

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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



「雅居樂」

## 雅居樂地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

### 截至 2011 年 12 月 31 日止年度 全年業績公告

#### 概要

財務概要	截至12月31日止年度		變動
	2011年	2010年	
營業額 (人民幣百萬元)	22,945	20,520	+11.8%
毛利 (人民幣百萬元)	12,354	9,389	+31.6%
毛利率	53.8%	45.8%	+8.0個百分點
淨利潤 (包括投資物業 除稅後公允值收益)(人民幣百萬元)	5,234	6,419	-18.5%
淨利潤 (不包括投資物業 除稅後公允值收益)(人民幣百萬元)	5,161	4,020	+28.4%
淨利潤率 (包括投資物業 除稅後公允值收益)	22.8%	31.3%	-8.5個百分點
淨利潤率 (不包括投資物業 除稅後公允值收益)	22.5%	19.6%	+2.9個百分點
每股基本盈利 (人民幣元)	1.184	1.707	-30.6%
已付每股中期股息	10.8港仙	6.1港仙	+77.0%
擬派每股末期股息	23.4港仙	23.0港仙	+1.7%
全年每股股息	34.2港仙	29.1港仙	+17.5%
總借貸對總資產比率	26.9%	29.7%	-2.8個百分點
淨借貸對總權益比率	61.9%	49.6%	+12.3個百分點

## 業務概要

- 於2012年3月7日，本集團於全國26個不同城市及地區合共擁有70個項目。本集團土地儲備的總建築面積達3,144萬平方米，足夠應付本集團未來8至10年的發展需求。平均土地成本僅約為每平方米人民幣1,277元。
- 年內，本集團透過拍賣及招標，分別在三水、西安及海南購得4塊土地。該等地塊可建的總建築面積約為626,329平方米。於2011年12月31日，本集團未付土地價款餘額僅約為人民幣1.91億元，並預期將於2012年全數清付。
- 年內，本集團的竣工面積達267萬平方米。於2011年12月31日，本集團的在建建築面積約為713萬平方米、竣工待售建築面積約為771,537平方米。
- 年內，本集團於全國18個不同城市及地區合共擁有41個在售住宅項目（包括9個新開售項目）。年內的合約銷售金額約為人民幣315億元，與去年相約；合約銷售建築面積約為311萬平方米，同比增長約10%；合約銷售均價約為每平方米人民幣10,144元。
- 年內，本集團旗下的首間國際品牌酒店 - 上海雅居樂萬豪酒店正式開業。
- 年內，本集團於境外獲多家知名銀行提供總額為39億港元及2億美元的銀行貸款，以及成功發行2016年到期的5億美元4%可換股債券。
- 於2011年12月31日，本集團持有現金及銀行結餘總額約為人民幣73.28億元。此外，未支取的借貸額度約為人民幣18.14億元。
- 本集團穩健的財務狀況及發展前景獲評級機構的肯定。於2011年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 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」）的營業額與毛利分別約人民幣 229.45 億元和人民幣 123.54 億元，較去年分別上升約 11.8% 和 31.6%；年內淨利潤（不包括投資物業除稅後公允值收益）約人民幣 51.61 億元，及淨利潤率（不包括投資物業除稅後公允值收益）約為 22.5%，較去年分別上升約 28.4% 及約 2.9 個百分點。

在平衡本集團業務發展需要及股東投資的回報後，本公司董事會（「董事會」）建議派發 2011 年度末期股息每股 23.4 港仙。如獲股東批准，2011 年全年合共派息每股 34.2 港仙，較去年上升 17.5%。

### 市場及業務回顧

2011 年，中國房地產市場遭環球經濟衰退的隱憂及歐洲金融危機蔓延的陰霾所籠罩，加上中央政府為確保房地產市場穩定發展而加強及改善的調控及銀根收緊政策等因素，整體市況有較大的變化。

在如此嚴峻的市況下，本集團憑藉 19 年房地產專業開發經驗、穩定且資深的管理團隊、良好的品牌形象、較強的產品競爭力、穩健的財務狀況及豐厚且優良的土地儲備等優勢，堅持靈活審慎的發展策略，積極應對市場變化，不但取得滿意的業績，卓越的綜合實力更榮獲多項具認受性的殊榮及認可，包括獲國家工商總局商標局頒發「中國馳名商標」、連續三年榮獲由《福布斯亞洲》雜誌頒發的「最優 50—亞太區最佳上市公司」、由《財資》雜誌頒發的「財資企業白金獎」及「DHL/南華早報香港商業獎 2011」之「傑出中國公司獎」等殊榮。

### 佈局續見成效 銷售表現理想

本集團的區域多元化戰略佈局續見成效，有效平衡因地區市場不穩定所致的經營風險。年內，廣州、中山及海南區域分別佔本集團合約銷售總額的約 25%、24% 及 23%，而西部地區與長三角、佛山及粵東則分別佔約 12%、10% 及 6%。年內，本集團在售項目達 41 個，分別座落在 18 個不同城市及地區。截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣 315 億元，與去年相若；合約銷售建築面積約為 311 萬平方米，同比增長約 10%；合約銷售均價約每平方米人民幣 10,144 元。

年內，本集團各在售項目銷售表現理想，共 9 個項目錄得人民幣 10 億元或以上的合約銷售金額，當中包括海南清水灣、廣州雅居樂劍橋郡、中山凱茵新城、成都雅居樂花園、重慶雅居樂國際花園、中山世紀新城、順德雅居樂花園、惠州雅居樂白鷺湖及中山雅居樂御龍山。此外，在合營項目方面，本集團持有 20% 權益的廣州亞運城項目錄得合約銷售金額約人民幣 21 億元，而本集團持有 25% 權益的天津津南新城錄得合約銷售金額約人民幣 9 億元。

### **多元化業務組合 創造穩定收益**

本集團既致力於房地產發展，亦持續以審慎態度發展酒店營運及物業投資的業務，務求建立更完善和多元化的業務組合，創造穩定收益，分散經營風險。同時，受惠於項目內的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目本身的價值亦得以提升。

