」，屬同行業的最高評級之一。

本集團相信，透過多渠道的融資，不但可優化現有的財務結構，鞏固營運資金基礎，讓本集團可以繼續專注及提升於物業開發和銷售方面的表現，還有助本集團及時把握各種發展契機，為股東爭取更好的回報。

多渠道的投資者關係

回顧期內，本集團於香港、上海、北京、新加坡、英國及美國等地合共進行 9 次路演、參加 16 次由知名投資銀行或證券商於國內外舉辦的投資者高峰會或研討會，以及與投資者進行 116 次會面。活動的主要目的是向投資者通報本集團的經營業績、發展戰略及最新業務情況，並藉此與投資者進行互動溝通。

本集團相信行之有效的投資者關係管理能促進投資者對本集團的業務瞭解和發展方向的認同，從而鞏固及擴大投資者關係和基礎，並與資本市場各類中介機構建立及維持長期且穩定的良好關係，有利於本集團開拓融資渠道及降低融資成本。

積極履行企業公民責任

本集團始終秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行社會公民的責任和義務。

回顧期內，本集團分別向雲南盈江地震災區及騰沖地震災區受災團體捐贈人民幣 500 萬元及人民幣 200 萬元、出資人民幣 2,000 萬元成立「雅居樂青海獎教助學基金」；於四川地震後援建的 16 所學校，當中的 12 所經已投入使用，而其餘 4 所的主體工程經已竣工。另外，7 月，本集團向中山慈善總會捐贈人民幣 5,000 萬元，用於支持中山基礎建設的升級與改造。

此外，本集團連續兩年以首席贊助商名義全力支持由世界宣明會在香港及澳門主辦的「饑饉三十」活動及推動公司員工積極參加。於環保工作方面，本集團參加由香港環保團體「綠領行動」發起的「利是封回收重用大行動」，於香港及國內多個城市設立利是封收集點，收集員工、業主及公眾的擬丟棄的利是封。

獎項及榮譽

回顧期內，本集團連續兩年獲頒《財資》的「財資企業金獎」及《亞洲週刊》的「最大市值民企」等獎項。除此之外，本集團亦名列若干知名排行榜上，當中包括騰訊網及華富財經網合辦的「香港上市公司 100 強」；搜狐旗下的中國地產金融研究院聯合貝塔諮詢中心共同發佈的「中國地產上市公司 50 強」第 6 名；中國房地產 TOP 10 研究組的「2011 中國大陸在港上市房地產公司綜合實力 TOP 10」第 8 名；中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈的「中國房地產上市公司綜合實力榜」第 9 名；亦連續十年蟬聯由中國工商銀行股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司及中國建設銀行股份有限公司四大國有銀行之廣東省分行聯合《人民日報》、《新華社》等權威媒體共同評定的「廣東地產資信 20 強」。本集團亦獲國家工商總局商標局頒發「中國馳名商標」。各獎項及榮譽恰好反映本集團良好的綜合實力及企業管治獲得國內外社會各界的高度認同。

另一方面，本集團在企業社會責任的付出也獲肯定。回顧期內，本集團獲頒發「中華慈善獎之最具愛心企業」、「企業社會責任大獎」、「環保企業獎之環保大中華建設獎」及「廣東房地產社會責任示範企業」等稱號。

發展策略及展望

展望 2011 年下半年，國際金融和經濟形勢將持續多變，而中央政府對房地產市場的調控政策將會持續一段日子，對於國內各地市場的樓價及成交量將會有較大的影響。本集團將會因時制宜地就不同城市的市場狀況，調整營銷策略、定價方針及開發計劃等，憑藉本集團優質的產品、到位的售後服務、貼心的物業管理，以及日漸成熟的動態成本監控系統，本集團有信心仍然能夠駕馭各種不同的情況。在中國經濟長遠持續增長、剛性需求持續強勁的推動下，本集團對市場的長期發展仍抱樂觀。

本集團擬在下半年陸續推出多個新項目，當中包括位於廣州的廣州雅居樂七里海（前稱：廣州番禺石樓鎮項目）、番禺錦官城（前稱：番禺南區青新路項目）及增城雅居樂御賓府（前稱：增城項目）；佛山的南海御景名門及樂從雅居樂花園（前稱：順德樂從項目）；中山雅居樂鉅爵山（前稱：中山張家邊項目）及瀋陽蒲河新城項目等。現有項目將會陸續推出新組團。隨著新項目、新產品、新組團陸續推出，加上將致力加大銷售力度，相信可為下半年的發展奠定良好基礎。

