

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 2012 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
	2012年	2011年	
營業額(人民幣百萬元)	30,074	22,945	+31.1%
毛利(人民幣百萬元)	12,442	12,354	+0.7%
本公司股東應佔利潤(包括投資物業除稅後公允值收益)(人民幣百萬元)	5,000	4,105	+21.8%
本公司股東應佔利潤(不包括投資物業除稅後公允值收益)(人民幣百萬元)	4,868	4,035	+20.6%
每股基本盈利(人民幣元)	1.450	1.184	+22.5%
已付每股中期股息(港仙)	14.5	10.8	+34.3%
擬派每股末期股息(港仙)	23.9	23.4	+2.1%
全年每股股息(港仙)	38.4	34.2	+12.3%

## 業務概要

- 於2013年3月25日，本集團於全國29個城市及地區擁有總建築面積為3,492萬平方米的土地儲備，平均土地成本為每平方米人民幣1,148元。
- 年內，本集團分別在惠州、重慶、西安、鄭州、海南省及雲南省購入土地，其中鄭州及雲南省為新拓展市場。該等新購入地塊可建總建築面積合共613萬平方米，涉及金額為人民幣27.94億元。於2012年12月31日，本集團未付土地價款餘額僅人民幣6.12億元，並預期將於2013年底前全數付清。
- 年內，本集團新開工建築面積及竣工建築面積分別為358萬平方米及396萬平方米。於2012年12月31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126萬平方米及697萬平方米。
- 年內，本集團的在售項目共有50個，分別座落在全國19個城市及地區，當中有9個為全新項目。本集團錄得合約銷售金額為人民幣330.68億元，合約銷售建築面積為324萬平方米及合約銷售均價為每平方米人民幣10,207元。
- 本集團於上海的首個商業項目 - 上海雅居樂國際廣場已於2012年7月開始營業。
- 本集團於海南清水灣的首間國際五星級度假酒店 - 海南清水灣萊佛士酒店已於2013年初進行試業。
- 年內，本公司發行2017年到期7億美元(相當於人民幣44.07億元)9.875%優先票據；於2013年1月，本公司發行7億美元(相當於人民幣43.93億元)8.25%次級永久資本證券，兩次發行分別獲超額認購9倍及逾10倍，廣受投資者歡迎。
- 於2012年12月31日，本集團持有總現金及銀行存款為人民幣96.89億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣14.84億元。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然報告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 12 月 31 日止年度經審核綜合業績如下：

### 業績及股息

年內，本集團的營業額為人民幣 300.74 億元，較去年上升 31.1%。股東應佔利潤為人民幣 50 億元，較去年上升 21.8%。每股基本盈利為人民幣 1.450 元，較去年上升 22.5%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報要求後，本公司董事會(「董事會」)建議向本公司股東(「股東」)派發 2012 年度末期股息每股 23.9 港仙。連同已派發 2012 年中期股息每股 14.5 港仙，2012 年的全年派息將合共每股 38.4 港仙，較去年增加 12.3%。

### 業務回顧

年內，環球經濟增長持續放緩，前景仍然不明朗。在中國，中央政府為嚴控房價而實施限購、限價及限貸等調控政策，使經營環境持續處於不穩定的狀況。然而，本集團憑藉自身的優勢、準確的市場定位及發展策略，積極應對市場變化，開源節流，取得良好的業績。

年內，本集團錄得合約銷售金額為人民幣 330.68 億元，同比增長 5.0%；合約銷售建築面積為 324 萬平方米，與去年相若；合約銷售均價為每平方米人民幣 10,207 元。此乃本集團員工上下齊心協力之結果，亦為本集團成功創下連續 3 年每年錄得合約銷售逾人民幣 300 億元的佳績。

本集團全年在售項目共 50 個，分佈在 19 個城市及地區，其中有 9 個為位於南京、西安、瀋陽、廣州及中山的全新項目。

本集團卓越的綜合實力及良好的企業管治更屢獲殊榮，包括榮獲由《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、《財資》雜誌頒發的「財資企業金獎」等。

## 優質物業管理品牌

本集團秉持「以客為尊」的服務理念，致力為各住戶及商戶提供一個既安全又舒適的居住環境或高效的營商環境。本集團的物業管理已達至國際認可之水平，年內，共有 6 個項目通過英國標準協會的綜合認證，符合 ISO9001 質量管理體系、ISO14001 環境管理體系和 OHSAS18001 職業健康與安全管理體系的要求。優秀的物業管理服務令本集團於年內獲得國家、省及市級政府部門頒發的各類殊榮，例如由國家住房和城鄉建設部頒發的「全國城市物業管理優秀示範住宅社區」榮譽。年內，本集團提供英式管家物業管理服務的「雅萊格」品牌已將服務延伸至廣州雅居樂富春山居及上海雅居樂國際廣場等高端住宅及商業項目。

