

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 2012 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		
	2012年	2011年	變動
營業額(人民幣百萬元)	<b>11,848</b>	11,716	+1.1%
毛利(人民幣百萬元)	<b>5,364</b>	6,145	-12.7%
毛利率(%)	<b>45.3%</b>	52.4%	-7.1個百分點
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>2,070</b>	2,092	-1.0%
淨利潤率(包括投資物業 除稅後公允值收益)(%)	<b>18.2%</b>	22.3%	-4.1個百分點
淨利潤率(不包括投資物業 除稅後公允值收益)(%)	<b>17.9%</b>	22.0%	-4.1個百分點
每股中期股息(港仙)	<b>14.5</b>	10.8	+34.3%

## 業務概要

- 於2012年8月16日，本集團於全國27個不同城市及地區擁有總建築面積為3,173萬平方米的土地儲備，平均土地成本僅每平方米人民幣1,293元。
- 回顧期內，本集團分別在重慶、文昌、西安及鄭州購入土地。該等地塊可建總建築面積合共106萬平方米。於2012年6月30日，本集團未付土地價款餘額僅人民幣8.21億元，並預期將於2013年底前全數清付。
- 回顧期內，本集團新開工建築面積及竣工建築面積分別為170萬平方米及115萬平方米。於2012年6月30日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積及在建建築面積分別為108萬平方米及776萬平方米。
- 回顧期內，本集團在售項目共有42個，其中包括新開售項目番禺雅居樂城南源著，分別座落在18個不同城市及地區。本集團錄得合約銷售金額人民幣140.60億元，合約銷售建築面積141.5萬平方米及合約銷售均價每平方米人民幣9,939元。
- 本集團在上海的首個商業項目 - 上海雅居樂國際廣場於2012年7月試業。
- 回顧期內，本公司發行2017年到期7億美元9.875%優先票據，發行獲超額認購9倍，廣受投資者歡迎。
- 於2012年6月30日，本集團持有現金及銀行存款總額為人民幣121.31億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣18.49億元。

# 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」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2012年6月30日止六個月(「回顧期內」)中期業績。

## 業績及股息

回顧期內，本集團營業額為人民幣118.48億元，與去年同期相若；毛利為人民幣53.64億元，較去年同期下降12.7%。本公司股東應佔利潤為人民幣20.70億元，與去年同期相若。淨利潤率(不包括投資物業除稅後公允值收益)為17.9%，與去年同期比較下降4.1個百分點。

本公司董事會(「董事會」)宣佈派發2012年度中期股息每股14.5港仙，與去年同期比較上升34.3%，相信已平衡本集團業務發展需要及股東投資之回報。

## 市場及業務回顧

2012年上半年，歐元區主權債務危機未有解決跡象及環球經濟增長持續放緩等外圍因素，導致市場觀望氣氛相對濃厚，加上中央政府持續的調控政策，即使中國人民銀行放鬆銀根，兩次下調存款準備金率並降低存貸款利率，整體市況仍充滿挑戰。

本集團秉承「穩健、審慎、可持續發展」為經營宗旨，穩中求進，再憑藉20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，靈活部署，把握機遇，不但取得滿意的成果，卓越的綜合實力及良好的企業管治更屢獲殊榮，包括獲得由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「亞洲企業管治年度嘉許獎項」、「最佳投資者關係(中國)」及「最佳投資者關係網站/推廣」獎項。另外，海南清水灣亦獲得「國際房地產大獎亞太區2012-2013」之「中國最佳發展項目(多樣戶型)」五星級獎項，為首個中國房地產項目在該獎項中獲得五星最高級別榮譽。

## **完善區域佈局 銷售表現滿意**

本集團進一步完善區域多元化戰略佈局，有效平衡各地區市場的經營風險。回顧期內，本集團在售項目有42個，其中包括新開售項目番禺雅居樂城南源著，分別座落在18個不同城市及地區。回顧期內，本集團錄得合約銷售金額為人民幣140.60億元。廣州、中山及海南區域分別佔本集團合約銷售總額的28%、22%及28%，而華西地區與長三角、佛山及粵東則分別佔本集團合約銷售總額的9%、9%及4%。本集團合約銷售建築面積達141.5萬平方米，而合約銷售均價為每平方米人民幣9,939元。

回顧期內，本集團整體銷售表現符合預期，銷售表現理想的項目包括海南清水灣、重慶雅居樂國際花園、成為廣州單盤銷售冠軍的廣州雅居樂劍橋郡、番禺雅居樂城南源著、中山雅居樂約克郡、中山世紀新城、南海御景名門及增城雅居樂御賓府等。

## **多元化業務組合 創造收益分散風險**

本集團致力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，因此本集團持續以審慎態度發展商業物業的業務。與此同時，受惠於集團項目內酒店、商舖及購物中心發展所產生的協同效應，房地產項目的價值亦得以提升。

本集團目前共有5間酒店營運中，回顧期內入住率保持穩定，而酒店營運收入較去年同期增加1.85倍。隨著逾10間處於興建或規劃階段的酒店將於未來幾年陸續投入營運，相信酒店營運將會成為本集團新的收益增長點，亦能為本集團提供穩定的現金流、優化融資渠道及提升鄰近住宅的價值。其中，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現正進行裝修。

