

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)

### 2010 年全年業績公告

#### 概要

#### 2010年財務概要

	截至12月31日止年度		變動
	2010年	2009年	
營業額 (人民幣億元)	205.20	133.31	+53.9%
毛利 (人民幣億元)	93.89	49.54	+89.5%
毛利率	45.8%	37.2%	+8.6個百分點
淨利潤 (包括投資物業 除稅後重估收益) (人民幣億元)	64.19	20.02	+220.6%
淨利潤 (不包括投資物業 除稅後重估收益) (人民幣億元)	40.20	20.02	+100.8%
淨利潤率 (包括投資物業 除稅後重估收益)	31.3%	15.0%	+16.3個百分點
淨利潤率 (不包括投資物業 除稅後重估收益)	19.6%	15.0%	+4.6個百分點
每股盈利 (人民幣元)	1.707	0.518	+229.5%
已付每股中期股息	6.1港仙	5.6港仙	+8.9%
擬派每股末期股息	23.0港仙	12.2港仙	+88.5%
2010年全年每股股息	29.1港仙	17.8港仙	+63.5%
總借貸對總資產比率	29.7%	27.3%	+2.4個百分點
淨借貸對總權益比率	49.6%	39.5%	+10.1個百分點

## 2010年營運概要

- 於2011年3月16日，本集團於全國26個不同城市及地區擁有70個項目。本集團土地儲備的總建築面積約3,351萬平方米，足以應付本集團未來8至10年的發展需求。平均土地成本僅約為每平方米人民幣1,132元。本集團土地儲備的竣工待售建築面積約631,323平方米。
- 年內，本集團透過拍賣及協議轉讓方式分別在廣州、佛山、中山、南京、瀋陽、上海和海南等地成功購得優質土地。此外，繼廣州亞運城項目後，本集團亦與廣州富力地產股份有限公司、合景泰富地產控股有限公司及世茂房地產控股有限公司成立合營公司，共同購買位於中國天津津南區的土地，強強聯手開發更高質素的房地產項目。年內，新增土地總建築面積合共約404萬平方米。於2010年12月31日，本集團未付土地價款為人民幣47.32億元，並預期將於2012年或以前全數清付。
- 年內，本集團於全國17個不同城市及地區合共擁有32個在售項目，其中包括花都雅居樂花園、重慶雅居樂國際花園、中山雅居樂御龍山及中山雅居樂熹玥等4個新開售項目。此外，本集團持有20%權益的廣州亞運城項目亦於2010年9月正式推售。
- 年內，本集團的合約銷售建築面積約為283萬平方米，相等於約人民幣323億元的合約銷售金額。全年錄得合約銷售額達人民幣10億元或以上的項目達9個。
- 於2010年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘總額為人民幣106.81億元，較去年增加了74.3%；應收合約銷售款約為人民幣55.4億元，加上未動用銀行授信額度約為人民幣209億元，反映本集團財務資源充足。
- 本集團於2010年4月成功發行於2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據，並提早贖回原於2013年到期本金總額4億美元的9%優先票據。此外，本集團亦以雙邊貸款及俱樂部貸款的形式成功取得約7.3億美元的融資，並償還了2億美元的銀團貸款，進一步優化了債務結構。
- 年內，本集團將部分物業列作為長期租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值，該等物業之重估市場值約為人民幣49.98億元。重估收益約為人民幣31.98億元，當中重估收益遞延所得稅約為人民幣8億元。
- 年內，本集團與六洲酒店管理（上海）有限公司簽訂酒店管理合同，令發展中的外管酒店增至8間。

## 主席報告

致各位股東：

### 業績及股息

截至2010年12月31日止年度，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」）的營業額及毛利分別約為人民幣205.20億元和人民幣93.89億元，較去年分別上升53.9%和89.5%；股東應佔利潤達人民幣59.76億元，每股盈利為人民幣1.707元，較去年分別上升220.4%和229.5%。

本公司董事會（「董事會」）建議派發2010年度末期股息每股23.0港仙，較去年上升88.5%。如獲股東批准，全年股息總額將為每股29.1港仙，較去年上升63.5%。

### 市場及業務回顧

2010年，中央政府對中國房地產市場作出更進一步的監控，在下半年相繼於全國主要城市推出嚴格規定二套房貸審查及發放、暫停第三套及以上住房貸款、暫停非本地居民住房貸款、限購令、加強對房地產開發企業融資監管等政策，而中國人民銀行亦先後6次提高商業銀行的存款準備金率並兩次加息。在此環境下，國內房地產市場又經歷了一個「政策年」。一系列的政策對房地產行業保持長遠及健康的發展帶來重要作用，同時也是對房地產發展商綜合實力的考驗。

2010年也正值本集團進入中國房地產市場18周年及在香港上市5周年。面臨嚴厲的政策調控，本集團憑藉豐富經驗、優秀的管理和對市場的準確判斷，沉著應戰，把握時機，積極調整營運及財務策略，堅持不斷優化經營模式及財務結構，根據過往的經驗綜合運用多種行銷模式，穩步實施區域多元化的發展策略，以分散經營風險，同時積極擴闊融資渠道，據此，在各項工作取得了可喜的成績，在銷售業績上更實現了歷史性的突破。

### 再創銷售佳績 佈局漸見成果

年內，本集團新開售項目有4個，包括花都雅居樂花園、重慶雅居樂國際花園、中山雅居樂御龍山及中山雅居樂熹玥，全年在售項目達到32個，主要位於17個不同城市及地區。截至2010年12月31日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣323億元，合約銷售建築面積約為283萬平方米，同比分別增長60.7%及21.7%，合約銷售均價約每平方米人民幣11,406元。其中，省外項目銷售持續增長，佔總合約銷售約45.6%，區域多元化戰略佈局漸見成果。