年內，上海雅居樂萬豪酒店正式營業，成為集團首間投入服務的 5 星級國際品牌酒店，為酒店業務的新里程，而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亦擬於 2012 年開業；本集團 4 間自營酒店營運狀況良好，入住率持續穩定。物業投資業務亦揭開新一頁，2011 年位於佛山的西樵大都會廣場投入營運，為集團首個投入服務的純商業項目，目前租賃簽約率逾 9 成；上海雅居樂國際廣場及海南清水灣國際品牌城正在招商中。

### **審慎購地策略 穩健業務發展**

作為具實力的發展商，豐厚的土地儲備對長遠發展至為重要，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。本集團擁有的土地儲備足以應付本集團未來 8 至 10 年的發展需求，據此，集團具條件採取審慎的購地策略，精選最優質及價錢合理的土地。

年內，本集團透過拍賣及招標等方式，分別在三水、西安及海南省定安縣等地購得優質土地，新增土地總建築面積合共約 626,329 平方米。

於 2012 年 3 月 7 日，本集團於全國 26 個城市及地區擁有 70 個項目，土地儲備的總建築面積約 3,144 萬平方米，平均土地成本僅約每平方米人民幣 1,277 元。於 2011 年 12 月 31 日，本集團的竣工待售建築面積約為 771,537 平方米，而在建建築面積則約為 713 萬平方米。

## **穩健財務狀況 靈活融資策略**

本集團一直堅持並貫徹審慎的財務策略，通過多渠道的融資，優化財務架構及鞏固營運資金基礎，保持穩定且充裕的現金流，以適時把握投資機遇。而本集團穩健的財務狀況，及亮麗的發展前景，備受主要銀行及評級機構的肯定。

年內，本集團成功進行境外融資，獲多家知名銀行提供貸款，並成功發行 2016 年到期 5 億美元 4% 可換股債券。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。

於 2011 年 12 月 31 日，本集團持有現金及銀行結餘總額約人民幣 73.28 億元；未支取的借貸額度約人民幣 18.14 億元。

## **良好企業透明度 雙贏投資者關係**

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的投資者關係溝通理念，堅信通過有效的投資者關係有助促進投資者與公眾對本集團業務的了解和發展方向的認同，鞏固股東基礎，有利於本集團開拓融資渠道及降低融資成本。本集團高透明度的投資者關係備受各界認同，年內榮獲《投資者關係》雜誌頒發「最佳投資者關係（房地產）」大獎以及入選「最佳投資者關係（中國內地企業）」最後三強。

## **國際化物業管理 提升品牌價值**

本集團深明隨著規模不斷壯大，物業管理服務必須與時並進，秉承「以客為尊」的服務理念，滿足不同住戶的個性化需要，因此去年繼續推出《培養精英年計劃》，系統性地培養具國際水準的物業管理精英及高端物業服務專業人才，致力為約 380,000 名分佈全國的住客提供優質的物業管理服務。

## **回饋社會 不遺餘力**

本集團作為負責任的企業公民，深信「取之於社會，用之於社會」的理念，並把其融入企業文化中，在業務穩步發展的同時，積極承擔社會責任和義務。年內，本集團舉辦及參與各類型的慈善活動，管理層及員工身體力行，累積了約 20,000 個志願工作日。年內，本集團獲頒發「中華慈善獎之最具愛心企業」及「廣東房地產社會責任示範企業」等殊榮，足證於企業社會責任付出的努力獲得社會各界肯定。

除慈善公益事業外，本集團亦一直支持可持續發展。年內，本集團不論在業務發展、日常運作、企業贊助等各範疇，皆注入環保元素，全方位推動環保。當中，海南清水灣榮獲聯合國環境署認可的「2011 國際宜居社區獎」銅獎，反映集團旗下項目的優良品質及環保發展理念獲得國際認同。

## **發展策略及展望**

展望 2012 年，國際金融和經濟形勢依然嚴峻，中央政府對房地產市場的調控政策已見成效，預計還將持續。本集團將會因時制宜地就不同城市的市況，調整營銷策略、定價方針及開發計劃等，並憑藉優質的產品、完善的售後服務、貼心的物業管理，以及日漸成熟的動態成本監控系統，有信心仍能駕馭各種情況。中國經濟長遠持續增長，剛性需求持續強勁，發展潛力巨大，本集團對房地產市場的長期發展仍抱樂觀。

本集團將秉持「穩健、審慎、可持續發展」的發展宗旨，善用自身優勢以迎接挑戰、把握機遇；貫徹「物超所值」的優質商品房的開發理念，透過產品研發中心，研發嶄新、實用及更人性化的戶型及設計，持續走在市場的前端；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。

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，輔以酒店營運及物業投資業務，分散經營風險，同時積極探索進一步發展旅遊房地產的可行性。此外，本集團會採取積極審慎擴張的策略，繼續強化現有項目所在地區之業務，並調研各地市況，尋找新機遇。憑藉豐厚的土地儲備，本集團具條件適時精選最優質及價錢合理的土地，拓展雅居樂品牌。

2012 年，本集團擬在廣東省內外推出 11 個全新項目，其中包括番禺南區項目、瀋陽雅居樂花園、廣州科學城項目等。此外，現有項目亦將會陸續推出全新組團。新項目、新產品及新組團將為本集團的發展奠定良好基礎。

同時，本集團將堅持並貫徹審慎的財務策略，保持健康財政及現金流，務求在嚴峻的市場環境提升競爭力，以及時把握市場上隨時出現的機遇。

在經營管理方面，本集團將繼續開源節流，進一步提升各業務板塊的核心競爭力，優化管理模式，以應付多變的市況。通過嚴格落實動態成本監控措施，加強內部監察制度，並透過運用快速發展的資訊技術，實現核心業務產業鏈的高效運營，體現跨部門的協同，以提高管理及經營效率，為管理層提供更高效、全面的決策支援。

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、客戶及各權益人創造最大價值。本集團承諾在保持健康、可持續發展的同時，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**