## 受惠多元化業務 成功分散風險

本集團相信包括酒店、商場及寫字樓在內的多元化商業物業組合，能分散經營風險及創造穩定收益。同時，受惠於項目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，包括上海雅居樂萬豪酒店在內，本集團共有 5 間分別位於上海、廣州、中山、佛山及南朗的酒店現正營運中。海南清水灣萊佛士酒店已於 2013 年初試業，而惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店則預計將於 2013 年下半年投入服務。其他逾 10 間酒店則現個別處於不同興建或規劃階段。年內，酒店業務的營業額較去年大幅增加 1.5 倍。

上海雅居樂國際廣場及西樵大都會廣場等商業物業均錄得不俗的出租率。另有 3 個包括購物廣場及寫字樓的較大型項目分別正處於不同的建築期或招商期。年內，商業物業的營業額較去年增加 41.1%。

## 適時添購地塊 應對未來發展

年內，本集團於惠州、重慶、西安、鄭州、海南省及雲南省等地購得多幅地塊，可建總建築面積達 613 萬平方米。當中，鄭州及雲南省的地塊均位於本集團新拓展的市場。

於 2013 年 3 月 25 日，本集團於全國 29 個城市及地區擁有總建築面積達 3,492 萬平方米的土地儲備，平均土地成本為每平方米人民幣 1,148 元。年內，本集團的新開工建築面積及竣工建築面積分別為 358 萬平方米及 396 萬平方米。

## 穩健財務 靈活融資

本集團利用不同的融資渠道，以鞏固及優化其財務結構。本集團亦相信穩健的財務狀況及良好的企業管治有助於增強市場對本集團的信心，並能降低借貸成本。除了銀行貸款及年內發行 2017 年到期 7 億美元(相當於人民幣 44.07 億元)9.875%優先票據外，本公司亦於 2013 年 1 月成功發行 7 億美元(相當於人民幣 43.93 億元)8.25%次級永久資本證券。有關證券與早前發行的優先票據皆錄得大幅度的超額認購，足證資本市場對本集團前景充滿信心。兩家國際評級公司穆迪投資及標準普爾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，是本集團的財務狀況及發展前景屬穩健良好的最佳佐證。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團所持有的總現金及銀行存款為人民幣 96.89 億元；而未動用的借貸額度為人民幣 14.84 億元。

## 良好企業管治 多渠道溝通

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念與投資者溝通，亦積極與商業銀行、投資銀行、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，建立長期且穩定的良好關係，有利於本集團開拓融資渠道、降低融資成本及優化財務結構。

## 積極履行企業公民責任

本集團秉承「取之於社會，用之於社會」的理念，積極履行其企業公民之責任。年內，本集團積極參與中港澳三地各項慈善公益活動，當中包括向廣東梅州市慈善會和中國華文教育基金會作出捐贈，以及連續 3 年首席贊助由世界宣明會於香港及澳門主辦的「饑饉三十」活動。在本集團的鼓勵下，本集團員工亦積極參與有關公益活動。

本集團於企業社會責任的付出深獲肯定。年內，本集團第 3 次獲國家民政部頒發「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 屆獲《資本雜誌》及《資本壹周》頒發「企業社會責任大獎」等。

## 可持續發展

本集團認識到環境保護是企業可持續發展之重要一環。所以從項目規劃開始至落成出售，以至物業管理及酒店營運，皆致力為環境保護作出應有的貢獻。此外，本集團積極推動環保教育，亦鼓勵員工實踐低碳生活。

## 展望未來與應對策略

預計 2013 年國際金融和經濟形勢與往年相若，而中央政府對房地產市場的調控預計將會長期持續。在中國經濟預期能保持高單位數的增長，房地產市場的剛性需求和改善型需求的持續增加下，本集團對 2013 年房地產市場前景是審慎樂觀。隨著中國經濟的持續增長及城鎮化政策的落實，人民對房地產需求有增無減，本集團對房地產市場的長遠發展是樂觀的。