於物業投資方面，西樵大都會廣場及上海雅居樂國際廣場已經相繼投入使用，預計為本集團帶來穩定租金收入。另外，本集團目前共有3個較大型項目正在興建或招商中，當中包括購物廣場及寫字樓。

## **精選優質土地 審慎補充儲備**

本集團一直在保持財務穩健的情況下，配合區域多元化的戰略，策略性地補充土地儲備，足以應付未來數年的發展需求。

於2012年8月16日，本集團於全國27個不同城市及地區擁有總建築面積為3,173萬平方米的土地儲備，平均土地成本僅每平方米人民幣1,293元。

回顧期內，本集團的新開工建築面積及竣工建築面積分別為170萬平方米及115萬平方米。於2012年6月30日，本集團的土地儲備中已竣工建築面積為108萬平方米，而在建建築面積為776萬平方米。

### **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，適時把握投資機遇，為各股東爭取更好的回報。本集團穩健的財務狀況及發展前景備受評級機構的肯定，穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務分別維持本集團企業及債券評級「Ba2」及「BB」，前景展望評級皆為「穩定」，均屬同行業最高評級之一。

回顧期內，本公司發行2017年到期7億美元9.875%優先票據，發行獲超額認購9倍，廣受投資者歡迎，足證市場對本集團前景充滿信心。

### **良好企業透明度 多渠道的投資者關係**

本集團秉持「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的了解及認同，提升企業透明度及企業管治水平。

本集團通過建立高效的投資者溝通體系，促進雙贏的投資者關係。回顧期內，本集團透過舉辦業績發佈推介會、進行9次國內外路演，參加13次知名投資銀行或證券商於國內外舉辦的投資者峰會或研討會，與投資者進行67次會面及電話會議、安排29次項目參觀等多種形式，與投資者及分析師溝通逾1,000人次。本集團亦積極與資本市場各類中介機構保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良性關係，有利於本集團開拓融資管道及降低融資成本。

### **積極履行企業公民責任**

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。

回顧期內，本集團分別向廣東梅州市慈善會和中國華文教育基金會捐贈人民幣3,000萬元及人民幣1,000萬元；於四川地震後援建的16所學校，經已全部投入使用。此外，本集團作為香港世界宣明會「宣明中國之友合作夥伴」，連續3年作為世界宣明會在香港及澳門主辦的「饑饉三十」活動的首席贊助商並推動公司員工積極參加。

本集團在企業社會責任的付出也獲肯定。回顧期內，本集團第3次榮獲由國家民政部頒發「中華慈善獎」、榮登2012福布斯中國慈善榜第6名、連續5年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌及連續2屆榮獲《資本雜誌》及《資本壹周》頒發「企業社會責任大獎2012」。

## 全方位推動可持續發展

除慈善公益事業外，本集團亦一直把推動「可持續發展」視為己任，從業務發展、日常運作及企業贊助等各範疇，皆全方位推動可持續發展。本集團在項目規劃及設計階段已顧及環保，並持續完善標準化設計與節能產品採購標準，控制長遠的能源消耗，注重規劃設計與周邊環境的融合，善用自然環境的優勢，減少不必要的人工破壞。本集團非常注重採購合格材料的環保品質，並與生產商合作研製新的低耗能的建築物料，同時透過嚴謹的施工管理，從而減低能耗及節水。在物業管理及酒店營運方面，本集團透過使用再生能源、執行節能節水及回收循環再用等措施，為可持續發展作出貢獻。

本集團贊助香港商界環保協會的「BEC低碳家園」2011 - 2012計劃及由香港科技大學學生主辦的「環保商業創新獎」等，以支持綠色教育。本集團再次參與由香港環保團體「綠領行動」發起的「利是封回收重用大行動」，在全國設立多個利是封收集點，收集住戶及公眾的舊利是封，更鼓勵員工、住戶及公眾使用「新生利是封」，獲全國逾萬名員工及公眾共同參與。

## 發展策略及展望

展望2012年下半年，國際金融和經濟形勢仍充滿不穩定因素，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，因此，本集團對下半年市況保持審慎樂觀。長遠而言，國內房地產市場剛性需求強勁以及中國經濟長遠持續增長，發展潛力巨大，本集團對房地產市場的長期發展仍抱樂觀。本集團將因時制宜，調整各市場的營銷策略、定價方針及開發計劃等，並憑藉「物超所值」的優質產品、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，有信心能駕馭各種情況，保持健康發展。

今年是雅居樂20周年誌慶，是一個重要的里程碑。20年來，源於中山，擴展全國，雅居樂經歷了多次房地產市場的高低起伏、環球經濟的陰晴變化，憑藉「穩健、審慎、可持續發展」的經營宗旨，實現了持續穩定的均衡增長，亦為長遠發展奠定穩健基礎。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，輔以商業物業業務，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。同時，本集團會堅持並貫徹審慎的財務策略，保持健康財政及現金流，以把握市場上隨時出現的機遇。

20周年標誌著本集團一個階段的豐碩成果，也是開展新里程的起點。雅居樂致力為全國客戶打造更高標準的理想居停，以迎合市場對高端、尖端及實用型產品的需求。本集團會透過產品研發中心研發更多前瞻性強、實用及更人性化的戶型及設計，更會透過與其他頂尖開發商合作，強強聯手，引入新思維、新設計，打造更多令人耳目一新的產品，雅居樂與星河灣集團在成都雅居樂花園合作的高端組團，便是一個典型例子。本集團會持續走在市場的前端，以迎合市場對多樣化、高品質及具升值潛力的尖端、高端精品住宅的需求，同時，也會積極推出更多實用型的新產品，迎合剛需市場對優質、人性化住宅的需求。