雅居樂可以穩健發展，全賴股東、客戶及合作夥伴給予充分信賴和鼎力支持，以及全體員工堅持不懈的努力，本人謹藉此機會，代表董事會衷心致謝。

*主席*  
**陳卓林**

香港，2012年3月8日

## 業績

截至2011年12月31日止年度的全年業績：

### 綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2011 年	2010 年
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	3	22,944,566	20,520,192
銷售成本		(10,590,392)	(11,131,277)
<b>毛利</b>		<b>12,354,174</b>	<b>9,388,915</b>
銷售及營銷成本		(835,042)	(694,639)
行政開支		(876,565)	(718,340)
投資物業公允值收益		96,418	3,198,208
其他收益	4	200,220	113,656
其他開支		(105,322)	(397,612)
匯兌虧損淨額		(152,867)	(125,327)
<b>經營利潤</b>		<b>10,681,016</b>	<b>10,764,861</b>
嵌入式金融衍生工具公允值收益		176,922	-
財務收益淨額	5	644,608	269,217
一間聯營公司稅後收益所佔份額		120,938	-
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>11,623,484</b>	<b>11,034,078</b>
所得稅開支	6	(6,389,804)	(4,615,482)
<b>年內利潤</b>		<b>5,233,680</b>	<b>6,418,596</b>
<b>以下人士應佔權益：</b>			
- 本公司股東		4,105,255	5,975,707
- 非控股權益		1,128,425	442,889
		<b>5,233,680</b>	<b>6,418,596</b>
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈</b>			
<b>利</b> (以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	1.184	1.707
- 攤薄	7	1.067	1.707
		<b>964,564</b>	<b>850,059</b>
<b>股息</b>			



## 綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2011 年 (人民幣千元)	2010 年 (人民幣千元)
年內利潤	5,233,680	6,418,596
年內其他全面收益 (經扣除稅項後)	-	-
年內全面收益總額	<u>5,233,680</u>	<u>6,418,596</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	4,105,255	5,975,707
- 非控股權益	1,128,425	442,889
	<u>5,233,680</u>	<u>6,418,596</u>

## 綜合資產負債表

		於 12 月 31 日	
		2011 年	2010 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,573,802	2,253,235
土地使用權		2,455,028	2,283,309
發展中物業		13,865,049	5,674,988
無形資產		19,192	12,017
投資物業	8	5,248,000	4,997,900
收購物業之預付款項		-	92,820
於一間聯營公司之權益		204,762	-
其他非流動資產		-	1,653,979
收購股本權益之預付款項		102,850	-
遞延所得稅資產		173,346	70,346
		<b>25,642,029</b>	<b>17,038,594</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		32,291,852	25,626,102
持作銷售已落成物業		3,637,562	3,376,142
就收購土地使用權之預付款項		7,993,747	10,140,836
貿易及其他應收款項	9	4,814,471	2,911,666
預付稅項		70,719	104,368
有限制現金		2,644,128	4,198,962
現金及現金等值項目		4,683,714	6,481,663
		<b>56,136,193</b>	<b>52,839,739</b>
		<b>81,778,222</b>	<b>69,878,333</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價		3,658,542	3,795,047
其他儲備		946,992	783,320
保留盈利			
- 擬派末期股息		657,319	675,874
- 未分配保留盈利		16,411,680	13,426,841
		<b>21,674,533</b>	<b>18,681,082</b>
<b>非控股權益</b>		<b>2,082,310</b>	<b>1,654,077</b>
		<b>23,756,843</b>	<b>20,335,159</b>

## 綜合資產負債表（續）

	附註	於12月31日	
		2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		12,170,458	15,495,769
可換股債券 - 負債成份		2,200,997	-
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具		860,497	-
遞延所得稅負債		1,549,574	2,047,587
		<b>16,781,526</b>	<b>17,543,356</b>
<b>流動負債</b>			
借款		7,659,710	5,262,251
貿易及其他應付款項及應計費用	10	11,650,073	9,646,258
來自顧客的預收款項		13,511,865	12,333,749
當期所得稅負債		8,418,205	4,757,560
		<b>41,239,853</b>	<b>31,999,818</b>
<b>總負債</b>		<b>58,021,379</b>	<b>49,543,174</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>81,778,222</b>	<b>69,878,333</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>14,896,340</b>	<b>20,839,921</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>40,538,369</b>	<b>37,878,515</b>

附註：

### 1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並經按公允值計入重估金融衍生工具公允值的損益及投資物業作出修訂。

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) 與本集團業務相關的修訂準則及現有準則的修改

於2011年1月1日開始的財政年度首次強制規定的修訂準則。

- 香港會計準則第24號（修訂），「關連方的披露」，自2011年1月1日起或之後開始的年度期間生效。該修改澄清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。由於本集團並沒有任何與政府相關實體之交易，故該修改對本集團的財務報表並無重大影響。
- 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。由於年內本集團並無進行任何納入修訂範圍的供股，故該修訂與本集團無關。
- 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。由於本集團於年內並無任何就退休金供款作出的預付款項，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。由於本集團於年內並無以權益工具取代金融負債，故該修訂與本集團無關。
- 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。由於本集團現時已經採納香港財務報告準則，故此該修改與本集團無關。
- 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。所有改進自2011年1月1日起或之後開始的年度期間生效，目前均與本集團無關。

(a) 已頒佈但於2011年尚未生效且本集團並未提早採納的新訂及修改準則

		自下列日期起 或之後的年度 期間開始生效
香港財務報告準則7（修改）	披露 - 金融資產的轉讓	2011年7月1日
香港會計準則1（修改）	嚴重惡性通貨膨脹和就首次採 納者刪除固定日期	2011年7月1日
香港財務報告準則第7號（修改）	金融工具：披露 - 金融資產及 金融負債的抵銷	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	合營安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號及香港財 務報告準則第9號（修改）	強制性生效日期及過渡性披露	2015年1月1日
香港會計準則第1號（修改）	財務報表的呈報	2012年7月1日
香港會計準則第12號（修改）	遞延稅項：相關資產的收回	2012年1月1日
香港會計準則第19號（修改）	僱員福利	2013年1月1日
香港會計準則第27號（2011修訂）	獨立財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第28號（2011修訂）	聯營公司及合資企業	2013年1月1日
香港會計準則第32號（修改）	金融工具：披露 - 金融資產及 金融負債的抵銷	2014年1月1日