在經營管理方面，本集團將繼續致力提升營運效率，加強內部監察制度及提升企業管治水平，以在不斷變化的外部環境中提升優勢、活力和創新。同時，本集團亦會加強成本控制，並進一步鞏固財務基礎，以迎接市場挑戰。在產品方面，本集團將繼續研發更多優質、創新及人性化的產品，同時亦會提供具升值潛力的尖端、高端住宅，以更好地切合市場需求，提升品牌競爭力。

在經營策略方面，本集團將繼續以大型綜合性住宅物業開發為主，輔以酒店營運及物業投資業務，並積極探索進一步發展旅遊房地產的可行性，以期擴闊收入來源和分散風險。

致謝

雅居樂的穩健發展，業績理想，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，2011年8月18日

業績

截至2011年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

簡要綜合中期收益表

		截至 6 月 30 日止六個月	
		2011 年 未經審核 (人民幣千元)	2010 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	11,716,238	7,080,544
銷售成本		(5,571,457)	(3,478,171)
毛利		6,144,781	3,602,373
投資物業公允值收益	8	46,981	3,089,945
其他收益	4	89,275	54,261
銷售及營銷成本		(328,880)	(252,343)
行政開支		(405,773)	(349,319)
其他開支		(58,838)	(292,717)
匯兌虧損淨額		(92,071)	(27,398)
經營利潤		5,395,475	5,824,802
嵌入式金融衍生工具公允值收益		96,012	-
一間聯營公司稅後收益所佔份額		133,345	-
財務收益／（費用）淨額	5	311,425	(13,612)
除所得稅前利潤		5,936,257	5,811,190
所得稅開支	6	(3,324,181)	(2,192,099)
期內利潤		2,612,076	3,619,091
以下人士應佔權益：			
- 本公司股東		2,091,616	3,447,415
- 非控股權益		520,460	171,676
		2,612,076	3,619,091
期內本公司股東應佔利潤的每股			
盈利（以每股人民幣元表示）			
- 基本	7	0.602	0.985
- 攤薄	7	0.562	0.985
股息		308,784	186,458

簡要綜合中期全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年 未經審核 (人民幣千元)	2010 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	2,612,076	3,619,091
期內其他全面收益 (經扣除稅項後)	-	-
期內全面收益總額	2,612,076	3,619,091
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	2,091,616	3,447,415
- 非控股權益	520,460	171,676
	2,612,076	3,619,091

簡要綜合中期資產負債表

	截至	
	2011年6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2010年12月31日 經審核 (人民幣千元)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,880,865	2,253,235
土地使用權	2,554,634	2,283,309
發展中物業	6,858,183	5,674,988
無形資產	13,734	12,017
投資物業	5,111,100	4,997,900
收購物業之預付款項	-	92,820
於一間聯營公司之權益	217,169	-
其他非流動資產	-	1,653,979
遞延所得稅資產	567,902	70,346
	18,203,587	17,038,594
流動資產		
發展中物業	29,774,964	25,626,102
持作銷售已落成物業	2,647,008	3,376,142
收購土地使用權之預付款項	12,230,032	10,140,836
貿易及其他應收款項	4,395,537	2,911,666
預付稅項	138,669	104,368
有限制現金	2,608,892	4,198,962
現金及現金等值項目	5,028,682	6,481,663
	56,823,784	52,839,739
總資產	75,027,371	69,878,333
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	3,795,047	3,795,047
其他儲備	890,606	783,320
保留盈利		
- 擬派股息	308,784	675,874
- 未分配保留盈利	15,110,207	13,426,841
	20,104,644	18,681,082
非控股股東權益	1,907,593	1,654,077
總權益	22,012,237	20,335,159

簡要綜合中期資產負債表（續）

	附註	截至	
		2011年6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2010年12月31日 經審核 (人民幣千元)
負債			
非流動負債			
借款		12,769,924	15,495,769
可換股債券 - 負債成份		2,177,922	-
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具		941,407	-
遞延所得稅負債		1,876,520	2,047,587
		<u>17,765,773</u>	<u>17,543,356</u>
流動負債			
借款		5,945,946	5,262,251
貿易及其他應付款項	10	9,383,989	9,646,258
預收樓款		13,221,044	12,333,749
當期所得稅負債		6,698,382	4,757,560
		<u>35,249,361</u>	<u>31,999,818</u>
總負債		<u>53,015,134</u>	<u>49,543,174</u>
總權益及負債		<u>75,027,371</u>	<u>69,878,333</u>
流動資產淨額		<u>21,574,423</u>	<u>20,839,921</u>
總資產減流動負債		<u>39,778,010</u>	<u>37,878,515</u>

附註：

1 編製基準

截至2011年6月30日止六個月的該等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。中期財務資料應與截至2010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（「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」）所編製。