2012年，本集團擬在下半年於全國各地推出9個全新項目，其中包括瀋陽雅居樂花園、廣州雅居樂富春山居(前稱廣州科學城項目)、南京藏龍御景、西安雅居樂鉅琅峯(前稱西安雅居樂國際花園)等，以及現有項目亦將會陸續推出全新組團，預計全年在售項目為51個。新項目、新產品及新組團將提供充足貨源及進一步拓展雅居樂於全國的品牌影響力。

在經營管理方面，本集團將繼續開源節流，不斷提高各業務板塊的核心競爭力，嚴格實施動態成本監控措施，加強內部監察制度及提升企業管治水平。同時，透過運用快速發展的資訊技術，為管理層提供更高效、全面的決策支援，構建包括開發決策、計劃管理、溝通協助及資訊管理在內的四大管理平台，實現跨部門的協同，優化管理模式。另外，透過營運管理部細化計劃管理，嚴格落實營運計劃，對項目進行周詳的部署，提高管理及營運效率。

展望未來，本集團矢志保持其中國房地產行業的領先地位，為股東創造最大價值，並承諾在保持健康、可持續發展的同時，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

雅居樂的穩健發展及理想的業績，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，2012年8月16日



## 業績

截至2012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	
		2012 年 未經審核 (人民幣千元)	2011 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	11,847,870	11,716,238
銷售成本		(6,483,488)	(5,571,457)
<b>毛利</b>		<b>5,364,382</b>	<b>6,144,781</b>
銷售及營銷成本		(328,827)	(328,880)
行政開支		(567,155)	(405,773)
投資物業公允值收益	8	43,218	46,981
其他收益	4	52,529	89,275
其他開支		(51,666)	(58,838)
匯兌收益/(虧損)淨額		48,353	(92,071)
<b>經營利潤</b>		<b>4,560,834</b>	<b>5,395,475</b>
嵌入式金融衍生工具公允值收益		50,594	96,012
財務(費用)/收益淨額	5	(109,192)	311,425
一間聯營公司稅後(虧損)/收益所佔份額		(53,969)	133,345
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,448,267</b>	<b>5,936,257</b>
所得稅開支	6	(2,296,823)	(3,324,181)
<b>期內利潤</b>		<b>2,151,444</b>	<b>2,612,076</b>
<b>以下人士應佔權益：</b>			
- 本公司股東		2,070,475	2,091,616
- 非控股權益		80,969	520,460
		<b>2,151,444</b>	<b>2,612,076</b>
<b>期內本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元表示)			
- 基本	7	<b>0.600</b>	0.602
- 攤薄	7	<b>0.553</b>	0.562
		<b>407,727</b>	<b>307,245</b>

## 簡要綜合中期全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2012 年 未經審核 (人民幣千元)	2011 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	2,151,444	2,612,076
期內其他全面收益(經扣除稅項後)	-	-
期內全面收益總額	<u>2,151,444</u>	<u>2,612,076</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	2,070,475	2,091,616
- 非控股權益	<u>80,969</u>	<u>520,460</u>
	<u>2,151,444</u>	<u>2,612,076</u>

## 簡要綜合中期資產負債表

	於	
	2012年6月30日	2011年12月31日
	未經審核	經審核
附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,687,914	3,573,802
土地使用權	2,381,633	2,455,028
發展中物業	13,201,049	13,865,049
無形資產	54,588	19,192
投資物業	5,343,000	5,248,000
8		
於一間聯營公司之權益	150,793	204,762
收購股本權益之預付款項	102,850	102,850
遞延所得稅資產	139,094	173,346
	<u>25,060,921</u>	<u>25,642,029</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	39,338,087	32,291,852
持作銷售已落成物業	5,425,693	3,637,562
就收購土地使用權之預付款項	4,113,200	7,993,747
貿易及其他應收款項	4,582,349	4,814,471
9		
預付稅項	104,246	70,719
有限制現金	3,138,765	2,644,128
現金及現金等值項目	8,991,842	4,683,714
	<u>65,694,182</u>	<u>56,136,193</u>
<b>總資產</b>	<u><u>90,755,103</u></u>	<u><u>81,778,222</u></u>
<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	3,658,542
其他儲備	1,111,828	946,992
保留盈利		
- 擬派股息	407,727	657,319
- 未分配保留盈利	17,913,748	16,411,680
	<u>23,091,845</u>	<u>21,674,533</u>
<b>非控股權益</b>	<u>2,163,279</u>	<u>2,082,310</u>
<b>總權益</b>	<u><u>25,255,124</u></u>	<u><u>23,756,843</u></u>