本集團會在穩健財務前提下，策略性地添購新土地，以應付未來的發展需求。本集團憑藉逾 20 年房地產開發經驗、靈活有效的營銷策略、具國際水平的產品研發中心、對研發高素質產品的強烈追求及不同範疇的人才匯集，必可以開發具國際水平、高素質且「物超所值」的產品，以迎合高端及中端市場客戶的不同需求，充分體現本集團「與心同築」的企業精神，再加上合理的市場定價、貼心的物業管理、完善的售後服務及業主的口碑，不論是追求改善型的、剛性需求或渡假型的客戶，本集團皆有信心所推出的產品均能獲他們的青睞。

本集團多年來已於城市邊緣或高增長城市累積豐富的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、商場及寫字樓的營運，分散經營風險。同時，本集團會積極探索進一步發展旅遊房地產的可行性，憑藉本集團於該板塊的豐富及成功經驗，有信心能再創佳績。

本集團擬在 2013 年於全國各地推出 13 個全新項目，當中包括西樵雅居樂都薈天地、佛山雅居樂曼克頓山、三水雅居樂雍景園、南京浦口區項目、南京雅居樂長樂渡、常州龍城大道等項目，而現有項目亦將會陸續推出全新組團，預計全年在售項目將達 62 個，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。本集團 2013 年的合約銷售目標為人民幣 420 億元。

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內部管理水平。另外，本集團亦會利用最新的資訊技術以協助優化管理效率。

展望未來，本集團矢志保持在中國房地產行業的最具競爭力地位，為股東創造最大價值。與此同時，本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

## 致謝

雅居樂穩健的發展及理想的業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會對他們表示衷心感謝。

*主席*  
**陳卓林**

香港，2013年3月25日

## 業績

本集團截至2012年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同2011年度的比較數字列示如下：

### 綜合收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
營業額	2	30,074,048	22,944,566
銷售成本		(17,631,935)	(10,590,392)
<b>毛利</b>		<b>12,442,113</b>	<b>12,354,174</b>
銷售及營銷成本		(980,349)	(835,042)
行政開支		(1,128,939)	(876,565)
投資物業公允值收益		178,428	96,418
其他收益	3	133,004	200,220
其他開支		(212,552)	(105,322)
匯兌收益/(虧損)淨額		32,800	(152,867)
<b>經營利潤</b>		<b>10,464,505</b>	<b>10,681,016</b>
嵌入式金融衍生工具公允值收益		199,769	176,922
財務(費用)/收益淨額	4	(46,294)	644,608
一間聯營公司稅後(虧損)/收益所佔份額		(87,024)	120,938
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,530,956</b>	<b>11,623,484</b>
所得稅開支	5	(5,384,305)	(6,389,804)
<b>年內利潤</b>		<b>5,146,651</b>	<b>5,233,680</b>
以下人士應佔：			
- 本公司股東		5,000,482	4,105,255
- 非控股權益		146,169	1,128,425
		<b>5,146,651</b>	<b>5,233,680</b>
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)			
- 基本	6	1.450	1.184
- 攤薄	6	1.305	1.067
		<b>1,073,600</b>	<b>960,408</b>



## 綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
年內利潤	5,146,651	5,233,680
年內其他全面收益(經扣除稅項後)	-	-
年內全面收益總額	<u>5,146,651</u>	<u>5,233,680</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	5,000,482	4,105,255
- 非控股權益	146,169	1,128,425
	<u>5,146,651</u>	<u>5,233,680</u>

## 綜合資產負債表

		於 12 月 31 日	
		2012 年	2011 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		5,223,398	3,573,802
土地使用權		2,810,175	2,455,028
發展中物業		14,790,727	13,865,049
無形資產		61,263	19,192
投資物業	7	5,589,600	5,248,000
於一間聯營公司之權益		117,738	204,762
收購股本權益之預付款項		102,850	102,850
遞延所得稅資產		280,492	173,346
		<b>28,976,243</b>	<b>25,642,029</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		36,264,113	32,291,852
持作銷售已落成物業		7,935,975	3,637,562
就收購土地使用權之預付款項		2,949,391	7,993,747
貿易及其他應收款項	8	5,858,664	4,814,471
預付稅項		63,244	70,719
有限制現金		3,885,630	2,644,128
現金及現金等值項目		5,803,792	4,683,714
		<b>62,760,809</b>	<b>56,136,193</b>
<b>總資產</b>		<b>91,737,052</b>	<b>81,778,222</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	3,658,542
其他儲備		1,190,094	946,992
保留盈利			
- 擬派末期股息		665,211	657,319
- 未分配保留盈利		20,099,616	16,411,680
		<b>25,613,463</b>	<b>21,674,533</b>
<b>非控股權益</b>		<b>2,298,344</b>	<b>2,082,310</b>
<b>總權益</b>		<b>27,911,807</b>	<b>23,756,843</b>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於 12 月 31 日	
		2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		19,002,325	12,170,458
可換股債券 - 負債成份		2,370,111	2,200,997
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具		660,728	860,497
遞延所得稅負債		1,753,072	1,549,574
		<u>23,786,236</u>	<u>16,781,526</u>
<b>流動負債</b>			
借款		6,192,561	7,659,710
貿易及其他應付款項及應計費用	9	14,175,071	11,650,073
來自顧客的預收款項		9,815,372	13,511,865
當期所得稅負債		9,856,005	8,418,205
		<u>40,039,009</u>	<u>41,239,853</u>
<b>總負債</b>		<u>63,825,245</u>	<u>58,021,379</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>91,737,052</u>	<u>81,778,222</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>22,721,800</u>	<u>14,896,340</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>51,698,043</u>	<u>40,538,369</u>