2 會計政策

除下文所述者外，所應用之會計政策與本集團截至2010年12月31日止年度之年度綜合財務報表一致，相關政策見該等年度綜合財務報表。

(a) 所得稅

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

(b) 可換股債券

本公司發行的美元可換股債券可兌換本公司的普通股並在若干情況下贖回。

倘兌換可換股債券將不會導致在交換固定現金額或另一金融資產時交付固定數目的本公司本身之股本工具，則可換股債券合約將分為兩個組成部分：金融衍生工具部分（包括嵌入式選擇權）及債務部分（包括可換股債券之普通負債）。

就發行可換股債券而言，金融衍生工具部分的公允值會以估值技術計算。金融衍生工具部分按公允值於綜合資產負債表列賬，期後任何公允值變動將在發生變動期間於綜合收益表計入或扣除。所得款項餘款被分配至可換股債券的債務部分（扣除交易成本），並記錄為負債。而債務部分隨後則按攤銷成本列賬，直至兌換或贖回時註銷為止。利息開支乃使用實際利率法於直至到期日為止期間內按照實際利率與債務部分計算。

如可換股債券被兌換，相關的金融衍生工具及債務部分的賬面值將轉入股本及股份溢價作為股份發行的代價。如可換股債券被贖回，相關的金融衍生工具及債務部分的已付金額與賬面值之差額將於綜合收益表內確認。

本公司及債務工具借貸人之間有重大不同條款的交換應被當作原金融負債失效及確認新金融負債。同樣地，現有或部分金融負債的條款的重修訂（不論是否由於債務人有財政困難）應被當作原金融負債失效及確認新金融負債。

已失效或轉讓予其他方的金融負債（或金融負債的一部分）的賬面值以及已付代價的差額，包括任何已轉讓非現金資產或已推定負債，須於綜合收益表內確認。

倘交換或修訂並不構成失效，所產生的任何成本或費用會調整負債的賬面值，並於已修訂負債的剩餘年期內攤銷。

(c) 聯營公司

聯營公司乃指本集團對其有重大影響力但卻未能控制其運作的所有實體，一般持有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬，而最初則按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括購入時確立的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營公司購入後的溢利或虧損於綜合收益表內確認，及應佔其聯營公司於購入後的其他全面收益變動於其他全面收益內確認。投資賬面值會根據累計購入後變動而作出調整。若本集團應佔一間聯營公司虧損等同或超過其於該聯營公司的權益，包括任何其他應收免抵押款項，本集團將不會確認進一步虧損，除非其有責任承擔或已替該聯營公司付款。

本集團與其聯營公司之間於交易上的未變現收益乃按本集團於聯營公司的權益為限而對銷。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與本集團所採用者一致。

於聯營公司之投資所產生的攤薄收益及虧損於綜合收益表內確認。

(d) 於 2011 年 1 月 1 日起生效且與本集團相關的經修訂和已修改的準則

- 香港會計準則第24號（修訂），「關連方的披露」，自2011年1月起或之後開始的年度期間生效。該修訂闡明及簡化關連方的定義，並介紹香港會計準則第24號關於政府相關實體與政府間交易的所有披露規定的豁免。該修訂對本集團的財務報表並無重大影響。
- 香港會計準則第34號（修改），「中期財務報告」，自2011年1月1日起或之後開始的年度期間生效。該修訂強調香港會計準則第34號的現有披露原則及增加其他指引以說明如何應用該等原則。其更加強調重大事件及交易的披露原則。額外規定涵蓋公允值計量變動（如重大）的披露及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策變動僅導致額外披露。

(e) 於 2011 年生效但與本集團不相關的修改和對現有準則的解釋

- 香港會計準則第32號（修改），「供股的分類」，自2010年2月1日起或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無進行任何供股，故目前不適用於本集團。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修改），「最低資金要求的預付款項」，自2011年1月1日起或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無任何最低資金要求，故目前與本集團無關。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號，「以權益工具取代金融負債」，自2010年7月1日起或之後開始的年度期間生效。由於本集團目前並無以權益工具取代金融負債，故目前不適用於本集團。
- 香港財務報告準則第1號（修改），「首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料獲得的有限豁免」，自2010年7月1日起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。

- 第三個對香港財務報告準則(2010)的改進計劃由香港會計師公會於2010年5月頒佈，除附註2(d)披露的香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改外，其他改進目前均與本集團無關。所有改進自2011年1月1日起或之後開始的年度期間生效。

3 分部資料

本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。該等由本公司董事會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。本集團之聯營公司及合營企業從事物業開發，列入項目開發分部。由於本公司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。