## 簡要綜合中期資產負債表(續)

	於	
	2012年6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2011年12月31日 經審核 (人民幣千元)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	20,396,694	12,170,458
可換股債券 - 負債成份	2,293,482	2,200,997
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	809,903	860,497
遞延所得稅負債	1,308,686	1,549,574
	<u>24,808,765</u>	<u>16,781,526</u>
<b>流動負債</b>		
借款	6,461,794	7,659,710
貿易及其他應付款項及應計費用	13,346,378	11,650,073
來自顧客的預收款項	12,685,728	13,511,865
當期所得稅負債	8,197,314	8,418,205
	<u>40,691,214</u>	<u>41,239,853</u>
<b>總負債</b>	<u>65,499,979</u>	<u>58,021,379</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>90,755,103</u>	<u>81,778,222</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>25,002,968</u>	<u>14,896,340</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>50,063,889</u>	<u>40,538,369</u>

附註：

### 1 編製基準

截至2012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2011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 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。

中期所得稅按預期總年度盈利所適用之稅率計入。

### (a) 對本集團所採納的現有準則的修改

- 香港會計準則第 12 號(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」自 2012 年 1 月 1 日起或之後的年度期間開始生效。其引進因按公允價值計量的投資物業而產生遞延稅項資產或負債的計量原則的一個例外情況。香港會計準則第 12 號規定，實體須視乎實體預期是透過使用或銷售來收回資產的賬面值而計量與資產有關的遞延稅項。該項修訂引入一個可推翻的假定，即按公允價值計量的投資物業可透過出售而全數收回。該修訂可追溯應用至自 2012 年 1 月 1 日起或之後的年度期間，並允許提早採納。

該修改當前對本集團之財務報表並無重大影響，因為本集團所持有的投資物業所採用商業模式為在一段時間逐步取得投資物業所包含的幾乎所有經濟利益，而非通過出售而取得。對該等投資物業而言，該假設已被推翻，而相關遞延稅項並不需要重新計量。

- 香港會計準則第 7 號(修改)「披露 - 金融資產的轉讓」自 2011 年 7 月 1 日起或之後的年度期間開始生效。該修訂可提升匯報轉讓交易的透明度、令使用者更加了解與金融資產轉讓有關的風險以及該等風險對實體財務狀況的影響(尤其是涉及金融資產證券化的交易)。該修訂對本集團之財務狀況並無重大影響。
- 香港財務報告準則第 1 號(修改)「嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期」自 2011 年 7 月 1 日起或之後的年度期間開始生效。該等修訂包括對香港財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則」作出的兩項變更。第一項將固定日期 2004 年 1 月 1 日改為「過渡至香港財務報告準則的日期」，令首次採納香港財務報告準則的公司毋須重列於過渡至香港財務報告準則日期前進行的終止確認交易。第二項就假如公司在一段期間因功能貨幣承受嚴重高通脹而無法遵守香港財務報告準則規定，在該期間後公司應如何恢復按香港財務報告準則呈列財務報表提供指引。該等修訂目前與本集團無關，因為本集團並非首次採納香港財務報告準則。

(b) 於 2012 年 1 月 1 日起期間已發佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則及詮釋

		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
香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	2013年1月1日
香港財務報告準則(修改)	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進	2013年1月1日

管理層現正評估其影響，目前尚無法斷定其是否會導致本集團的主要會計政策及財務資料之呈報發生重大變化。

### 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。根據本公司董事會審閱並用於制定策略性決策之報告，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，並列入項目發展分部。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、財務(費用)/收益淨額及一間聯營公司稅後(虧損)/收益所佔份額。

截至 2012 年及 2011 年 6 月 30 日止六個月的分部業績及資本開支如下：

**截至2012年6月30日止六個月**

	<b>物業發展</b> (人民幣千元)	<b>物業管理</b> (人民幣千元)	<b>酒店營運</b> (人民幣千元)	<b>物業投資</b> (人民幣千元)	<b>本集團</b> (人民幣千元)
總分部銷售額	11,503,517	266,083	133,415	10,376	11,913,391
分部間銷售額	-	(65,521)	-	-	(65,521)
外界客戶銷售額	11,503,517	200,562	133,415	10,376	11,847,870
分部業績	4,609,096	(11,641)	(81,914)	45,293	4,560,834
嵌入式金融衍生工具公允值收益					50,594
財務費用淨額(附註 5)					(109,192)
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(53,969)	-	-	-	(53,969)
除所得稅前利潤					4,448,267
所得稅開支(附註 6)					(2,296,823)
期內利潤					2,151,444
資本開支	158,995	1,554	139,408	51,782	351,739
折舊	27,974	2,383	51,252	-	81,609
土地使用權及無形資產攤銷	7,765	35	22,094	-	29,894
投資物業公允值收益(附註 8)	-	-	-	43,218	43,218

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	5,324,732	(14,099)	34,864	49,978	5,395,475
嵌入式金融衍生工具公允值收益					96,012
財務收益淨額(附註 5)					311,425
一間聯營公司稅後收益所佔份額	133,345	-	-	-	133,345
除所得稅前利潤					5,936,257
所得稅開支(附註 6)					(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
投資物業公允值收益(附註 8)	-	-	-	46,981	46,981

以下為於2012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	80,199,197	335,424	4,917,969	5,343,000	(283,827)	90,511,763
未分配資產						243,340
總資產						90,755,103
分部負債	22,364,936	385,864	3,113,800	451,333	(283,827)	26,032,106
未分配負債						39,467,873
總負債						65,499,979
分部資產包括： 於一間聯營公司之 權益	150,793	-	-	-	-	150,793