管理層正評估上述準則的影響，目前尚未能說明會否導致本集團的重大會計政策及財務資料的呈列方式產生任何重大變動。

## 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 2011 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) 可換股債券

本公司已發行美元計值可換股債券（「可換股債券」），該等可換股債券可兌換為本公司的普通股及在若干情況下贖回。

如兌換可換股債券不會引致交付固定數目的本公司自有股本工具以換取固定現金額或其他金融資產的，則可換股債券合約將分為兩部份：金融衍生工具部份（包括嵌入式期權）及債務部份（包括可換股債券之直接式債務成份）。

發行可換股債券時，金融衍生工具部份的公允值按估值技術法計算。金融衍生工具部份按公允值（連同變動發生時於其內被計入或列入綜合收益表的隨後公允值變動）於綜合資產負債表列賬。所得款項餘額被分配至可換股債券的債務部份（已扣除交易成本），並記錄為負債。而債務部份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份計算。

如可換股債券被兌換，相關金融衍生工具及債務部份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，已付款項及相關金融衍生工具及債務部份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按大致上不同條款進行之交換應被當作原金融債務與確認新金融債務列賬。同樣地，現有金融債務的條款或其一部份的重大修訂（不論是否由於債務人有財務困難）應被當作抵銷原金融債務及確認新金融債務入賬。

被抵銷或轉讓予其他方面的金融債務（或金融債務的一部份）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承擔債務，須於綜合收益表內確認。

如有關的交換或修訂並不構成抵銷，所產生的任何成本或費用會調整入債務賬面值，並於已修訂負債的剩餘年期內攤銷。

### (b) 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。於聯營公司之權益以權益會計法入賬。根據該權益會計法，有關投資最初按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。本集團於聯營公司之權益包括購入時確立的商譽。

如對聯營公司的擁有權減少但仍存在重大影響，則先前已於其他全面收益表內被確認的按比例分佔金額會於適當情況下於損益表內重新分類。

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，及應佔其聯營公司購入後的其他全面收益變動（連同對投資面值作出的相應調整）於其他全面收益內確認。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之權益，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，除非其有法定或推定責任承擔或已替該聯營公司付款。

本集團於各申報日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。如出現此情況，本集團會將減值金額作為聯營公司之可收回金額與其賬面值的差額計算，並於綜合收益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，只會限於無相關投資者佔聯營公司權益範圍在本集團的財務報表內確認。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。

於聯營公司之權益所產生的攤薄收益及虧損於綜合收益表內確認。

## 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，列入物業發展分部。由於本公司的董事會認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司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2011年及2010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：

營業額：	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
物業發展	22,466,034	20,196,817
物業管理	388,698	257,349
酒店營運	121,671	49,551
物業投資	18,163	16,475
	<u>22,944,566</u>	<u>20,520,192</u>

截至2011年及2010年12月31日止年度的分部業績及資本開支如下：

#### 截至2011年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	撤銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	22,466,034	458,216	121,671	18,163	-	23,064,084
分部間銷售額	-	(119,518)	-	-	-	(119,518)
外界客戶銷售額	<u>22,466,034</u>	<u>338,698</u>	<u>121,671</u>	<u>18,163</u>	-	<u>22,944,566</u>
分部業績	10,721,076	(24,519)	(115,592)	100,051	-	10,681,016
嵌入式金融衍生工具 公允值收益						176,922
財務收益淨額						644,608
一間聯營公司稅後收益 所佔份額	120,938	-	-	-	-	120,938
除所得稅前利潤						11,623,484
所得稅開支						(6,389,804)
年內利潤						<u>5,233,680</u>
分部資產	71,363,323	301,435	4,943,360	5,248,000	(321,961)	81,534,157
分部資產包括： 一間聯營公司之權益	<u>204,762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204,762</u>
未分配資產						244,065
總資產						<u>81,778,222</u>
分部負債	<u>21,064,578</u>	<u>344,558</u>	<u>3,521,579</u>	<u>553,184</u>	<u>(321,961)</u>	<u>25,161,938</u>
未分配負債						32,859,441
總負債						<u>58,021,379</u>
資本開支	762,643	5,068	881,710	153,683	-	1,803,104
折舊	50,473	4,639	13,181	-	-	68,293
土地使用權及無形資產 攤銷	43,297	43	34,249	-	-	77,589
投資物業公允值收益	-	-	-	96,418	-	96,418

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	81,534,157	25,161,938
未分配：		
遞延所得稅項	173,346	1,549,574
預付稅項	70,719	-
當期所得稅項負債	-	8,418,205
流動借款	-	7,659,710
非流動借款	-	12,170,458
可換股債券 - 負債成份	-	2,200,997
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	-	860,497
合計	<u>81,778,222</u>	<u>58,021,379</u>

### 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)	物業投資 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	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>2,136,178</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	-
當期所得稅項負債	-	4,757,560
流動借款	-	5,262,251
非流動借款	-	15,495,769
合計	<u>69,878,333</u>	<u>49,543,174</u>

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項及現金結餘。未分配資產包括遞延稅項資產及預付稅項。

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。

#### 4 其他收益

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
銀行存款的利息收入	137,095	84,722
與註銷一項土地收購協議有關的收入（附註(a)）	29,911	-
沒收客戶訂金	9,574	8,241
租金收入	-	8,994
雜項收入	23,640	11,699
	<u>200,220</u>	<u>113,656</u>

附註：

(a) 此金額指收取有關取消一項土地收購協議的款項。

## 5 財務收益淨額

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借貸及銀團貸款	(716,915)	(599,982)
- 優先票據	(586,191)	(643,735)
- 其他借款	(283,307)	(51,255)
- 可換股債券	(194,587)	-
借款及可換股債券匯兌收益	644,608	360,453
減：資本化利息	1,781,000	1,203,736
	<u>644,608</u>	<u>269,217</u>