年內，本集團多個項目銷售取得佳績，合約銷售額達人民幣10億元或以上的項目有9個。其中，海南清水灣合約銷售金額約為人民幣99億元；廣州雅居樂劍橋郡的合約銷售金額約為人民幣26億元；廣州雅居樂花園的合約銷售金額約為人民幣26億元，取得廣州樓市2010年成交套數第二名的好成績，並榮登網易房產「2010中國地產冠軍榜（廣州）十大暢銷名盤」榜單；中山凱茵新城的合約銷售金額約為人民幣19億元；南京雅居樂花園的合約銷售金額約為人民幣19億元，榮膺南京全市銷售金額前三甲；成都雅居樂花園的合約銷售金額約為人民幣15億元；順德雅居樂花園的合約銷售金額約為人民幣15億元；中山世紀新城的合約銷售金額約為人民幣12億元；中山雅居樂御龍山於開售短短4個月內亦取得逾人民幣10億元的合約銷售，表現理想。此外，本集團持有20%權益的廣州亞運城項目亦於2010年9月正式推售，於短短3個多月已錄得合約銷售約人民幣50億元的佳績。

### **多元化的業務組合 為未來創造穩定收益**

本集團繼續秉持審時度勢的發展策略，謹慎地推動酒店及投資物業的業務發展，務求建立更完善和多元化的業務組合，為未來創造穩定收益，分散經營風險。同時，因酒店及投資物業項目多位於現有房地產發展項目內，能互相產生協同效應並提升房地產項目本身的價值。年內，本集團將部分物業列作為長期租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值，該等物業之重估市場值約為人民幣49.98億元。該等物業之重估收益約為人民幣31.98億元，當中重估收益遞延所得稅約為人民幣8億元。

年內，本集團旗下3間自營酒店營運狀況良好。此外，本集團亦與六洲酒店管理（上海）集團簽訂酒店管理合同，目前，本集團共有8間酒店及5個投資物業正在進行規劃設計或興建當中。當中上海雅居樂萬豪酒店正在進行內部裝修，預計於2011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年或以前開業；海南清水灣國際品牌城及西樵大都會廣場也計劃於短期內投入營運。

## **策略性補充土儲 確保可持續發展**

土地儲備是房地產開發商持續穩定發展的關鍵，本集團一直善於把握合適時機，按照本集團的現金流及配合發展策略，通過多樣化渠道策略性地補充土地儲備，區域主要集中在已成功建立雅居樂品牌的城市，以及具有發展潛力、且靠近即將竣工項目的周邊地區或城市。年內，本集團透過拍賣及協議轉讓方式分別在廣州、佛山、中山、南京、瀋陽、上海和海南等地成功購得優質土地。此外，繼廣州亞運城項目後，本集團亦與廣州富力地產股份有限公司、合景泰富地產控股有限公司及世茂房地產控股有限公司成立合營公司，共同購買位於中國天津津南區的土地，強強聯手開發更高質素的房地產項目。年內，本集團新增土地總建築面積合共約404萬平方米。

截至2011年3月16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3,351萬平方米，平均土地成本僅約為每平方米人民幣1,132元，足以應付本集團未來8至10年的發展需求。截至2010年12月31日止，本集團土地儲備的竣工待售建築面積約631,323平方米，而在建建築面積約637萬平方米。

## **財務策略審慎 提升財務實力**

本集團一直堅持並貫徹審慎的財務策略，充分考慮企業發展需要及資本市場環境。在資本運作方面，本集團堅信穩定和充裕的現金流對企業自身發展的重要性，因此積極開展、拓寬融資渠道，搭建新的融資平台。年內，本公司不但成功發行2017年到期本金總額6.5億美元的8.875%優先票據，並提早贖回原於2013年到期本金總額4億美元的9%優先票據，不但減少應付利息年利率，亦優化了整個債務結構。此外，本集團亦以雙邊貸款及俱樂部貸款的形式成功取得約7.3億美元的融資，並償還了2億美元的銀團貸款。這些融資活動有利於進一步優化本集團的財務結構，鞏固本集團的營運資金基礎，有助本集團的健康發展。截至2010年12月31日，本集團持有的現金及銀行結餘總額約為人民幣106.81億元，較去年增加了74.3%；應收合約銷售款約為人民幣55.4億元，加上未動用銀行授信額度約為人民幣209億元，反映本集團財務資源充足，能夠及時把握市場上隨時出現的機遇。

## **雙向的投資者關係 追求更高企業透明度**

本集團堅信有效的投資者關係管理能促進投資者對公司的瞭解和認同，建立更穩固的股東基礎，並促進公司與資本市場各類中介機構建立長期、穩定的良性關係，有助降低融資成本。年內，本集團進一步加強與投資者及傳媒等常規溝通工作，保持雙向互動溝通，維持高水準的企業管治和良好的企業透明度。

年內，本集團連續2年獲得由財資雜誌（The Asset Magazine）頒發「財資企業金獎」及由福布斯亞洲（Fobres Asia）頒發的「最優50 - 亞太區最佳上市企業」的殊榮，而2009年年報獲得由美國通訊聯盟頒發的多個年報大獎，足證本集團良好的企業管治深受各界的高度認同。

### **國際化物業管理 提升品牌價值**

物業管理乃本集團的重要業務之一，並被視為售後服務及品牌提升的基礎。本集團透過不同品牌的物業管理公司提倡「以客為尊」的服務理念，致力為約300,000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要，營造住戶優悠生活模式。

本集團旗下的物業管理服務公司錄得物業管理費收入約為人民幣2.57億元，較去年增加了10.7%。

### **積極承擔企業公民責任 共創和諧社會**

本集團堅持奉行「取之於社會，用之於社會」企業公民理念，積極承擔社會責任，致力成為優秀企業公民，與社會共創和諧。本集團在賑災扶貧、捐資助學、環保、醫療等領域已建立了社會責任管理機制。

本集團一直支持可持續發展，嚴格遵守環保原則，於年內制定環保信念及政策並獲董事會通過。在規劃設計方面，堅持綠色的開發理念，把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。

年內，本集團獲頒發「最具社會責任房企」、「廣東地產領袖榜責任房企」及「商界展關懷」獎項及標誌，印證本集團積極履行企業公民社會責任和義務，並獲得社會各界的廣泛認同。