以下為於2011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	71,363,323	301,435	4,943,360	5,248,000	(321,961)	81,534,157
未分配資產						244,065
總資產						81,778,222
分部負債	21,064,578	344,558	3,521,579	553,184	(321,961)	25,161,938
未分配負債						32,859,441
總負債						58,021,379
分部資產包括： 於一間聯營公司之 權益	204,762	-	-	-	-	204,762

於2012年6月30日及2011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：

	2012年6月30日		2011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	90,511,763	26,032,106	81,534,157	25,161,938
未分配：				
遞延所得稅項	139,094	1,308,686	173,346	1,549,574
預付稅項	104,246	-	70,719	-
當期所得稅項負債	-	8,197,314	-	8,418,205
流動借款	-	6,461,794	-	7,659,710
非流動借款	-	20,396,694	-	12,170,458
可換股債券 - 負債 成份	-	2,293,482	-	2,200,997
可換股債券 - 嵌入 式金融衍生工具	-	809,903	-	860,497
合計	90,755,103	65,499,979	81,778,222	58,021,379

總資產金額與最近披露的財務報表金額相比沒有重大變化。

分部的劃分以及分部營利或虧損的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

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置。

#### 4 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
銀行存款的利息收入	36,671	76,534
沒收客戶訂金	4,996	2,436
雜項	10,862	10,305
	<u>52,529</u>	<u>89,275</u>

#### 5 財務(費用)/收益淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
借款成本：		
- 銀行借款及銀團貸款	(403,018)	(369,672)
- 優先票據	(412,747)	(299,457)
- 其他借款	(188,402)	(138,078)
- 可換股債券	(147,071)	(49,652)
借款及可換股債券匯兌(虧損)/收益	(70,276)	311,425
減：資本化借款成本	1,112,322	856,859
	<u>(109,192)</u>	<u>311,425</u>

#### 6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	1,027,252	1,645,511
- 中國土地增值稅	1,406,817	2,131,652
- 中國預扣所得稅	69,390	215,641
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(206,636)	(668,623)
	<u>2,296,823</u>	<u>3,324,181</u>

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃在中國法定財務呈報的利潤計提，並對中國企業所得稅適用的不應課稅或可扣減的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。倘中國附屬公司的直接控股公司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，則將適用 5%的較低預扣稅稅率。

## 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	
	2012 年	2011 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,070,475	2,091,616
已發行的加權平均普通股股數(千股)	3,449,450	3,472,722
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.600</u>	<u>0.602</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。本公司唯一具攤薄影響的潛在普通股為可換股債券。在計算每股攤薄盈利時，可換股債券乃假定已兌換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息費用、債務成份的匯兌收益或虧損及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	
	2012 年	2011 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,070,475	2,091,616
列示於本期收益表之利息費用(人民幣千元)	-	-
債務部份匯兌虧損(人民幣千元)	8,663	-
嵌入式金融衍生工具公允值收益(人民幣千元)	(50,594)	(96,012)
	<u>2,028,544</u>	<u>1,995,604</u>
用以釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<u>2,028,544</u>	<u>1,995,604</u>
已發行的加權平均普通股股數(千股)	3,449,450	3,472,722
假定已兌換為可換股債券(千股)	219,620	76,263
	<u>3,669,070</u>	<u>3,548,985</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,669,070</u>	<u>3,548,985</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.553</u>	<u>0.562</u>

## 8 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
期初賬面淨值	5,248,000	4,997,900
添置	51,782	66,219
投資物業公允值收益	43,218	46,981
	<u>5,343,000</u>	<u>5,111,100</u>
期末賬面淨值	<u>5,343,000</u>	<u>5,111,100</u>

於 2012 年 6 月 30 日，投資物業分別包含已落成物業金額為人民幣 3,834,300,000 元 (2011 年 12 月 31 日：人民幣 1,611,600,000 元)及在建物業金額為人民幣 1,508,700,000 元 (2011 年 12 月 31 日：人民幣 3,636,400,000 元)。

## 9 貿易及其他應收款項

	2012 年 6 月 30 日 (人民幣千元)	2011 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	1,197,893	1,444,652
其他應收款項：		
- 第三方	1,405,843	1,200,816
- 聯營公司	839,717	1,139,716
- 其他關連方	963	-
預付營業稅及其他稅項	532,030	536,588
土地拍賣保證金	579,290	460,000
預付款項	26,613	32,699
	<u>4,582,349</u>	<u>4,814,471</u>

於2012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。除下文所述之已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已完全履行。

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2012年6月30日及2011年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2012年6月30日 (人民幣千元)	2011年12月31日 (人民幣千元)
90日內	562,071	838,672
90日以上及365日以內	635,822	605,980
	<u>1,197,893</u>	<u>1,444,652</u>

於2012年6月30日，貿易應收款項人民幣495,737,000元(2011年12月31日：人民幣483,138,000元)已屆滿但未作減值處理。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2012年6月30日 (人民幣千元)	2011年12月31日 (人民幣千元)
90日以上及365日以內	<u>495,737</u>	<u>483,138</u>

- (b) 貿易及其他應收款項之賬面值主要以人民幣計值。

## 10 貿易及其他應付款項及應計費用

	2012年6月30日 (人民幣千元)	2011年12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	9,473,888	8,176,679
其他應付款項來自：		
- 關連方	495,257	708,240
- 第三方(附註(b))	2,196,498	2,014,782
應付員工福利	31,147	34,301
應計費用	894,720	440,205
其他應付稅項	254,868	275,866
	<u>13,346,378</u>	<u>11,650,073</u>