## 6 所得稅開支

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,577,233	1,088,448
- 中國土地增值稅	4,043,050	2,485,274
- 中國預扣所得稅	370,534	25,026
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(601,013)	1,016,734
	<u>6,389,804</u>	<u>4,615,482</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：

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
除中國企業所得稅前利潤	11,623,484	11,034,078
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	2,845,658	2,707,965
以下項目的影響		
- 一家聯營公司呈報除稅後之業績	(30,235)	-
- 毋須繳納企業所得稅的收入（附註(a)）	(173,788)	(78,668)
- 不可就企業所得稅扣減的費用（附註(b)）	320,715	80,311
- 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(986,130)	(604,426)
中國企業所得稅	1,976,220	2,105,182
中國預扣所得稅	380,534	25,026
中國土地增值稅	4,043,050	2,485,274
	<u>6,389,804</u>	<u>4,615,482</u>

附註：

- (a) 截至 2011 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境外借款產生的匯兌收益及銀行利息收入。
- (b) 截至 2011 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海外公司的開支。

### **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及直接與物業發展相關的可扣減開支）按介乎 30% 至 60% 不等的遞增稅率徵收。

### **中國企業所得稅**

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

根據中華人民共和國企業所得稅法（「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%，本年度適用於本集團旗下實體的企業所得稅率為 24%（2010 年：22%）。

### **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，故概無於該等綜合財務報表內就香港利得稅作出任何撥備。於香港的集團實體的利潤主要來自股息收入，而股息收入毋須繳納香港利得稅。

## 7 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。

	2011 年	2010 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,105,255	5,975,707
已發行普通股的加權平均數 (千股)	3,466,015	3,501,544
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.184</u>	<u>1.707</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、債務部份的匯兌損益及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益。

	2011 年	2010 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,105,255	5,975,707
列示於本年收益表之利息費用 (人民幣千元)	-	-
債務部份的匯兌收益 (人民幣千元)	(70,984)	-
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (人民幣千元)	(176,922)	-
可用於每股攤薄盈利的利潤 (人民幣千元)	<u>3,857,349</u>	<u>5,975,707</u>
已發行的加權平均普通股股數 (千股)	3,466,015	3,501,544
假定已兌換為可換股債券 (千股)	149,499	-
每股攤薄盈利的加權平均普通股股數 (千股)	<u>3,615,514</u>	<u>3,501,544</u>
每股攤薄盈利 (每股人民幣元)	<u>1.067</u>	<u>1.707</u>

## 8 投資物業

	在建 (人民幣千元)	竣工 (人民幣千元)	合計 (人民幣千元)
<b>截至2010年12月31日止年度</b>			
於2010年1月1日	-	-	-
將發展中物業及持作銷售已落成物業分 類為投資物業	972,856	758,799	1,731,655
添置	68,037	-	68,037
投資物業公允值收益	2,403,226	794,982	3,198,208
於 2010 年 12 月 31 日	<u>3,444,119</u>	<u>1,553,781</u>	<u>4,997,900</u>
<b>截至2011年12月31日止年度</b>			
於2011年1月1日	3,444,119	1,553,781	4,997,900
添置	153,682	-	153,682
投資物業公允值收益	38,599	57,819	96,418
於 2011 年 12 月 31 日	<u>3,636,400</u>	<u>1,611,600</u>	<u>5,248,000</u>

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎 30 至 70 年。
- (b) 投資物業之款項於綜合收益表確認。

	2011 年 (人民幣千元)	2010 年 (人民幣千元)
租金收入	18,163	16,475
產生租金收入投資物業之直接經營開支	(13,222)	(13,180)
非產生租金收入之直接經營開支	(1,308)	-
	<u>3,633</u>	<u>3,295</u>

- (c) 估值基準

本集團投資物業於 2011 年 12 月 31 日之公允值由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估。估值乃基於：(i)直接比較法，經參考有關市場的可比較銷售交易，假設各項物業按現有狀況交吉出售；或(ii)採用市場上常用的在建投資物業估值方法－餘值法，即評估「假設該物業已經完工時」的市場價值，然後合理扣減將產生的建築成本、專家費用、利息費用以及開發商利潤等；或(iii)將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本並利用反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定因素的評估的折現率計算。計算結果回調至現值，以反映於 2011 年 12 月 31 日物業的現有狀況。

(d) 已質押作抵押品之投資物業

於 2011 年 12 月 31 日，價值人民幣 3,262,846,000 元（2010 年：人民幣 2,382,291,000 元）的投資物業已作為本集團向銀行借款的抵押品。

(e) 租約安排

部份投資物業乃根據長期經營租約出租予租戶，租金須每月支付。

本集團根據經營租約出租其投資物業的租期介乎 1 至 20 年之間。

## 9 貿易及其他應收款項

	2011 年 (人民幣千元)	2010 年 (人民幣千元)
貿易應收款項（附註(a)）	1,444,652	1,512,143
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	1,139,716	-
- 第三方	1,200,816	486,081
預付營業稅及其他稅項	536,588	329,964
土地拍賣保證金	460,000	557,443
預付款項	32,699	26,035
	<u>4,814,471</u>	<u>2,911,666</u>

於 2011 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。除下文所述已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已全面履行。

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 2011 年及 2010 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2011 年 (人民幣千元)	2010 年 (人民幣千元)
90 日內	838,672	1,359,138
90 日以上及於 365 日以內	605,980	153,005
	<u>1,444,652</u>	<u>1,512,143</u>

於 2011 年 12 月 31 日，貿易應收款項人民幣 483,138,000 元（2010 年：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 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
90 日以上及於 365 日以內	<u>483,138</u>	<u>70,155</u>

(b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計算。

## 10 貿易及其他應付款項及應計費用

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	8,176,679	6,604,515
其他應付款項來自：		
- 關連方	708,240	710,417
- 第三方(附註(b))	2,014,782	1,702,943
應付員工福利	34,301	29,005
應計費用	440,205	352,502
其他應付稅項	275,866	246,876
	<u>11,650,073</u>	<u>9,646,258</u>