### **發展策略及展望**

目前，國際金融形勢複雜多變，中央政府對房地產市場的政策存在不確定因素，短期將對房地產業的發展造成不確定性。展望2011年，縱觀中國經濟發展的環境，發展機遇與挑戰並存。中央政府推出的調控政策已初見成效，長遠能有效令不同城市及地區的房地產價格及交投量調整至健康水平。

中國經濟的基本因素強勁，經濟持續增長，國民可支配收入持續增加，消費信心指數保持高位，加上城市化進程步伐加快，住房剛性需求不斷增長，都是帶動中國房地產行業長遠穩定發展的重要因素。本集團秉承「穩健、審慎、可持續發展」的經營宗旨，保持短期審慎、中長期樂觀的態度，因應產品的市場定位、地理位置、發展潛力等因素，於各方面作出相應的調整，為股東爭取最佳的回報。憑藉19年房地產專業開發的經驗、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、穩健的財務狀況及充足且優良的土地儲備等優勢，本集團將積極迎接挑戰、把握機遇。

展望未來，本集團將繼續秉承「物超所值」的優質商品房的開發理念，透過設計研發中心，推進產品設計的創新化及人性化，同時致力提升建造工藝的精緻度，持續提升各類產品的質量，並加大對尖端及高端物業的投入比例，以滿足市場對多樣化、高品質及具升值潛力精品住宅的需求，確保能為本集團帶來理想的利潤及增長空間。

本集團多年來已於城市邊緣或高增長城市累積豐富的大型綜合房地產開發經驗，相關地區的土地極具發展潛力及升值空間，故此將繼續執行相關的發展策略，並以開發大型綜合性住宅為主，輔以酒店及投資物業為發展方向，分散經營風險。此外，除了繼續強化現有項目所在地區之業務，本集團亦會積極審慎地擴張，並尋找不同的新機遇，將雅居樂品牌擴展到更多具發展潛力的城市及地區，以加大市場佔有率。

在經營管理方面，隨著業務規模的不斷擴展，本集團同時積極提升各業務板塊的核心競爭力和優化管理模式，包括加強項目開發的執行力、提高管理效率及經營效益、嚴格落實動態成本監控措施、加強內部監察制度及提升企業管治水平。為了達至以上目標，本集團其中一項關鍵戰略是透過運用快速發展的資訊技術，積極投入建設資訊化管理平台及其相關運營體系。經過近年的大力推動，本集團的資訊化工作已日見成熟和完善，發揮支撐核心業務產業鏈的高效運營、體現跨部門的協同、及為管理層提供更全面的決策支持等作用。

本集團矢志保持中國房地產行業的領先地位，實現持續穩定的均衡增長，為股東及客戶創造最大價值。而在保持本集團健康、可持續發展的同時，承諾會繼續致力於公益慈善事業，承擔企業公民的責任，回饋社會。

## **致謝**

雅居樂的穩健發展，再創佳績，全賴股東、客戶及合作夥伴的充分信任和鼎力支持，以及全體員工上下一心、堅持不懈的努力，本人謹藉此機會，代表董事會衷心致謝。

*主席*

**陳卓林**

香港，2011年3月16日



## 業績

### 合併收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2010 年	2009 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	20,520,192	13,330,783
銷售成本		(11,131,277)	(8,376,704)
<b>毛利</b>		<b>9,388,915</b>	4,954,079
投資物業公允值收益		3,198,208	-
其他收益	3	113,656	244,435
銷售及營銷成本		(694,639)	(537,179)
行政開支		(718,340)	(611,793)
其他開支		(397,612)	(326,545)
匯兌虧損淨額		(125,327)	(2,235)
<b>經營利潤</b>		<b>10,764,861</b>	3,720,762
財務收益／（費用）淨額	4	269,217	(57,682)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>11,034,078</b>	3,663,080
所得稅開支	5	(4,615,482)	(1,661,129)
<b>年內利潤</b>		<b>6,418,596</b>	2,001,951
<b>以下各方應佔權益：</b>			
本公司股東		5,975,707	1,865,160
少數股東權益		442,889	136,791
		<b>6,418,596</b>	2,001,951
<b>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）</b>	6	<b>1.707</b>	0.518
<b>股息</b>		<b>850,059</b>	556,675

## 合併全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年 (人民幣千元)	2009 年 (人民幣千元)
年內利潤	6,418,596	2,001,951
年內其他全面收益 (經扣除稅項後)	-	-
年內全面收益總額	<u>6,418,596</u>	<u>2,001,951</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	5,975,707	1,865,160
- 少數股東權益	442,889	136,791
	<u>6,418,596</u>	<u>2,001,951</u>

## 合併資產負債表

	於 12 月 31 日		於 1 月 1 日	
	附註	2010 年 (人民幣千元)	2009 年 經重列 (附註 1(a)) (人民幣千元)	2009 年 經重列 (附註 1(a)) (人民幣千元)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		2,253,235	1,868,698	260,813
土地使用權		2,283,309	2,191,417	471,011
發展中物業		5,674,988	6,673,588	6,496,191
無形資產		12,017	9,506	10,718
投資物業		4,997,900	-	-
收購物業之預付款項		92,820	126,820	92,820
其他非流動資產		1,653,979	2,040,000	-
遞延所得稅資產		70,346	48,356	54,898
		<b>17,038,594</b>	<b>12,958,385</b>	<b>7,386,451</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		25,626,102	12,612,286	13,131,972
持作銷售已落成物業		3,376,142	2,483,975	3,121,612
就收購土地使用權之預付款項		10,140,836	8,584,925	4,558,833
貿易及其他應收款項	7	2,911,666	1,290,724	1,478,535
預付稅項		104,368	120,196	47,911
有限制現金		4,198,962	1,755,536	2,208,171
現金及現金等值項目		6,481,663	4,372,155	3,044,292
		<b>52,839,739</b>	<b>31,219,797</b>	<b>27,591,326</b>
<b>總資產</b>		<b>69,878,333</b>	<b>44,178,182</b>	<b>34,977,777</b>
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>				
股本及溢價		3,795,047	4,597,107	4,937,054
其他儲備		783,320	699,773	684,062
保留盈利				
- 擬派末期股息		675,874	383,008	206,756
- 未分配保留盈利		13,426,841	8,381,867	7,088,079
		<b>18,681,082</b>	<b>14,061,755</b>	<b>12,915,951</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>1,654,077</b>	<b>1,011,424</b>	<b>878,675</b>
<b>總權益</b>		<b>20,335,159</b>	<b>15,073,179</b>	<b>13,794,626</b>