本公司董事會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嵌入式金融衍生工具公允值收益及財務收益/(費用)。

截至2011年及2010年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2011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)	物業投資 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	11,505,069	203,539	46,886	8,374	11,763,868
分部間銷售額	-	(47,630)	-	-	(47,630)
外界客戶銷售額	11,505,069	155,909	46,886	8,374	11,716,238
分部業績	5,458,077	(14,099)	34,864	49,978	5,528,820
嵌入式金融衍生工具公允值收益					96,012
財務收益淨額					311,425
除所得稅前利潤					5,936,257
所得稅開支					(3,324,181)
期內利潤					2,612,076
資本開支	485,106	2,396	490,303	66,219	1,044,024
折舊	19,709	2,358	7,786	-	29,853
土地使用權及無形資產攤銷	23,225	5	21,095	-	44,325
分擔聯營公司稅後利潤	133,345	-	-	-	133,345
投資物業公允值收益	-	-	-	46,981	46,981

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)	物業投資 (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	2,727,236	15,154	(7,533)	3,089,945	5,824,802
財務費用淨額					(13,612)
除所得稅前利潤					5,811,190
所得稅開支					(2,192,099)
期內利潤					3,619,091
資本開支	101,111	1,624	169,479	-	272,214
折舊	17,333	2,583	1,539	-	21,455
土地使用權及無形資產攤銷	21,554	12	21,541	-	43,107
投資物業公允值收益	-	-	-	3,089,945	3,089,945

以下為於2011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)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	64,708,734	345,400	4,527,556	5,111,100	(371,990)	74,320,800
未分配資產						706,571
總資產						75,027,371
分部負債	19,178,735	377,667	2,871,769	548,852	(371,990)	22,605,033
未分配負債						30,410,101
總負債						53,015,134

以下為於2010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)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	60,840,025	255,483	3,946,093	5,000,219	(338,201)	69,703,619
未分配資產						174,714
總資產						69,878,333
分部負債	19,292,155	277,682	2,316,178	432,193	(338,201)	21,980,007
未分配負債						27,563,167
總負債						49,543,174

於2011年6月30日及2010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：

	2011年6月30日		2010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	74,320,800	22,605,033	69,703,619	21,980,007
未分配：				
遞延所得稅項	567,902	1,876,520	70,346	2,047,587
預付稅項	138,669	-	104,368	-
當期所得稅項	-	6,698,382	-	4,757,560
流動借款	-	5,945,946	-	5,262,251
非流動借款	-	12,769,924	-	15,495,769
可換股債券 - 負債 成份	-	2,177,922	-	-
可換股債券 - 嵌入 式金融衍生工具	-	941,407	-	-
總計	75,027,371	53,015,134	69,878,333	49,543,174

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

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稅項。

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、土地使用權、投資物業及無形資產之添置，包括透過業務合併進行收購而產生之添置。

4 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年	2010 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行存款的利息收入	76,534	30,531
沒收客戶訂金	2,436	4,795
租金收入	-	8,994
雜項	10,305	9,941
	<hr/>	<hr/>
	89,275	54,261
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 財務收益／（費用）淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年	2010 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行貸款	(369,672)	(247,761)
- 優先票據	(299,457)	(331,210)
- 其他借款	(138,078)	-
- 可換股債券	(49,652)	-
借款及可換股債券匯兌收益	311,425	60,036
減：資本化利息	856,859	505,323
	<hr/>	<hr/>
	311,425	(13,612)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年	2010 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	1,645,511	712,590
- 中國土地增值稅	2,131,652	903,479
- 中國預扣所得稅	215,641	-
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(668,623)	576,030
	<hr/>	<hr/>
	3,324,181	2,192,099
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，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要求的中國附屬公司直接控股公司。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按期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。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年	2010 年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	2,091,616	3,447,415
發行的加權平均普通股股數（千股）	3,472,722	3,501,544
每股基本盈利（每股人民幣元）	<u>0.602</u>	<u>0.985</u>

每股攤薄盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息費用，除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年	2010 年
權益所有人應佔利潤（人民幣千元）	2,091,616	3,447,415
列示於本期收益表之利息費用（人民幣千元）	-	-
嵌入式金融衍生工具公允值收益（人民幣千元）	(96,012)	-
可用於每股攤薄盈利的利潤（人民幣千元）	<u>1,995,604</u>	<u>3,447,415</u>
已發行的加權平均普通股股數（千股）	3,472,722	3,501,544
假定已轉換可換股債券（千股）	76,263	-
攤薄的加權平均普通股股數（千股）	<u>3,548,985</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利（每股人民幣元）	<u>0.562</u>	<u>0.985</u>