附註：

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

	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
90 日內	6,288,702	5,643,242
90 日以上及於 180 日以內	866,998	243,484
180 日以上及於 365 日以內	594,464	553,945
365 日以上	426,515	163,844
	<u>8,176,679</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12月31日,該項目仍在建。收取的數額約人民幣561,498,000元(2010年: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。

## 管理層的討論及分析

### 整體表現

年內，本集團之營業額約人民幣229.45億元（2010年：人民幣205.20億元），較2010年增加約11.8%。經營利潤約人民幣106.81億元（2010年：人民幣107.65億元），較去年減少約0.8%。股東應佔利潤（包括投資物業除稅後公允值收益）約人民幣41.05億元（2010年：人民幣59.76億元），減少約31.3%。核心淨利潤（不包括投資物業除稅後公允值收益）約為人民幣51.61億元（2010年：人民幣40.20億元），增加約28.4%。每股基本盈利為人民幣1.184元（2010年：人民幣1.707元），減少約30.6%。不包括投資物業除稅後公允值收益的每股基本盈利為人民幣1.164元（2010年：人民幣1.033元），增加約12.7%。

### 土地儲備

本集團秉持其長期發展策略，繼續採納審慎的土地擴充計劃，於年內擇機收購經精心選擇的土地，同時因應發展需要及市場狀況，優化現有土地儲備中的產品組合。於2012年3月7日，本集團共擁有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。於2012年3月7日，本集團的土地儲備為3,144萬平方米，本集團相信該等儲備足夠應付未來8至10年的發展需求。

年內，本集團共新增總建築面積626,329平方米的土地。該等新收購土地位於三水、西安、以及海南省定安縣及陵水縣。

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）
<b>珠三角區</b>		
三水高豐村地塊	三水	183,986
<b>華西地區</b>		
西安長安區地塊	西安	369,505
<b>海南省區</b>		
定安縣南麗湖地塊	定安	56,097
海南清水灣地塊	陵水	16,741
小計		72,838
<b>合計（於2011年12月31日）</b>		<b>626,329</b>



## 物業發展及銷售

年內，本集團的總確認銷售金額約人民幣224.66億元，而總確認銷售面積約2,136,132平方米，較2010年分別上升約11.2%及下降約0.3%。

海南清水灣的總確認銷售金額約人民幣111.31億元，佔總確認銷售金額約49.5%，較2010年增加約132.8%。海南清水灣的總確認銷售面積達534,757平方米，較2010年上升約232.5%。

中山的總確認銷售金額約人民幣32.74億元，佔總確認銷售金額14.5%，較2010年下降約35.0%。中山的總確認銷售面積達452,848平方米，較2010年下降約38.1%。

佛山的總確認銷售金額約人民幣28.72億元，佔總確認銷售金額約12.8%，較2010年上升約33.8%。佛山的總確認銷售面積達446,967平方米，較2010年上升約47.3%。

粵東（如河源及惠州）的總確認銷售金額約人民幣19.73億元，佔總確認銷售金額約8.8%，較2010年上升約94.8%。粵東的總確認銷售面積達311,097平方米，較2010年上升約28.5%。

華西（如成都、重慶及西安）的總確認銷售金額約人民幣13.60億元，佔總確認銷售金額約6.1%，較2010年下降約45.0%。華西的總確認銷售面積達213,797平方米，較2010年下降約45.3%。

廣州的總確認銷售金額約人民幣11.86億元，佔總確認銷售金額約5.3%，較2010年下降約53.0%。廣州的總確認銷售面積達139,260平方米，較2010年下降約22.6%。

南京的總確認銷售金額約人民幣6.70億元，佔總確認銷售金額約3.0%，較2010年下降約69.9%。南京的總確認銷售面積達37,406平方米，較2010年下降約72.2%。

年內，全部項目的銷售均價由2010年的每平方米人民幣9,424元上升約11.6%至2011年的每平方米人民幣10,517元，主要由於海南清水灣銷售額佔整體物業銷售額的比例有所上升。

下表載列各個項目於2011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)	確認銷售均價 (每平方米人民幣元)
<b>珠三角區</b>				
廣州雅居樂花園	番禺	12,779	112,627	8,813
廣州雅居樂劍橋郡	番禺	7,844	155,029	19,764
廣州南湖半島花園	白雲	1,501	10,538	7,021
廣州南湖半山豪廷	白雲	4,334	62,293	14,373
花都雅居樂錦城(前稱 花都雅居樂花園)	花都	110,335	808,394	7,327
從化雅居樂濱江花園	從化	2,467	37,551	15,221
中山雅居樂新城	中山	110,029	646,638	5,877
中山雅居樂御龍山	中山	144,127	898,881	6,237
中山世紀新城	中山	92,931	634,865	6,832
中山雅居樂熹玥	中山	41,265	431,527	10,457
中山凱茵新城	中山	30,754	453,792	14,756
中山大涌雅居樂花園	中山	24,184	85,350	3,529
中山雍景園	中山	1,177	2,990	2,540
中山雍逸廷	中山	1,523	4,989	3,276
中山雅居樂鉅爵山	中山	6,858	114,463	16,690
南海雍景豪園	南海	7,138	28,018	3,925
佛山雅居樂花園	佛山	37,009	368,343	9,953
三水雅居樂花園	三水	228,551	1,271,561	5,564
順德雅居樂花園	順德	174,269	1,204,105	6,909
<b>小計</b>		<b>1,039,075</b>	<b>7,331,954</b>	<b>7,056</b>
<b>粵東地區</b>				
河源雅居樂花園	河源	161,232	728,810	4,520
惠州雅居樂白鷺湖	惠州	149,865	1,244,079	8,301
<b>小計</b>		<b>311,097</b>	<b>1,972,889</b>	<b>6,342</b>
<b>華西地區</b>				
成都雅居樂花園	成都	87,954	596,533	6,782
重慶雅居樂國際花園	重慶	121,091	738,547	6,099
西安雅居樂花園	西安	4,752	25,189	5,301
<b>小計</b>		<b>213,797</b>	<b>1,360,269</b>	<b>6,362</b>
<b>長三角區</b>				
南京雅居樂花園	南京	37,406	670,099	17,914
<b>海南省區</b>				
海南清水灣	海南	534,757	11,130,823	20,815
<b>合計</b>		<b>2,136,132</b>	<b>22,466,034</b>	<b>10,517</b>