附註：

(a) 本集團於2012年6月30日及2011年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2012年6月30日 (人民幣千元)	2011年12月31日 (人民幣千元)
90日內	7,626,257	6,288,702
90日以上及於180日以內	863,438	866,998
180日以上及於365日以內	585,113	594,464
365日以上	399,080	426,515
	<u>9,473,888</u>	<u>8,176,679</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的工程進度款項補償或與之相抵銷。於2012年6月30日，該項目仍在建設。收取的政府墊款經扣除產生的相關建築成本後的數額人民幣327,500,000元(2011年12月31日：人民幣561,498,000元)，已確認為其他應付款項。

## 管理層的討論及分析

### 整體表現

回顧期內，本集團之營業額為人民幣118.48億元(2011年同期：人民幣117.16億元)，與去年同期相若。經營利潤為人民幣45.61億元(2011年同期：人民幣53.95億元)，較去年同期下降15.5%。股東應佔利潤(包括投資物業除稅後公允值收益淨額)為人民幣20.70億元(2011年同期：人民幣20.92億元)，與去年同期相若。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣0.600元及人民幣0.553元(2011年同期：人民幣0.602元及人民幣0.562元)，均與2011年同期相若。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0.591元(2011年同期：人民幣0.593元)，與去年同期相若。

### 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，於回顧期內因應發展需要及市場狀況，優化現有土地儲備。於2012年8月16日，本集團於全國27個不同城市及地區共擁有總建築面積為3,173萬平方米的土地儲備，分佈於珠三角區、粵東地區、長三角區、華西地區、海南省區、華中地區、東北地區及華北地區，足夠應付未來數年的發展需求。

回顧期內，本集團共新增4幅地塊，總建築面積為106萬平方米，增購金額為人民幣16.11億元。該等新收購地塊位於重慶、西安、鄭州及海南省文昌市。

下表載列新收購地塊的詳情：

地塊名稱	城市/地區	建築面積(平方米)
<b>華西地區</b>		
重慶大渡口區地塊	重慶	348,172
西安曲江新區地塊	西安	215,092
<b>小計</b>		<b>563,264</b>
<b>華中地區</b>		
鄭州中牟縣地塊	鄭州	196,634
<b>海南省區</b>		
文昌市地塊	海南	298,145
<b>合計</b>		<b>1,058,043</b>

## 物業發展及銷售

回顧期內，本集團的確認銷售金額為人民幣115.04億元，與2011年同期相若，而總確認銷售面積為1,018,154平方米，較2011年同期下降4.4%。按城市的銷售分析如下：

珠三角區(包括廣州、佛山及中山)的總確認銷售金額為人民幣85.03億元，較2011年同期大幅增加88.4%，並佔本集團總確認銷售金額73.9%。

廣州的總確認銷售金額為人民幣75.49億元，較2011年同期大幅增加6.52倍，佔集團總確認銷售金額65.6%。廣州的總確認銷售面積為622,444平方米，較2011年同期增加4.13倍。廣州的確認銷售主要來自3個項目：廣州雅居樂花園為人民幣27.62億元、廣州雅居樂劍橋郡為人民幣25.55億元及花都雅居樂錦城為人民幣7.98億元。

佛山的總確認銷售金額為人民幣6.94億元，較2011年同期下降47.2%，佔本集團總確認銷售金額6.0%。佛山的總確認銷售面積為98,393平方米，較2011年同期下降47.0%。

中山的總確認銷售金額為人民幣2.60億元，較2011年同期下降88.2%，佔本集團總確認銷售金額為2.3%。中山的總確認銷售面積為59,345平方米，較2011年同期下降79.4%。

粵東地區(包括惠州及河源)的總確認銷售金額為人民幣6.20億元，較2011年同期增加為97.3%，佔本集團總確認銷售金額5.4%。粵東地區的總確認銷售面積為88,356平方米，較2011年同期增加21.7%。

華西地區(包括成都、重慶及西安)的總確認銷售金額為人民幣8.21億元，較2011年同期增加1.17倍，佔本集團總確認銷售金額7.1%。華西地區的總確認銷售面積為90,205平方米，較2011年同期增加71.5%。華西地區的確認銷售主要來自成都雅居樂花園達人民幣7.60億元。

長三角區(南京)的總確認銷售金額為人民幣0.17億元，主要原因是本集團未有新貨源推出市場。



海南省區(海南清水灣)的總確認銷售金額為人民幣15.43億元，較2011年同期減少72.9%，佔集團總確認銷售金額13.4%。海南清水灣的總確認銷售面積為57,870平方米，較2011年同期減少81.5%。

本集團之確認銷售均價由2011年同期的每平方米人民幣10,803元上升4.6%至2012年上半年的每平方米人民幣11,298元，主要由於確認銷售的地區分佈有所改變。

下表載列各城市/地區於截至2012年6月30日止六個月的確認銷售面積及確認銷售金額：

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	622,444	7,548,557	12,127
佛山	98,393	694,182	7,055
中山	59,345	259,763	4,377
<b>小計</b>	<b>780,182</b>	<b>8,502,502</b>	<b>10,898</b>
粵東地區	88,356	619,507	7,011
華西地區	90,205	820,769	9,099
長三角區	1,541	17,345	11,256
海南省區	57,870	1,543,394	26,670
<b>總計</b>	<b>1,018,154</b>	<b>11,503,517</b>	<b>11,298</b>