## 合併資產負債表（續）

	附註	於12月31日		於1月1日
		2010年 (人民幣千元)	2009年 經重列 (附註1(a)) (人民幣千元)	2009年 經重列 (附註1(a)) (人民幣千元)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款		15,495,769	9,851,434	6,559,055
遞延所得稅負債		2,047,587	1,008,863	1,023,414
		<b>17,543,356</b>	<b>10,860,297</b>	<b>7,582,469</b>
<b>流動負債</b>				
借款		5,262,251	2,228,830	3,509,518
貿易及其他應付款項	8	21,980,007	12,536,175	7,317,761
流動所得稅負債		4,757,560	3,479,701	2,773,403
		<b>31,999,818</b>	<b>18,244,706</b>	<b>13,600,682</b>
<b>總負債</b>		<b>49,543,174</b>	<b>29,105,003</b>	<b>21,183,151</b>
<b>權益及負債</b>		<b>69,878,333</b>	<b>44,178,182</b>	<b>34,977,777</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>20,839,921</b>	<b>12,975,091</b>	<b>13,990,644</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>37,878,515</b>	<b>25,933,476</b>	<b>21,377,095</b>

附註：

### 1 編製基準

本集團合併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。合併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作出修訂。

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) 有關發展作銷售的物業的土地使用權的會計政策變動

有關發展作銷售的物業的土地使用權分別符合香港會計準則第17號「租約」下租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」下的存貨的定義。年內，本集團改變了有關發展作銷售的物業的土地使用權的會計政策。

於過往年度，爲了獲得物業發展所在地的土地使用權的預付款項會被視爲經營租約所預付的款項，並於最初時於資產負債表確認為獨立流動或非流動資產項目，其後根據香港會計準則第17號於租賃期間按直線基礎攤銷。物業興建期內的攤銷撥資爲發展中物業的成本。物業開始興建前及落成後期間的攤銷於合併收益表支銷。未攤銷的預付款於相關物業落成後出售時確認為銷售成本。

於會計政策在2010年作出變動後，有關發展作銷售的物業的土地使用權被視爲存貨一部分，並不再進行攤銷，並根據香港會計準則第2號按其發展狀況計入發展中物業或持作銷售已落成物業，並按成本及可變現淨值（以較低者爲準）而計量。管理層相信把有關發展作銷售的物業的土地使用權重新分類爲發展中物業，將會令本集團的財務狀況及年度業績的呈列方式更爲恰當，亦反映管理層對資產用途的意向。新會計政策亦令呈列方式與行業慣例相符。

會計政策變動對本集團本年度或過往年度的利潤並無造成重大影響。因此，毋須就本集團過往年度的合併收益表作出追溯調整。唯一作出的追溯調整爲在本集團於2009年1月1日及2009年12月31日的合併資產負債表將與發展作銷售的物業有關的土地使用權計入發展中物業及持作銷售已落成物業各自的結餘及重新分類如下：

#### 於 2009 年 1 月 1 日

	過往呈列 (人民幣千元)	重新分類 (人民幣千元)	重列 (人民幣千元)
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6,967,202	(6,496,191)	471,011
發展中物業	-	6,496,191	6,496,191
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權	5,797,924	(5,797,924)	-
發展中物業	8,252,303	4,879,669	13,131,972
持作銷售已落成物業	2,203,357	918,255	3,121,612
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

#### 於 2009 年 12 月 31 日

	過往呈列 (人民幣千元)	重新分類 (人民幣千元)	重列 (人民幣千元)
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	8,865,005	(6,673,588)	2,191,417
發展中物業	-	6,673,588	6,673,588
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權	5,597,873	(5,597,873)	-
發展中物業	7,759,404	4,852,882	12,612,286
持作銷售已落成物業	1,738,984	744,991	2,483,975
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(b) 本集團採納的新訂及修訂準則及詮釋

以下為本集團於2010年1月1日開始的財政年度首次強制規定的新準則及準則的修訂及詮釋。

- 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允值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在全面收益表重新計量。就被收購方的非控制性權益，可選擇按公允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。由於截至2010年12月31日止年度並無業務合併，因此對本集團合併財務報表並無重大影響。

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允值重新計量，並在損益中確認盈虧。由於非控股權益並無赤字結餘，故香港會計準則第27號（經修訂）對當期並不構成影響。概無於失去對該實體的控制權後仍保留實體權益的交易，亦無有關非控股權益的交易。

- 香港會計準則第17號（修訂）「租約」，刪除有關土地租約分類的特定指引，以消除與租約分類的一般指引不符之處。因此，土地租約應採用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資或經營租約，即租約是否向承租人轉移了與資產所有權有關的所有重大風險及回報。於修訂之前，租賃期結束時業權不會轉移至本集團的土地權益被分類為「土地使用權」下的經營租約，並在租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號（修訂）已按照修訂本的生效日期及過渡條文，於2010年1月1日開始的年度期間追溯應用。本集團已根據該等租約開始時已存在的資料，重新評估於2010年1月1日未屆滿的土地使用權分類，並認為位於中國的租賃土地仍為經營租約。由於進行重新評估，本集團並未將任何租賃土地由經營租約重新分類為融資租約。

- 香港詮釋-5 - 於2010年11月29日香港會計師公會詮釋5「財務報表的呈報 - 由借款人的定期借款分類，其中包含一個按要求償還條款」。這項解釋，為澄清現有的標準，立即生效。根據該解釋，定期借款的分類是根據香港會計準則1第69(d)，應該根據借款人是否享有無條件的權利在報表期至少12個月之後延遲付款。因此，根據借款協議的償還數額，其中包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求借款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動科目下。該解釋預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