## 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度投資於酒店業務，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1.22億元，較2010年增加約145.5%，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已於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現已竣工，均計劃於2012年試業。同時，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。預計這些酒店長遠會為本集團帶來穩定持續的現金流。

## 投資物業

為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，本集團秉持審慎的發展策略，將部份物業作為長期租賃用途或作為資本增值用途。年內，該等物業的公允價值收益約為人民幣0.96億元，與此相關在年內扣除的遞延所得稅約人民幣0.24億元。

## 物業管理

本集團向住戶提供安全、文明、舒適、便利及優質的物業管理服務，該等高水準管理服務已在國際上通過ISO9001國際品質體系認證。2011年，物業管理費收入約人民幣3.39億元，較2010年增加約31.6%，主要由於所管理的物業組合增加所致。於2011年年底，本集團於中國內地的物業管理組合約為1,549萬平方米（2010年：1,239萬平方米）。

本集團在房地產管理服務累積逾19年經驗，推崇「以客為尊」的服務理念，並高度重視改進與住客的溝通。年內，本集團舉辦超過421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，本集團已採用中央物業管理軟體系統，精簡營運程序並提升整體效率。所有這些舉措均將進一步優化本集團物業管理的效率及效益，從而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年約人民幣111.31億元減少約4.9%至2011年約人民幣105.90億元，主要由於從海南省獲得了更多的確認銷售，從而降低了土地成本，致使整體的銷售成本有所減少。

## 毛利

本集團的毛利（土地增值稅撥備前）由2010年約人民幣93.89億元增加31.6%至2011年約人民幣123.54億元。毛利率則由2010年的約45.8%上升至2011年的約53.8%，主要由於產品毛利率相對較高的海南清水灣在2011年的銷售總額佔了更多的比例。此外，本集團積極推行成本管理，有助控制整體的開發及建築成本。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2010年約人民幣6.95億元增加20.2%至2011年約人民幣8.35億元，主要由於推廣銷售包括海南清水灣、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的新物業發展項目，因而增加廣告費的支出。同時，為在競爭激烈的市場中維持穩定的銷售表現，本集團在2011年進行更廣泛的廣告活動，令廣告成本由2010年約人民幣5.16億元增加27.7%至2011年約人民幣6.59億元。

## 投資物業公允值收益

2011年，本集團錄得投資物業公允值收益約人民幣0.96億元，扣除公允值收益遞延所得稅約人民幣0.24億元後，除稅後公允值收益淨額約人民幣0.72億元。

## 其他收益

本集團其他收益由2010年約人民幣1.14億元增加76.2%至2011年約人民幣2億元，主要由於銀行存款的利息收入增加及取消一項收購土地協議的相關收入所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由2010年約人民幣7.18億元上升22.0%至2011年約人民幣8.77億元，整體原因是中國內地通脹趨勢持續，以及增聘員工以配合本集團物業組合的增長和擴大及業務營運的加強所需。因此，薪酬開支從2010年約人民幣2.39億元增加28.5%至2011年約人民幣3.07億元。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支由2010年約人民幣3.98億元下降73.5%至約人民幣1.05億元，主要由於2010年支付了提前贖回原於2013年到期的本金總額4億美元9%優先票據所產生溢價約人民幣1.85億元。此外，對外的捐贈由2010年約人民幣1.55億元減少約46.3%至2011年約人民幣0.83億元。

## 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。2011年，該嵌入式金融衍生工具公允值變動收益約人民幣1.77億元。

## 一間聯營公司稅後收益所佔份額

年內，一間聯營公司稅後收益所佔份額約人民幣1.21億元，為本集團所持廣州利合房地產開發有限公司（「利合」）的20%股權所產生。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤約人民幣41.05億元（2010年：人民幣59.76億元），較2010年下降約31.3%。扣除投資物業除稅後公允值收益後，本集團股東應佔利潤約人民幣40.35億元（2010年：人民幣36.17億元），較2010年增加約11.6%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於2011年12月31日，本集團總現金及銀行存款約人民幣73.28億元（2010年：人民幣106.81億元），其中非有限制現金約人民幣46.84億元（2010年：人民幣64.82億元），有限制現金約人民幣26.44億元（2010年：人民幣41.99億元）。

於2011年12月31日，未支取的借貸額度約人民幣18.14億元（2010年：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12月31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113.91億元、人民幣58.39億元、人民幣22.01億元及人民幣26億元。

還款時間表	2011年 (人民幣百萬元)	2010年 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	5,059	5,262
超過1年及於2年內	2,991	2,782
超過2年及於5年內	2,450	3,538
超過5年	891	905
<b>小計</b>	<b>11,391</b>	<b>12,487</b>
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	1,817	-
超過5年	4,022	6,120
<b>小計</b>	<b>5,839</b>	<b>6,120</b>
<b>可換股債券</b>		
超過2年及於5年內	2,201	-
<b>其他借款</b>		
1年之內	2,600	-
超過1年及於2年內	-	2,151
<b>小計</b>	<b>2,600</b>	<b>2,151</b>
<b>合計</b>	<b>22,031</b>	<b>20,758</b>

於2011年12月31日，本集團的銀行借款約人民幣57.22億元是以本集團的土地使用權及物業作為抵押，及本集團的銀行借款約人民幣4.46億元是以其銀行存款作抵押。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12月31日，該等附屬公司的淨資產約人民幣54.40億元（2010年：人民幣96.06億元）。

## 財政指標

以下是國際評級機構衡量本集團信譽的主要比率：

主要企業信用評級指標	2011年	2010年
利息覆蓋率（倍）（附註1）	6.1	5.9
淨借貸*／息稅攤銷折舊前利潤（EBITDA）**（倍）（附註2）	1.3	1.3
淨借貸／總權益（%）（附註3）	61.9	49.6