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，並經按公允值計入損益的投資物業重估及金融衍生工具作出修訂(按公允值列賬)。

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) 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。

- 香港財務報告準則第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1號(修改)	首次採納：政府貸款	2013年1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10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修改)	於香港財務報告準則第10、11及12號的過渡指導	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)	聯營公司及合營企業	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。

## 2 分部資料

本公司執行董事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。

本集團業務劃作四個分部：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。由於本公司的執行董事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。

本公司執行董事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2012年及2011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：	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
- 物業發展	29,328,067	22,466,034
- 物業管理	418,233	338,698
- 酒店營運	302,121	121,671
- 物業投資	25,627	18,163
	<hr/>	<hr/>
	<b>30,074,048</b>	<b>22,944,566</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至 2012 年及 2011 年 12 月 31 日止年度的分部業績及資本開支如下：

**截至2012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	29,328,067	583,637	302,121	25,627	-	30,239,452
分部間銷售額	-	(165,404)	-	-	-	(165,404)
外界客戶銷售額	29,328,067	418,233	302,121	25,627	-	30,074,048
分部業績	10,434,452	(14,351)	(144,833)	189,237	-	10,464,505
嵌入式金融衍生工具 公允值收益						199,769
財務費用淨額(附註 4)						(46,294)
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額	(87,024)	-	-	-	-	(87,024)
除所得稅前利潤						10,530,956
所得稅開支(附註 5)						(5,384,305)
年內利潤						5,146,651
分部資產	78,984,643	425,029	6,727,104	5,589,600	(333,060)	91,393,316
未分配資產						343,736
總資產						91,737,052
分部負債	19,711,643	480,925	3,568,614	562,321	(333,060)	23,990,443
未分配負債						39,834,802
總負債						63,825,245
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益	117,738	-	-	-		117,738
資本開支	630,206	4,491	962,710	163,172		1,760,579
折舊	57,383	4,748	102,827	-		164,958
土地使用權及無形資產 攤銷	59,422	107	50,992	-		110,521
投資物業公允值收益 (附註 7)	-	-	-	178,428		178,428

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	91,393,316	23,990,443
未分配：		
遞延所得稅項	280,492	1,753,072
預付稅項	63,244	-
當期所得稅項負債	-	9,856,005
流動借款	-	6,192,561
非流動借款	-	19,002,325
可換股債券 - 負債成份	-	2,370,111
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	-	660,728
合計	<u>91,737,052</u>	<u>63,825,245</u>



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)	撇銷 (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	22,466,034	338,698	121,671	18,163	-	22,944,566
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(附註 4) 一間聯營公司稅後收益 所佔份額	120,938	-	-	-	-	644,608
除所得稅前利潤						11,623,484
所得稅開支(附註 5)						(6,389,804)
年內利潤						5,233,680
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
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 (附註 7)	-	-	-	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>

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置。

### 3 其他收益

	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
出售一間附屬公司的收益(附註(a))	3,358	-
銀行存款的利息收入	75,960	137,095
與註銷一項土地收購協議有關的收入	-	29,911
沒收客戶訂金	13,957	9,574
雜項收入	39,729	23,640
	<u>133,004</u>	<u>200,220</u>

附註：

- (a) 根據於2012年12月簽署的股權轉讓協議，本集團向一名獨立第三方(「雅鴻合資方」)以代價人民幣5,000,000元出售一間附屬公司 - 中山雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)的50%權益。完成交易後，本集團及雅鴻合資方各持有中山雅鴻均等的50%權益，即中山雅鴻成為本集團一間共同控制實體。中山雅鴻的出售收益為人民幣3,358,000元。