(c) 於2010年1月1日開始的財政年度首次強制採納但目前與本集團無關的新訂及修訂準則及詮釋（儘管彼等可能影響日後交易及事項的會計方法）

香港（國際財務報告詮釋委員會） 第 17 號	向所有者分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會） 第 18 號	自客戶轉讓資產
香港（國際財務報告詮釋委員會） 第 9 號	重新評估嵌入衍生工具及香港會計準則第 39 號 金融工具：確認及計量
香港（國際財務報告詮釋委員會） 第 16 號	海外業務淨投資對沖
香港會計準則第 38 號（修訂）	無形資產
香港會計準則第 1 號（修訂）	財務報表的呈列方式
香港會計準則第 36 號（修訂）	資產減值
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
香港財務報告準則第 5 號（修訂）	持有待售之非流動資產及終止經營

採納以上新增及修訂準則及詮釋對合併財務報表並無任何重大影響（惟披露方面除外），且並無對會計政策造成任何變動（惟其他地方所披露者除外）。

(d) 已頒佈但於2010年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂及修訂準則及詮釋

		就以下會計期間 或之前開始生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	2013年1月1日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方的披露	2011年1月1日
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類	2010年2月1日
香港財務報告準則(修訂)	第三個對香港財務報告準則(2010)的改進計劃	2011年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	2010年7月1日
香港財務報告詮釋委員會 - 詮釋第14號的修訂	最低資金要求的預付款項	2011年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	所得稅	2012年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具:終止確認時的披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號(補充)關於金融負債	金融工具:分類及計量就金融負債會計方法	2013年1月1日

管理層正評估上述準則的影響,但現時未能指出對本集團之重要會計政策及財務資料呈報會否產生任何重大轉變。

## 2 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。

根據本集團的發展策略,本集團決定指定若干持作發展之物業作為長期租賃之用或擬持有以作為未來之資本增值。為反映本集團策略之調整,本公司董事會決定在本次合併財務報表中增加新的業務分部即投資物業分部。

本集團分為四個業務分部:物業發展、物業管理、酒店營運及投資物業。由於本公司的董事會認為本集團大部分合併收入及業績來自中國市場,而本集團少於10%的合併資產處於中國以外,故毋須考慮地區分部資料。

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利息收入及財務費用。



截至2010年及2009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：

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
物業發展	20,196,817	13,058,458
物業管理	257,349	232,504
酒店營運	49,551	39,821
投資物業	16,475	-
	<u>20,520,192</u>	<u>13,330,783</u>

截至2010年及2009年12月31日止年度的分部業績及資本開支如下：

#### 截至2010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)	投資物業 (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	20,196,817	335,661	49,551	16,475	-	20,598,504
分部間銷售額	-	(78,312)	-	-	-	(78,312)
外界客戶銷售額	<u>20,196,817</u>	<u>257,349</u>	<u>49,551</u>	<u>16,475</u>	-	<u>20,520,192</u>
分部業績	7,516,714	19,269	27,375	3,201,503	-	10,764,861
財務收益淨額						269,217
除所得稅前利潤						11,034,078
所得稅開支						(4,615,482)
年內利潤						<u>6,418,596</u>
分部資產	<u>60,840,025</u>	<u>255,483</u>	<u>3,946,093</u>	<u>5,000,219</u>	(338,201)	69,703,619
未分配資產						174,714
總資產						<u>69,878,333</u>
分部負債	<u>19,292,155</u>	<u>277,682</u>	<u>2,316,178</u>	<u>432,193</u>	(338,201)	21,980,007
未分配負債						27,563,167
總負債						<u>49,543,174</u>
資本開支	248,724	5,509	382,362	68,037	-	704,632
折舊	32,037	6,389	8,854	-	-	47,280
土地使用權及無形資產攤銷	43,583	34	43,082	-	-	86,699
投資物業公允值收益	-	-	-	3,198,208	-	3,198,208

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	69,703,619	21,980,007
未分配：		
遞延所得稅項	70,346	2,047,587
預付稅項	104,368	-
當期所得稅項	-	4,757,560
流動借款	-	5,262,251
非流動借款	-	15,495,769
總計	<u>69,878,333</u>	<u>49,543,174</u>

**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
財務費用淨額					(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：		
遞延所得稅項	48,356	1,008,863
預付稅項	120,196	-
當期所得稅項	-	3,479,701
流動借款	-	2,228,830
非流動借款	-	9,851,434
總計	<u>44,178,182</u>	<u>29,105,003</u>

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款。

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，包括透過業務合併進行收購而產生之添加。

### 3 其他收益

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
與註銷一項土地收購協議有關的收入	-	138,000
銀行存款的利息收入	84,722	53,949
沒收客戶訂金	8,241	2,357
租金收入	8,994	20,286
雜項	11,699	29,843
	<u>113,656</u>	<u>244,435</u>

#### 4 財務收益／（費用）淨額

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行貸款	(599,982)	(380,295)
- 優先票據	(643,735)	(271,947)
- 其他借款	(51,255)	-
減：資本化利息	1,203,736	588,926
	<u>(91,236)</u>	<u>(63,316)</u>
借款匯兌收益	360,453	5,634
	<u>269,217</u>	<u>(57,682)</u>

#### 5 所得稅開支

	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	1,088,448	677,402
- 中國土地增值稅	2,485,274	991,736
- 中國附屬公司將予分派的利潤預扣稅	25,026	-
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	1,016,734	(8,009)
	<u>4,615,482</u>	<u>1,661,129</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：

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
除中國企業所得稅前利潤	11,034,078	3,663,080
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	2,707,965	820,082
以下項目的影響		
- 毋須繳納企業所得稅的收入（附註(a)）	(78,668)	(4,744)
- 不可就企業所得稅扣減的費用（附註(b)）	80,311	86,183
- 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(604,426)	(232,128)
中國企業所得稅	2,105,182	669,393
中國附屬公司將予分派的利潤預扣稅	25,026	-
中國土地增值稅	2,485,274	991,736
	<u>4,615,482</u>	<u>1,661,129</u>

附註：

- (a) 截至 2009 年及 2010 年 12 月 31 日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括本公司銀行利息收入。
- (b) 截至 2009 年及 2010 年 12 月 31 日止年度，不可就所得稅扣減的費用主要包括向非官方公共福利機構作出的捐款及本公司的開支。