附註：

- (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計算）於2011年為6.1倍，顯示本集團有穩健現金流及利潤支付利息。
- (2) 淨借貸／EBITDA（按淨借貸除以EBITDA計算）於2011年為1.3倍，反映本集團的還貸能力極強。
- (3) 淨借貸／總權益（按淨借貸除以總權益計算）於2011年為61.9%，顯示本集團的借貸比率處於穩健水平。

\* 淨借貸的計算方式為總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金。

\*\* 息稅攤銷折舊前利潤（EBITDA）不包括投資物業公允值收益。年內，EBITDA約為人民幣109.47億元（2010年：人民幣76.69億元）。

該等指標均處於穩健水平，顯示集團的還款能力及信譽良好。

## 貨幣風險

本集團借貸及現金結餘的貨幣種類如下：

	總借款	現金結餘
港元	14.3%	6.3%
美元	39.3%	6.0%
人民幣	46.4%	87.7%
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，而本集團的可換股債券及優先票據則以美元計值。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。於2011年，由於人民幣兌換港元及美元的匯率逐步升值，截至2011年12月31日共產生約人民幣4.92億元的匯兌收益（2010年：人民幣2.35億元）。過往人民幣匯率波動並無對本集團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17.81億元，較2010年增加約人民幣4.86億元，主要由於2011年平均銀行貸款結餘較高及利率上升所致。

## 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買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2011年12月31日，未完結擔保額約人民幣124.43億元（2010年：人民幣130.92億元）。該等擔保將於以下時間終止：(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。現概無為未清繳擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值遠高於尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

另外，本集團與其他四方（「五位股東」）已按其於利合的股權比例就多達人民幣38.73億元（2010年：人民幣51.23億元）的貸款額度提供擔保，本集團的應佔擔保數額達人民幣7.75億元。

2011年，五位股東已就利合的另一個人民幣29.12億元的貸款額度提供擔保，而本集團的應佔擔保數額達人民幣7.28億元。

### 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年不包括投資物業除稅後公允值收益之股東權益回報率為21.0%（2010年：22.2%）。包括投資物業除稅後公允值收益之股東權益回報率為18.9%（2010年：32.0%）。

	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤（不包括投資物業除稅後公允值收益）（人民幣千元）	4,035,176	3,617,272
本公司股東應佔權益（不包括投資物業除稅後公允值收益）（人民幣千元）	19,246,019	16,322,647
<b>股東權益回報率（不包括投資物業除稅後公允值收益）（%）</b>	<b>21.0%</b>	22.2%

### 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。

	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	4,105,255	5,975,707
本公司股東應佔利潤（不包括投資物業除稅後公允值收益）（人民幣千元）	4,035,176	3,617,272
已發行普通股加權平均數（千股）	3,466,015	3,501,544
<b>每股基本盈利（每股人民幣元）</b>	<b>1.184</b>	1.707
<b>每股基本盈利（不包括投資物業除稅後公允值收益）（每股人民幣元）</b>	<b>1.164</b>	1.033

每股攤薄盈利按假定可攤薄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，並對淨利潤進行調整以抵銷負債成份的利息費用及匯兌收益，以及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允值收益。本公司唯一可攤薄的潛在普通股為可換股債券。

### 承擔

於2011年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔約人民幣256.75億元（2010年：人民幣156.17億元）。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣1.91億元（2010年：人民幣47.32億元）。



## 人力資源

於2011年12月31日，本集團共有11,897名僱員，當中高級管理人員佔420人及中層管理人員佔990人。就地理位置而言，內地有11,822名僱員，而香港及澳門則有75名。截至2011年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣8.56億元（2010年：人民幣5.41億元）。

## 股息

本公司的中期股息每股10.8港仙（2010年：每股6.1港仙）已於2011年9月27日向本公司股東派發。董事會建議派發末期股息每股23.4港仙（2010年：每股23.0港仙）。如獲股東批准，2011年全年合共派息每股34.2港仙（2010年：每股29.1港仙）。

建議派發的末期股息如獲2012年股東周年大會上的股東批准，將於2012年6月8日（星期五）或前後向2012年5月18日（星期五）名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東名冊將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

### 以釐定有權出席2012年股東周年大會並於會上投票之股東身份

最後過戶日期	： 2012年5月4日（星期五）下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	： 2012年5月7日至5月10日（星期一至四）（包括首尾兩天）
記錄日期	： 2012年5月10日（星期四）
2012年股東週年大會	： 2012年5月10日（星期四）

### 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

最後過戶日期	： 2012年5月15日（星期二）下午四時正
暫停辦理股份過戶登記	： 2012年5月16日至5月18日（星期三至五）（包括首尾兩天）
記錄日期	： 2012年5月18日（星期五）
末期股息派發日期	： 2012年6月8日（星期五）或前後

於上述暫停辦理股份過戶登記期間本公司不辦理任何股份登記手續。

為符合出席2012年股東周年大會並於會上投票以及收取建議派發末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於上述最後過戶日期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。

## 股東周年大會

本公司的2012年股東周年大會將於2012年5月10日（星期四）舉行。2012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香港交易及結算所有限公司（「港交所」）、新加坡交易所有限公司（「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

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，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2011年12月31日止年度一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已制定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。經查詢，各董事向本公司確認截至2011年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 遵守企業管治常規守則

截至2011年12月31日止年度內，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12月31日止年度內，本公司以平均價每股7.14港元在市場上合共購回23,272,000股本公司股份，未含相關購回股份開支的總代價為166,081,471.40港元。該等股份在購回後隨即註銷，購買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)	
2011年8月	1,724,000	9.70	9.50	16,582,606.20
2011年9月	21,548,000	9.70	5.02	149,498,865.20
合計	23,272,000			166,081,471.40
			購回股份開支	635,303.19
				166,716,774.59

除上文所披露者外，截至2011年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 於香港交易及結算所有限公司、新加坡交易所有限公司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港交所之網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）、新加坡交易所之網站（[www.sgx.com](http://www.sgx.com)）及本公司之網站（[www.agile.com.cn](http://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，2012年3月8日

### 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截止2011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。