8 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2011 年 (人民幣千元)	2010 年 (人民幣千元)
期初賬面淨值	4,997,900	-
添置	66,219	-
將發展中物業及持作銷售已落成物業重新分類為 投資物業	-	1,731,655
投資物業公允值收益	46,981	3,089,945
期末賬面淨值	<u>5,111,100</u>	<u>4,821,600</u>

9 貿易及其他應收款項

	2011 年 6 月 30 日 (人民幣千元)	2010 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	985,057	1,512,143
其他應收款項：		
- 第三方	734,977	486,081
- 一間聯營公司	1,522,104	-
預付營業稅及其他稅項	509,839	329,964
土地拍賣保證金	505,920	557,443
預付款項	137,640	26,035
	<u>4,395,537</u>	<u>2,911,666</u>

於2011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)： 貿易應收款項主要來自物業銷售。已售物業的代價乃按有關買賣協議或與銀行訂立的按揭協議條款支付。於 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2011 年 6 月 30 日 (人民幣千元)	2010 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
90 日內	722,759	1,359,138
90 日以上及於 365 日以內	262,298	153,005
	<u>985,057</u>	<u>1,512,143</u>

於 2011 年 6 月 30 日，貿易應收款項人民幣 233,901,000 元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 70,155,000 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：

	2011 年 6 月 30 日 (人民幣千元)	2010 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
90 日以上及於 365 日以內	<u>233,901</u>	<u>70,155</u>

10 貿易及其他應付款項

	2011年6月30日 (人民幣千元)	2010年12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	6,677,160	6,604,515
其他應付款項：		
- 關連方	454,067	710,417
- 第三方(附註(b))	1,312,154	1,251,338
其他物業買賣費用	435,078	451,605
應付員工福利	23,548	29,005
應計費用	363,828	352,502
其他應付稅項	118,154	246,876
	<u>9,383,989</u>	<u>9,646,258</u>

附註：

(a) 本集團於2011年6月30日及2010年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2011年6月30日 (人民幣千元)	2010年12月31日 (人民幣千元)
90日內	5,116,217	5,643,242
90日以上及於180日以內	791,490	243,484
180日以上及於365日以內	286,458	553,945
365日以上	482,995	163,844
	<u>6,677,160</u>	<u>6,604,515</u>

(b) 一地方政府委任本集團為當地政府進行土地清理及主要基礎設施建設項目。政府將就從事工程建設按工程進度向本集團分期支付款項(不計利息)。本集團產生的建築成本將按實際基準以政府分期付款補償或與之相抵銷。於2011年6月30日,該項目仍在建。收取的數額約人民幣599,306,000元(2010年12月31日:人民幣602,622,000元)的政府墊款(經扣除產生的相關建築成本)確認為其他應付款項。

11 比較數字

於截至2010年12月31日止年度,本集團已變更有關發展作銷售的物業的土地使用權的會計政策。根據會計政策變更,有關發展作銷售的物業的土地使用權被視為存貨一部分,並不再進行攤銷。該會計政策變動對本集團截至2010年12月31日止年度或之前年度的利潤並無重大影響,因此並無作出追溯調整。該土地使用權會計政策已於本中期財務資料所載截至2010年6月30日止六個月的中期業績公告中貫徹採用。

管理層的討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團之營業額約人民幣117.16億元（2010年同期：人民幣70.81億元），較去年同期增加65.5%。經營溢利約人民幣53.95億元（2010年同期：人民幣58.25億元），較去年同期下降7.4%。股東應佔利潤約人民幣20.92億元（2010年同期：人民幣34.47億元），下降39.3%。每股基本盈利為人民幣0.602元（2010年同期：人民幣0.985元），下降38.9%。不包括投資物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤約人民幣20.59億元，較去年同期增加76.3%。不包括投資物業除稅後公允值收益淨額的每股基本盈利為人民幣0.593元（2010年同期：人民幣0.334元），較去年同期增加77.5%。

土地儲備

本集團持續因應發展需要及市場狀況適當地擴充及調整其土地組合。於2011年8月17日，本集團於全國26個不同城市及地區共擁有70個處於不同發展階段的項目，分佈於珠三角地區、粵東地區、長三角區、華西地區、海南省區、東北地區及華北地區。本集團土地儲備的總建築面積共計約3,213萬平方米，足夠應付未來8至10年的發展需求。

回顧期內，本集團共新增總建築面積609,588平方米的土地。該等新收購土地位於三水、西安及海南省定安縣。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市／地區	建築面積（平方米）
珠三角區		
三水高豐村地塊	三水	183,986
華西地區		
西安長安區地塊	西安	369,505
海南省區		
定安縣南麗湖地塊	定安	56,097
合計（於2011年6月30日）		609,588