### **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。

### **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旗下實體的適用企業所得稅率為25%，自2008年1月1日生效。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實體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%。

### **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，其直接控股公司須繳納10%的預扣稅。根據中國與香港訂立之稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立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，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，故概無於該等合併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，而股息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。

	2010 年	2009 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	5,975,707	1,865,160
已發行普通股加權平均數 (千股)	3,501,544	3,600,775
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.707</u>	<u>0.518</u>

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，此乃由於截至2010年及2009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

	2010 年 (人民幣千元)	2009 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	1,512,143	527,077
其他應收款項來自：		
- 第三方	1,373,488	725,084
預付款項	26,035	38,563
	<u>2,911,666</u>	<u>1,290,724</u>

於 2010 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。

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結算。於 2010 年及 2009 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2010 年 (人民幣千元)	2009 年 (人民幣千元)
90 日內	1,359,138	474,711
超過 90 日及於 365 日內	153,005	52,366
	<u>1,512,143</u>	<u>527,077</u>

於2010年12月31日，貿易應收款項人民幣70,155,000元（2009年：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 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
超過 90 日及於 365 日內	<u>70,155</u>	<u>27,258</u>

## 8 貿易及其他應付款項

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
貿易應付款項（附註(a)）	6,604,515	4,126,202
其他應付款項：		
- 關連方	710,417	863,205
- 第三方（附註(b)）	1,702,943	1,367,239
預收樓款及訂金	12,333,749	5,770,559
應付員工福利	29,005	31,582
應計費用	352,502	239,267
其他應付稅項	246,876	138,121
	<u>21,980,007</u>	<u>12,536,175</u>

附註：

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

	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
90 日內	5,643,242	3,448,199
超過 90 日及於 180 日內	243,484	213,731
超過 180 日及於 365 日內	553,945	314,849
超過 365 日以上	163,844	149,423
	<u>6,604,515</u>	<u>4,126,202</u>

(b) 一地方政府委任本集團為當地政府進行項目土地清理及主要基礎設施建設。政府將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 2010 年 12 月 31 日，該項目仍在建。收取的數額約為人民幣 602,622,000 元（2009 年：人民幣 686,993,000 元）的政府墊款（經扣除產生的相關建築成本）被確認為其他應付款項。

## 管理層的討論及分析

### 整體表現

年內，本集團之營業額約為人民幣205.20億元（2009年：人民幣133.31億元），較去年增加53.9%。經營溢利約為人民幣107.65億元（2009年：人民幣37.21億元），較去年增加189.3%。股東應佔利潤（包括投資物業除稅後重估收益淨額）約為人民幣59.76億元（2009年：人民幣18.65億元），增加220.4%。每股盈利為人民幣1.707元（2009年：人民幣0.518元），增加229.5%。不包括投資物業除稅後重估收益淨額的每股盈利為人民幣1.033元（2009年：人民幣0.518元），較去年增加99.4%。

### 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。截至2011年3月16日，本集團於全國26個不同城市及地區擁有70個處於不同發展階段的項目，分佈於珠三角區、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3,351萬平方米，足夠應付未來8至10年的發展需求。

年內，本集團共收購總建築面積約404萬平方米的土地。該等新收購土地位於中山、花都、三水、佛山、南京、上海、瀋陽、天津及海南。

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）
<b>珠三角區</b>		
中山雅居樂御龍山地塊	中山	256,865
中山五桂山秀麗湖地塊	中山	33,318
中山神涌地塊	中山	769,751
花都 107 國道地塊	花都	174,964
三水高豐村地塊	三水	186,667
佛山禪城區地塊	佛山	73,716
<b>小計</b>		<b>1,495,281</b>
<b>長三角區</b>		
南京江寧區地塊	南京	228,040
南京浦口區地塊	南京	748,643
上海浦東新區地塊	上海	144,141
<b>小計</b>		<b>1,120,824</b>
<b>東北地區</b>		
瀋陽蒲河新城地塊	瀋陽	419,883
<b>華北地區</b>		
天津津南地塊	天津	752,725
<b>小計</b>		<b>1,172,608</b>
<b>海南省區</b>		
海南澄邁地塊	海南	247,795
<b>合計（截至 2010 年 12 月 31 日止）</b>		<b>4,036,508</b>



## 物業發展及銷售

年內，本集團的總確認銷售面積約為2,143,120平方米，而有關總確認銷售金額則約為人民幣201.97億元，較2009年分別上升8.9%及54.7%。當中，中山的總確認銷售金額約人民幣50.39億元，佔總確認銷售金額25%，較去年增加70%。中山的總確認銷售面積達731,869平方米，較2009年上升25%。

廣州的總確認銷售金額約人民幣25.22億元，佔總確認銷售金額12.5%，較去年增加24.6%。廣州的總確認銷售面積達179,859平方米，較2009年下降62.3%。

佛山的總確認銷售金額約人民幣21.47億元，佔總確認銷售金額10.6%，較去年增加28.1%。佛山的總確認銷售面積達303,519平方米，較2009年上升0.15%。

粵東（如河源及惠州）的總確認銷售金額約人民幣10.13億元，佔總確認銷售金額5%，較去年下降24.4%。粵東的總確認銷售面積達242,140平方米，較2009年上升3.9%。

華西（如成都、重慶及西安）的總確認銷售金額約人民幣24.71億元，佔總確認銷售金額12.2%，較去年增加295.6%。成都、重慶及西安的總確認銷售面積達390,569平方米，較2009年上升282.1%。

南京的總確認銷售金額約人民幣22.23億元，佔總確認銷售金額11%，較去年增加110.9%。南京的總確認銷售面積達134,314平方米，較2009年上升65.9%。

海南清水灣的總確認銷售金額約人民幣47.81億元，佔總確認銷售金額23.7%；較去年增加133.4%。海南清水灣的總確認銷售面積達160,850平方米，較2009年下降13.8%。