## 物業投資

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投資租賃用途或作為資本增值用途。回顧期內，該等物業的公允值收益為人民幣0.43億元，與此相關在回顧期內扣除的遞延所得稅為人民幣0.11億元。

## 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，本集團錄得酒店營運收入為人民幣1.33億元，較2011年同期增加人民幣0.87億元或1.85倍。酒店營運收入大幅增加主要是上海雅居樂萬豪酒店自2011年11月開業後，為集團擴寬了整體收入基礎。

海南清水灣萊佛士酒店以及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店已經進入裝修收尾階段。本集團旗下的其他酒店，例如海南清水灣JW萬豪度假酒店、海南清水灣雅居樂希爾頓酒店、海南清水灣假日度假村酒店、海南清水灣卓美亞雅居樂度假酒店、海南清水灣雅居樂豪瑞閣酒店、從化酒店、西樵酒店、順德酒店及成都酒店亦在室內設計、施工單位招投標技術或建築階段，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

國際標準的物業管理服務是本集團優勢之一，亦是品牌提升的基礎。本集團一直提倡「以客為尊」的服務理念，務求在每個細節都能提供令住戶誠心滿意的服務。現時擁有8家物業管理公司、23家分公司，專業的物業管理、及安管、綠化、家政、工程維修、片區管家等人員逾7,844人。

回顧期內，本集團錄得的物業管理費收入為人民幣2.01億元，較2011年同期增加28.6%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至1,549萬平方米(2011年同期：1,328萬平方米)，而服務住戶逾38萬人。業務範圍覆蓋全國20多個大中城市及地區，管理物業類型涵蓋住宅、會所、商務樓宇、休閒度假綜合社區和商業中心等多元化、高端領域。

## 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2011年同期人民幣55.71億元上升16.4%至2012年上半年人民幣64.83億元。銷售成本的增加主要是由於(i)主要建築及裝飾材料的成本有所上升及(ii)集團有策略地提升產品質素及競爭力以促進銷售。

## 毛利

回顧期內，本集團的毛利(土地增值稅撥備前)為人民幣53.64億元，較去年同期下降12.7%，而毛利率則相應下降至45.3%，但仍能維持於行業較高水平。毛利率的下降主要由於(i)各地區佔集團總確認銷售的比例有較大的改變，尤其去年同期有較高毛利率的海南清水灣的佔比有較明顯的下降及(ii)如較早前所述，銷售成本較去年同期有所增加。

## **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人民幣0.43億元，扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.11億元後，除稅後公允值收益淨額為人民幣0.32億元。

## **其他收益**

本集團其他收益由2011年同期人民幣0.89億元減少41.2%至2012年上半年人民幣0.53億元，主要由於2012年上半年銀行存款的利息收入減少所致。

## **銷售及營銷成本**

本集團於2012年上半年的銷售及營銷成本為人民幣3.29億元，與去年同期相若。成本主要包括廣告宣傳費人民幣2.17億元，銷售佣金人民幣0.26億元及銷售人員工資人民幣0.38億元。

## **行政開支**

本集團的行政開支由2011年同期人民幣4.06億元上升39.8%至2012年上半年人民幣5.67億元，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，以配合本集團的業務擴展需要。因此，薪酬開支由2011年同期人民幣2.06億元上升17.5%至2012年上半年人民幣2.42億元。

另外，集團總部於2012年4月份搬遷到廣州中央商業區及香港總部於2011年5月搬遷到中環商業區，令租賃費用由2011年上半年人民幣0.12億元上升至2012年上半年人民幣0.39億元。

## **其他開支**

本集團的其他開支由2011年同期人民幣0.59億元下降12.2%至2012年上半年人民幣0.52億元，主要包括集團對外捐贈人民幣0.44億元。

## **財務(費用)/收益**

回顧期內，本集團錄得財務費用人民幣1.09億元，而2011年同期錄得財務收益人民幣3.11億元。財務費用主要包括以美元計價之借款及債券產生的匯兌虧損人民幣0.70億元，主要是由於2012年上半年美元及港元兌人民幣的匯率上升；而2011年同期則錄得匯兌收益人民幣3.11億元，主要是由於2011年上半年美元及港元兌人民幣的匯率有所下降。

## 一間聯營公司稅後虧損所佔份額

回顧期內，一間聯營公司稅後虧損所佔份額為人民幣0.54億元，產生於本集團所持廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)的20%股權。

## 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年到期本金總額為5億美元的4%可換股債券。截至2012年6月30日止六個月期間，該嵌入式金融衍生工具公允值變動收益為人民幣0.51億元。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣20.70億元(2011年同期：人民幣20.92億元)，與去年同期相若。扣除投資性物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤為人民幣20.39億元(2011年同期：人民幣20.59億元)，亦與去年同期持平。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於2012年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣121.31億元(2011年12月31日：人民幣73.28億元)，增加人民幣48.03億元，其中非有限制現金為人民幣89.92億元(2011年12月31日：人民幣46.84億元)，有限制現金的賬面值為人民幣31.39億元(2011年12月31日：人民幣26.44億元)。