物業發展及銷售

回顧期內，本集團的總確認銷售面積約1,064,939平方米，而有關總確認銷售金額則約人民幣115.05億元，較2010年同期分別上升24.9%及66.2%。當中，中山的總確認銷售金額約人民幣21.95億元，佔總確認銷售金額19.1%，較去年同期下降3.0%。中山的總確認銷售面積達287,941平方米，較2010年同期下降13.5%。

廣州的總確認銷售金額約人民幣10.03億元，佔總確認銷售金額8.7%，較去年同期下降4.0%。廣州的總確認銷售面積達121,335平方米，較2010年同期增加67.6%。

南海、佛山、三水及順德的總確認銷售金額約人民幣13.15億元，佔總確認銷售金額11.4%，較去年同期增加108%。南海、佛山、三水及順德的總確認銷售面積達185,633平方米，較2010年同期上升73.6%。

粵東（如河源）的總確認銷售金額約人民幣3.14億元，佔總確認銷售金額2.7%，較去年同期下降14.6%。粵東的總確認銷售面積達72,572平方米，較2010年同期下降32.6%。

華西（如成都、重慶及西安）的總確認銷售金額約人民幣3.78億元，佔總確認銷售金額3.3%，較去年同期下降60.1%。成都、重慶及西安的總確認銷售面積達52,597平方米，較2010年同期下降70.2%。

南京的總確認銷售金額約人民幣6.09億元，佔總確認銷售金額5.3%，較去年同期增加21倍。南京的總確認銷售面積達32,391平方米，較2010年同期上升14.6倍。

海南清水灣的總確認銷售金額約人民幣56.90億元，佔總確認銷售金額49.5%，較去年同期增加2.5倍。海南清水灣的總確認銷售面積達312,470平方米，較2010年同期上升4.8倍。

回顧期內，本集團在售項目之確認銷售均價由2010年同期的每平方米人民幣8,122元上升33%至2011年上半年的每平方米人民幣10,803元。

下表載列各個項目於2011年6月30日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)	確認銷售均價 (每平方米人民幣元)
珠三角區				
廣州雅居樂花園	番禺	3,517	37,090	10,546
番禺鴻禧華庭	番禺	2,377	3,620	1,523
廣州雅居樂劍橋郡	番禺	3,425	95,458	27,871
廣州南湖半島花園	白雲	125	1,399	11,192
廣州南湖半山豪庭	白雲	2,206	24,484	11,099
花都雅居樂花園	花都	107,992	835,039	7,732
從化雅居樂濱江花園	從化	1,693	6,323	3,735
中山雅居樂新城	中山	12,059	66,597	5,523
中山雅居樂御龍山	中山	120,463	749,762	6,224
中山世紀新城	中山	83,517	571,384	6,842
中山雅居樂熹玥	中山	27,053	309,190	11,429
中山凱茵新城	中山	29,103	444,657	15,279
中山大涌雅居樂花園	中山	13,694	47,625	3,478
中山雍景園	中山	837	2,145	2,563
中山雍逸庭	中山	1,215	3,816	3,141
南海雍景豪園	南海	5,841	21,538	3,687
佛山雅居樂花園	佛山	35,401	342,119	9,664
三水雅居樂花園	三水	38,471	202,913	5,274
順德雅居樂花園	順德	105,920	748,519	7,067
小計		594,909	4,513,678	7,587
粵東地區				
河源雅居樂花園	河源	72,572	314,056	4,328
華西地區				
成都雅居樂花園	成都	47,063	350,497	7,447
重慶雅居樂國際花園	重慶	1,448	9,077	6,269
西安雅居樂花園	西安	4,086	18,887	4,622
小計		52,597	378,461	7,195
長三角區				
南京雅居樂花園	南京	32,391	608,825	18,796
海南省區				
海南清水灣	海南	312,470	5,690,049	18,210
總計		1,064,939	11,505,069	10,803

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，本集團將部分物業作為租賃用途或擬持有為未來提供資本增值之回報。該等物業的公允值收益約人民幣0.47億元，與此相關在期內扣除的遞延所得稅約人民幣0.12億元。

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。回顧期內，本集團酒店營運分部錄得的收入約人民幣0.47億元，較2010年同期增加92.9%，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正在進行內部裝修，預計於2011年下半年開業；海南清水灣萊佛士酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店的主體結構已封頂，並計劃於2012年開業。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，長遠會為本集團帶來穩定的現金流。