年內，本集團之平均售價由2009年的人民幣6,634元上升42.1%至2010年的人民幣9,424元。

下表載列各個項目於2010年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)	平均銷售價 (每平方米人民幣元)
<b>珠三角區</b>				
廣州雅居樂花園	番禺	13,840	81,019	5,854
番禺鴻禧華庭	番禺	14,524	173,468	11,944
廣州雅居樂劍橋郡	番禺	84,589	1,688,225	19,958
廣州南湖半山豪庭	白雲	39,205	387,104	9,874
花都雍逸豪庭	花都	8,462	55,281	6,533
廣州荔尚國際大廈	荔灣	604	1,914	3,169
從化雅居樂濱江花園	從化	18,635	134,656	7,226
中山雅居樂新城	中山	140,617	710,195	5,051
中山雅居樂御龍山	中山	39,706	557,386	14,038
中山世紀新城	中山	182,568	1,072,033	5,872
中山雅居樂熹玥	中山	39,263	377,545	9,616
中山凱茵新城	中山	290,958	2,177,314	7,483
中山大涌雅居樂花園	中山	30,388	93,472	3,076
中山雍景園	中山	1,957	5,635	2,879
中山雍逸廷	中山	1,955	6,703	3,429
中山匯星台	中山	1,101	2,862	2,599
中山名門	中山	3,356	36,056	10,744
佛山雅居樂花園	佛山	130,328	1,162,515	8,920
南海雍景豪園	南海	23,604	149,980	6,354
三水雅居樂花園	三水	75,744	381,172	5,032
順德雅居樂花園	順德	73,843	453,633	6,143
<b>小計</b>		<b>1,215,247</b>	<b>9,708,168</b>	<b>7,989</b>
<b>粵東地區</b>				
河源雅居樂花園	河源	176,131	649,649	3,688
惠州雅居樂白鷺湖	惠州	66,009	363,250	5,503
<b>小計</b>		<b>242,140</b>	<b>1,012,899</b>	<b>4,183</b>
<b>華西地區</b>				
成都雅居樂花園	成都	172,215	1,239,422	7,197
重慶雅居樂國際花園	重慶	68,803	423,925	6,161
西安雅居樂花園	西安	149,551	807,749	5,401
<b>小計</b>		<b>390,569</b>	<b>2,471,096</b>	<b>6,327</b>
<b>長三角區</b>				
南京雅居樂花園	南京	134,314	2,223,219	16,552
<b>海南省區</b>				
海南清水灣	海南	160,850	4,781,435	29,726
<b>總計</b>		<b>2,143,120</b>	<b>20,196,817</b>	<b>9,424</b>

## 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，本集團決定將部份物業作為租賃用途或擬持有為未來提供資本增值之回報。該等物業於2010年底的估值約人民幣31.98億元，與此相關的遞延所得稅約人民幣8億元。

## 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。年內，本集團酒店營運分部錄得的收入約人民幣0.50億元，較2009年增加24.4%，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正在進行內部裝修，預計於2011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年或以前開業。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。年內，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2.57億元，較2009年增加10.7%，主要由於所管理的物業總建築面積增加所致。年內，本集團的物業管理公司於中國內地管理的總建築面積約1,239萬平方米（2009年：1,070萬平方米）。

本集團在住宅物業管理服務累積共18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。年內，本集團為業主舉辦近380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。年內，本集團還與東亞銀行（中國）有限公司正式啟動金融合作，為住戶提供「兩地通」一站式個人金融便捷服務，以滿足更高檔次住戶的貼身管理服務需求。

## 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。

銷售成本由截至2009年度約人民幣83.77億元上升32.9%至2010年度約人民幣111.31億元。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53.9%）。

## 毛利

本集團的毛利（土地增值稅撥備前）由2009年約人民幣49.54億元增加89.5%至2010年約人民幣93.89億元。毛利率由2009年的37.2%上升至2010年的45.8%，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2009年為高；(ii)各項目的毛利率較2009年為高，尤其以海南清水灣項目及廣州雅居樂劍橋郡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。

## 投資物業重估收益

年內，本集團錄得投資物業重估收益約人民幣31.98億元，扣除重估收益遞延所得稅約人民幣8億元後，除稅後重估收益淨額約人民幣23.98億元。

## 其他收益

本集團其他收益由2009年約人民幣2.44億元下降53.5%至2010年約人民幣1.14億元。2009年其他收益相對較大的主要原因是註銷一項土地收購協議產生約人民幣1.38億元收益。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2009年約人民幣5.37億元增加29.3%至2010年約人民幣6.95億元，主要由於為推廣銷售物業發展項目包括海南清水灣、廣州雅居樂劍橋郡及成都雅居樂花園等，因而增加廣告宣傳費的支出。同時，由於房地產市場回暖，為維持良好的銷售業績，本集團在2010年加大了常規廣告的投放力度，令廣告成本由2009年約人民幣4.48億元增加15.2%至2010年約人民幣5.16億元。

## 行政開支

本集團的行政開支由2009年約人民幣6.12億元上升17.4%至2010年約人民幣7.18億元，主要由於本集團改變薪酬結構及招聘大量人才，以配合本集團的擴展所需。因此，薪酬開支由2009年約人民幣2.16億元上升10.5%至2010年約人民幣2.39億元。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支由2009年約人民幣3.27億元增加21.8%至約人民幣3.98億元，主要由於提前贖回原於2013年到期本金總額4億美元的9%優先票據產生溢價約人民幣1.85億元。另一方面，本集團制定慈善公益計劃及推動國家教育建設，積極實踐促進社會和諧發展目標，承擔企業社會責任和義務。年內，對外的捐贈由2009年度約人民幣0.57億元增長173.8%至2010年度約人民幣1.55億元。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤約人民幣59.76億元（2009年：人民幣18.65億元），上升220.4%。經扣除投資物業除稅後重估收益淨額後，本集團股東應佔利潤約人民幣36.17億元，較2009年增加93.9%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於2010年12月31日，本集團總現金及銀行存款約人民幣106.81億元（2009年：人民幣61.28億元），其中非有限制現金約人民幣64.82億元（2009年：人民幣43.72億元）。