於2012年6月30日，本集團未動用的借貸額度為人民幣18.49億元(2011年12月31日：人民幣18.14億元)。

於2012年6月30日，本集團合計可動用資金達人民幣139.80億元(2011年12月31日：人民幣91.42億元)。本集團持有較充裕的資金，以應付未來業務所需。

### 借款

回顧期內，資本市場環境波動，集團積極開拓多元化的資金來源，以延長債務組合的年期及有效減低再融資風險。集團透過境內及境外的不同融資渠道，成功新增借款共人民幣98.19億元，而償還借款人民幣28.63億元。

集團在境外債券市場展示出良好的融資能力，適時成功發行2017年到期、本金總額為7億美元的優先票據，並在香港分別獲授予金額為3.85億港元及5,000萬美元之兩宗銀行貸款額度；境內融資方面，本集團獲授予之新增借款亦達人民幣48.67億元。

於2012年6月30日，本集團總借款為人民幣291.52億元，其中銀行貸款、優先票據、可換股債券負債成份及其他借款分別為人民幣132.06億元、人民幣102.23億元、人民幣22.93億元及人民幣34.30億元。

還款時間表	於2012年6月30日 (人民幣百萬元)	於2011年12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	4,860	5,059
超過1年及於2年內	3,410	2,991
超過2年及於5年內	3,664	2,450
超過5年	1,272	891
<b>小計</b>	<b>13,206</b>	<b>11,391</b>
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	10,223	1,817
超過5年	-	4,022
<b>小計</b>	<b>10,223</b>	<b>5,839</b>
<b>可換股債券 - 負債成份</b>		
超過2年及於5年內	2,293	2,201
<b>其他借款</b>		
1年之內	1,602	2,600
超過1年及於2年內	1,828	-
<b>小計</b>	<b>3,430</b>	<b>2,600</b>
<b>合計</b>	<b>29,152</b>	<b>22,031</b>

於2012年6月30日，本集團的銀行借款為人民幣75.95億元(2011年12月31日：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人民幣4.46億元(2011年12月31日：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2012年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣53.28億元(2011年12月31日：人民幣54.40億元)。

### 貨幣風險

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。

## 財政指標

以下是國際評級機構衡量本集團信用評級的主要指標：

主要企業信用評級指標	2012年6月30日	2011年12月31日
固定利息覆蓋率(倍) (附註1)	3.9	6.1
淨借貸*/EBITDA**(倍) (附註2)	1.9	1.3
淨借貸/總權益(%) (附註3)	67.4	61.9

附註：

- (1) 固定利息覆蓋率(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2012年6月30日為3.9倍，處於行業水平，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2012年6月30日為1.9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2012年6月30日為67.4%，顯示本集團的借貸比率處於合理的水平。

\* 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)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為人民幣45.23億元，全年化之後為人民幣90.46億元(2011年全年：人民幣109.47億元)。

該等指標都處於健康水平，顯示本集團的償還能力及信譽良好。

## 借款成本

回顧期內，本集團的借款總成本為人民幣11.51億元，較2011年同期增加34.4%，主要由於期內較高的平均借款結餘以及平均借貸利率上升所致。

## 財務擔保

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2012年6月30日，未完結擔保額為人民幣125.82億元(2011年12月31日：人民幣124.43億元)。該等擔保於以下時間終止：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款(以較早者為準)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市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，本集團與其他四方(「五位股東」)已按其於利合的股權比例就人民幣33.50億元(2011年12月31日：人民幣38.73億元)的貸款額度提供擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣6.70億元(2011年12月31日：人民幣7.75億元)。

於2012年上半年，五位股東就利合另一個人民幣29.12億元(2011年12月31日：人民幣29.12億元)的貸款額度提供擔保，而本集團應佔擔保數額達人民幣7.28億元(2011年12月31日：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。回顧期內，全年化後之股東權益回報率(不包括投資物業公允值收益)為19.8%(2011年全年：21.0%)。

### **承擔**

於2012年6月30日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣175億元(2011年12月31日：人民幣256.75億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣8.21億元(2011年12月31日：人民幣1.91億元)。

### **人力資源**

於2012年6月30日，本集團共有12,631名僱員，當中本集團高級管理人員佔124人及中層管理人員佔330人。就地理位置而言，中國境內有12,551名僱員，而香港及澳門則有80名。截至2012年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣5.76億元(2011年同期：人民幣4.65億元)。

### **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14.5港仙(2011年同期：10.8港仙)。

中期股息將於2012年9月25日(星期二)或前後向2012年9月7日(星期五)名列本公司股東名冊上的股東派發。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將自2012年9月5日(星期三)至2012年9月7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的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於2012年9月4日(星期二)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。

## **審核委員會**

本公司審核委員會已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月的未經審核中期業績，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。

截至2012年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採用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。經查詢，各董事向本公司確認截至2012年6月30日止六個月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2012年6月30日止六個月期間，本公司已分別於2012年1月1日至3月31日遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)的守則條文，及於2012年4月1日至6月30日遵守自2012年4月1日起生效的經修訂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2012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中期業績及中期報告

本中期業績公告刊登於香港交易及結算所有限公司之網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))、新加坡交易所有限公司之網站([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2012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各自的網站刊登。

### 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8月16日