物業管理

本集團向各住戶提供安全、文明、舒適、便利及優質的物業管理服務，服務品質達到ISO9001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物業管理費收入約人民幣1.56億元，較2010年同期增加16.1%，主要由於所管理的物業總建築面積增加所致。回顧期內，本集團的物業管理公司於中國內地管理的總建築面積約1,328萬平方米（2010年同期：1,122萬平方米）。

本集團在住宅物業管理服務累積共19年經驗，長期以來貫徹落實「以客為尊」的服務理念，高度重視與住客的溝通，從中收取意見以提升服務質素。回顧期內，本集團為業主舉辦多場豐富多彩的社區文化活動，並於每季度定期發行《雅地會》客戶內刊。此外，中央物業管理軟體系統已在國內管理項目中全面覆蓋，並將繼續提升服務效率，以配合本集團的持續發展。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團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2010年同期約人民幣34.78億元上升60.2%至2011年上半年約人民幣55.71億元。銷售成本的增加乃由於相應營業額的增加（同期營業額增加65.5%）。

毛利

本集團的毛利（土地增值稅撥備前）由2010年同期約人民幣36.02億元增加70.6%至2011年上半年約人民幣61.45億元。毛利率則由2010年同期的50.9%上升至2011年上半年的52.4%，顯著的升幅乃由於本集團期內銷售產品組合轉變，使(i)整體銷售均價較2010年同期為高；(ii)海南清水灣項目的毛利率相對較高；及(iii)開發及建築的管理成本進一步改善。

投資物業公允值收益

回顧期內，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣0.47億元，扣除公允值收益遞延所得稅約人民幣0.12億元後，除稅後公允值收益淨額約人民幣0.35億元。

其他收益

本集團其他收益由2010年同期約人民幣0.54億元增加64.5%至2011年上半年約人民幣0.89億元，主要由於2011年上半年銀行存款的利息收入增加所致。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2010年同期約人民幣2.52億元增加30.3%至2011年上半年約人民幣3.29億元，主要由於為推廣銷售物業發展項目包括海南清水灣、廣州雅居樂劍橋郡、中山雅居樂御龍山及順德雅居樂花園等，因而增加廣告費的支出。同時，為回應房地產市場的市場需要及推廣品牌形象，本集團在2011年加大了常規廣告的投放力度，令廣告成本由2010年同期約人民幣1.87億元增加25%至2011年上半年約人民幣2.34億元。

行政開支

本集團的行政開支由2010年同期約人民幣3.49億元上升16.2%至2011年上半年約人民幣4.06億元，主要由於本集團優化了員工的整體薪酬福利及招聘各方面的人才，以配合本集團的擴展所需。因此，行政薪酬開支由2010年同期約人民幣1.60億元上升28.5%至2011年上半年約人民幣2.06億元。

其他開支

回顧期內，本集團的其他開支由2010年同期約人民幣2.93億元下降79.9%至2011年上半年約人民幣0.59億元，主要由於2010年上半年提前贖回原於2013年到期本金總額4億美元9%優先票據產生溢價約人民幣1.85億元。另一方面，對外的捐贈由2010年同期約人民幣0.56億元減少15.3%至2011年上半年約人民幣0.48億元。

一間聯營公司稅後收益所佔份額

回顧期內，本集團於一間聯營公司稅後收益所佔份額約人民幣1.33億元，為本集團佔廣州利合房地產開發有限公司（本集團之一間聯營公司）20%利潤所產生。

嵌入式金融衍生工具公允值收益

於2011年4月28日，本集團發行2016年到期本金總額5億美元（相當於約人民幣32.53億元）4%可換股債券。於2011年上半年，該嵌入式金融衍生工具公允值收益約人民幣0.96億元。

股東應佔利潤

股東應佔利潤約人民幣20.92億元（2010年同期：人民幣34.47億元），下降39.3%。不包括投資物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤約人民幣20.59億元，較2010年同期增加76.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2011年6月30日，本集團總現金及銀行存款約人民幣76.38億元（2010年12月31日：人民幣106.81億元），其中非有限制現金約人民幣50.29億元（2010年12月31日：人民幣64.82億元）。

於2011年6月30日，有限制現金的賬面值約人民幣26.09億元（2010年12月31日：人民幣41.99億元）。

於2011年6月30日，未動用銀行授信額度約人民幣224億元（2010年12月31日：人民幣209億元）。

於2011年6月30日，未支取的借貸額度約人民幣19.27億元（2010年12月31日：人民幣17.16億元）。

借款

於2011年4月28日，本公司成功發行2016年到期本金總額5億美元（相當於約人民幣32.53億元）4%可換股債券。

於2011年6月30日，本集團之銀行貸款、優先票據、可換股債券負債成份及其他借款分別約人民幣101.37億元、人民幣59.90億元、人民幣21.78億元及人民幣25.89億元。