於2010年12月31日，有限制現金的賬面值約人民幣41.99億元（2009年：人民幣17.56億元）。

### 借款

於2010年4月28日，本公司成功發行2017年到期本金總額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12月31日，本集團之銀行貸款、優先票據及其他借款分別約人民幣124.87億元、人民幣61.20億元及人民幣21.51億元。

還款時間	2010年 (人民幣百萬元)	2009年 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	5,262	2,229
超過1年及於2年內	2,782	2,414
超過2年及於5年內	3,538	2,426
超過5年	905	380
<b>小計</b>	<b>12,487</b>	<b>7,449</b>
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	-	2,681
超過5年	6,120	1,950
<b>小計</b>	<b>6,120</b>	<b>4,631</b>
<b>其他借款</b>		
超過1年及於2年內	2,151	-
<b>合計</b>	<b>20,758</b>	<b>12,080</b>

於2010年12月31日，本集團的銀行借款及其他借款中約人民幣59.28億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抵押，約人民幣24.32億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優先票據作出擔保。於2010年12月31日，該等附屬公司的淨資產約人民幣96.06億元（2009年：人民幣52.01億元）。

## 財政指標

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	2010年	2009年
利息覆蓋率(倍) (附註1)	5.9	5.6
淨借貸*/EBITDA ** (倍) (附註2)	1.3	1.6
淨借貸/總權益 (%) (附註3)	49.6	39.5

附註：

- (1) 利息覆蓋率(按EBITDA除以銀行貸款利息、優先票據利息及其他貸款利息總和計算)於2010年為5.9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 (按淨借貸除以總權益計算)於2010年為1.3倍，反映本集團有足夠還貸能力。
- (3) 淨借貸/總權益(按淨借貸除以息稅攤銷折舊前利潤計算)於2010年為49.6%，顯示本集團的借貸比率處於合理水平。

\* 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重估收益。年內，息稅攤銷折舊前利潤約為人民幣76.69億元(2009年：人民幣36.59億元)。

該等指標都處於良好水平，顯示本集團的償還及信貸能力優良。

## 貨幣風險

本集團的總借貸及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	總借貸	現金結餘
港元	9.7%	7.5%
美元	46.0%	23.2%
人民幣	44.3%	69.3%
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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。於2010年，由於人民幣兌換港元和美元的匯率逐步升值，截至2010年12月31日共產生約人民幣2.35億元的匯兌收益（2009年：人民幣340萬元）。人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 借款成本

年內，本集團的借款總成本約人民幣12.95億元，較2009年增加約人民幣6.43億元，主要由於銀行貸款於2010年平均結餘高於去年以及實際利率上升所致。

## 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2010年12月31日，未完結擔保額約人民幣130.92億元（2009年：人民幣112.34億元）。該等擔保於以下時間終止：(i)發出房地产权證，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2010年度，本集團為廣州利合房地產開發有限公司（持有廣州亞運城項目的合資公司）的銀行借款按持股比例20%提供約人民幣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。2010年的股東權益回報率為32%（包括投資物業重估收益）（2009年：13.3%）。撇除投資物業重估收益後，股東權益回報率為22.2%（2009年：13.3%）。

	2010年	2009年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	5,975,707	1,865,160
本公司股東應佔權益（人民幣千元）	18,681,082	14,061,755
<b>股東權益回報率(%)</b>	<b>32.0%</b>	13.3%

## 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。

	2010年	2009年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	5,975,707	1,865,160
已發行普通股加權平均數（千股）	3,501,544	3,600,775
<b>每股基本盈利（每股人民幣元）</b>	<b>1.707</b>	0.518

於2010年及2009年12月31日並無已發行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2010年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔約人民幣156.17億元（2009年：人民幣126.30億元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣47.32億元（2009年：人民幣46.20億元）。

## 人力資源

於2010年12月31日，本集團共有9,299名僱員，當中本集團高級管理人員佔336人及中層管理人員佔736人。就地理位置而言，中國內地有9,236名僱員，而香港及澳門則有63名。截至2010年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣5.41億元（2009年：人民幣4.14億元）。

## 股息

本公司已於2010年10月4日向股東派發中期股息每股6.1港仙（2009年：5.6港仙）。董事會建議向2011年5月19日（星期四）名列本公司股東名冊之股東派發2010年度末期股息每股23.0港仙（2009年：12.2港仙）。擬派發的末期股息在2011年股東週年大會上獲得股東批准後，將於2011年5月26日（星期四）或前後向股東派發。



連同已派發的中期股息，本公司的2010年全年派息將合共為每股29.1港仙（2009年：17.8港仙）。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於2011年5月16日（星期一）至2011年5月19日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取建議派付的末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2011年5月13日（星期五）下午四時正前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，辦理登記手續。

## **股東周年大會**

本公司將於2011年5月19日（星期四）舉行2011年股東周年大會。2011年股東周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載於聯交所、新加坡交易所及本公司之網站，及向本公司股東寄發。

## **審核委員會**

本公司審核委員會已審閱本集團截至2010年12月31日止年度的經審核合併財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，和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2010年12月31日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

## **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，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12月31日止年度期間的董事證券買賣守則事宜諮詢全體董事，全體董事均確認年內完全遵守董事證券買賣守則所載的規定。

## 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（「企業管治守則」）採納其自身的企業管治政策（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2010年12月31日止整個財政年度均全面遵守企業管治守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2010年12月31日止年度內，本公司以平均價約每股8.82港元在市場上合共購回102,786,000股本公司股份，未含相關購回開支的總代價為906,458,220港元。該等股份在購回後隨即註銷，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。有關購回股份之詳情如下：

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)	
2010年1月	18,280,000	10.80	9.38	178,875,300.00
2010年2月	2,340,000	9.50	9.30	21,902,440.00
2010年4月	40,182,000	9.19	8.37	352,641,720.00
2010年5月	41,984,000	9.00	7.68	353,038,760.00
	<u>102,786,000</u>			906,458,220.00
			購回開支	<u>3,432,652.58</u>
				909,890,872.58

除以上披露外，截至2010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全年業績及年報

本全年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2010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3月16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2010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。