還款時間表	於2011年6月30日 (人民幣百萬元)	於2010年12月31日 (人民幣百萬元)
銀行貸款		
1年之內	4,953	5,262
超過1年及於2年內	1,544	2,782
超過2年及於5年內	2,535	3,538
超過5年	1,105	905
小計	10,137	12,487
優先票據		
超過5年	5,990	6,120
可換股債券		
超過2年及於5年內	2,178	-
其他借款		
1年之內	993	-
超過1年及於2年內	1,596	2,151
小計	2,589	2,151
合計	20,894	20,758

於2011年6月30日，本集團的銀行借款及其他借款中約人民幣43.65億元是以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，約人民幣4.36億元的銀行借款是以本集團的銀行存款作抵押。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2011年6月30日，該等附屬公司的淨資產約人民幣52.84億元。

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，以美元計值的可換股債券、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。

財務指標

以下是國際評級機構衡量企業信用評級的主要指標：

主要企業信用評級指標	2011年6月30日	2010年12月31日
利息覆蓋率（倍）（附注1）	6.6	5.9
淨借貸*/EBITDA**（倍）（附注2）	1.2	1.3
淨借貸／總權益（%）（附注3）	60.2	49.6

附注：

- (1) 利息覆蓋率（按EBITDA除以銀行貸款利息、優先票據利息、可換股債券利息及其他貸款利息總和計算）截至2011年6月30日止六個月為6.6倍，反映本集團有充足現金流及利潤支付利息費用。
- (2) 淨借貸／EBITDA（按淨借貸除以全年化之息稅攤銷折舊前利潤計算）於2011年6月30日為1.2倍，反映本集團有足夠還貸能力。
- (3) 淨借貸／總權益（按淨借貸除以總權益計算）於2011年6月30日為60.2%，顯示本集團的借貸比率處於合理水準。

* 淨借貸的計算方式為總借貸扣除現金及現金等值及有限制現金。

** 息稅攤銷折舊前利潤（EBITDA）的計算不包括投資物業公允值收益。回顧期內，息稅攤銷折舊前利潤約人民幣56.33億元，全年化之後約人民幣112.66億元（2010年全年：人民幣76.69億元）。

該等指標都處於良好水準，顯示本集團的償還及信貸能力優良。

借款成本

回顧期內，本集團的借款總成本約人民幣8.57億元，較2010年同期增加約人民幣2.78億元，主要由於2011年上半年較高的平均銀行貸款結餘以及國內貸款市場利率上升所致。

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2011年6月30日，未完結擔保額約人民幣139.60億元（2010年12月31日：人民幣130.92億元）。該等擔保將於以下時間解除：(i)發出房地產所有權證，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。

另外，於2011年6月30日，本集團按持股比例20%為廣州利合房地產開發有限公司（本集團之一間聯營公司）的銀行借款提供約人民幣9.23億元（2010年12月31日：人民幣10.25億元）的擔保。

股東權益回報率

股東權益回報率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股本及儲備。2011年上半年不包括投資物業公允值收益之股東權益回報率為10.3%（2010年同期：8.5%）。包括投資物業公允值收益之股東權益回報率為10.4%（2010年同期：21.4%）。

承擔

於2011年6月30日，本集團就物業發展活動的承擔約人民幣185.61億元（2010年12月31日：人民幣156.17億元）。本集團承諾之土地收購或土地出讓金約人民幣2.08億元（2010年12月31日：人民幣47.32億元）。

人力資源

於2011年6月30日，本集團共有10,607名僱員，當中本集團高級管理人員佔393人及中層管理人員佔870人。就地理位置而言，中國內地有10,532名僱員，而香港及澳門則有75名。截至2011年6月30日止期間，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣4.65億元（2010年同期：人民幣3.00億元）。

中期股息

董事會宣佈以現金形式向股東派發中期股息每股10.8港仙（2010年：6.1港仙）。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自2011年9月14日（星期三）至2011年9月16日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。為符合收取中期股息資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2011年9月12日（星期一）下午四時正前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，以便辦理過戶登記。

中期股息將於2011年9月27日（星期二）或前後向在2011年9月16日（星期五）名列本公司股東名冊上的股東派發。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2011年6月30日止六個月的未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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納自己的董事進行證券交易的守則（「董事證券買賣守則」），其條款不遜於載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定的準則。經本公司查詢，各董事確認截至2011年6月30日止六個月期間完全遵守董事證券買賣守則。

遵守企業管治常規守則

截至2011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2011年6月30日止六個月期間，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

本中期業績公告刊登於聯交所之網站（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2011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，2011年8月18日