#### 4 財務(費用)/收益淨額

	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款及銀團貸款	(905,212)	(716,915)
- 優先票據	(930,153)	(586,191)
- 其他借款	(390,926)	(283,307)
- 可換股債券	(300,571)	(194,587)
借款及可換股債券匯兌收益	31,520	644,608
減：資本化利息	2,449,048	1,781,000
	<u>(46,294)</u>	<u>644,608</u>

#### 5 所得稅開支

	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	1,825,735	2,577,233
- 中國土地增值稅	3,099,079	4,043,050
- 中國預扣所得稅	363,139	370,534
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	96,352	(601,013)
	<u>5,384,305</u>	<u>6,389,804</u>

與本集團除稅前利潤有關的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：

	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
除所得稅前利潤	10,530,956	11,623,484
按適用於本集團各自實體利潤的稅率計算的稅項	2,632,739	2,845,658
以下項目的影響		
- 一間聯營公司呈報除稅後之業績	21,756	(30,235)
- 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(68,959)	(173,788)
- 不可就所得稅扣減的費用(附註(b))	61,374	320,715
- 未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	49,947	-
- 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(774,770)	(986,130)
中國企業所得稅	1,922,087	1,976,220
中國預扣所得稅	363,139	370,534
中國土地增值稅	3,099,079	4,043,050
	<u>5,384,305</u>	<u>6,389,804</u>

附註：

- (a) 截至 2012 年及 2011 年 12 月 31 日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括嵌入式衍生金融工具的公允值收益，本公司境外借款產生的匯兌收益及銀行利息收入。
- (b) 截至 2012 年及 2011 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於香港的集團實體的開支。

### 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25%(2011年：24%)。

### 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或於2007年1月1日起在相同法律自動重新註冊，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及銀行存款利息收入，而該等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。

	2012 年	2011 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,000,482	4,105,255
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,449,450	3,466,015
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.450</u>	<u>1.184</u>

每股攤薄盈利按假定具攤薄影響的潛在普通股全部轉換而調整之發行的普通股加權平均股數計算。本公司唯一具攤薄影響的潛在普通股為可換股債券。於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開支、負債成份的匯兌損益及除稅後的嵌入式金融衍生工具公允價值收益。

	2012 年	2011 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,000,482	4,105,255
列示於本年收益表之利息開支(人民幣千元)	-	-
負債成份的匯兌收益(人民幣千元)	(5,747)	(70,984)
嵌入式金融衍生工具公允價值收益(人民幣千元)	(199,769)	(176,922)
用以釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<u>4,794,966</u>	<u>3,857,349</u>
已發行的普通股加權平均數(千股)	3,449,450	3,466,015
假定可換股債券已兌換(千股)	223,641	149,499
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,673,091</u>	<u>3,615,514</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>1.305</u>	<u>1.067</u>

## 7 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
	<u>3,636,400</u>	<u>1,611,600</u>	<u>5,248,000</u>
於2011年12月31日	<u>3,636,400</u>	<u>1,611,600</u>	<u>5,248,000</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>			
於2012年1月1日	3,636,400	1,611,600	5,248,000
添置	163,172	-	163,172
年內竣工	(2,518,547)	2,518,547	-
投資物業公允值收益	33,227	145,201	178,428
	<u>1,314,252</u>	<u>4,275,348</u>	<u>5,589,600</u>
於2012年12月31日	<u>1,314,252</u>	<u>4,275,348</u>	<u>5,589,600</u>

附註：

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

	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
租金收入	25,627	18,163
產生租金收入投資物業之直接經營開支	(8,197)	(13,222)
非產生租金收入之直接經營開支	(6,621)	(1,308)
	<u>10,809</u>	<u>3,633</u>

- (c) 估值基準

本集團投資物業於 2012 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、利息開支以及開發商利潤等；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 2012 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 2012 年 12 月 31 日，價值人民幣 2,557,844,000 元(2011 年：人民幣 3,262,846,000 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。

## 8 貿易及其他應收款項

	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	1,936,191	1,444,652
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	1,139,716	1,139,716
- 共同控制實體	243,961	-
- 第三方	1,659,007	1,200,816
預付營業稅及其他稅項	305,644	536,588
土地拍賣保證金	375,320	460,000
預付款項	198,825	32,699
	<u>5,858,664</u>	<u>4,814,471</u>

於 2012 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。除逾期但未作減值處理的人民幣 399,877,000 元 (2011 年：人民幣 483,138,000 元) 餘額外，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。物業銷售的貿易應收款項乃按買賣協議的條款規定去結算。於 2012 年及 2011 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
90 日內	1,391,634	838,672
90 日以上及於 365 日以內	342,147	605,980
365 日以上及於 2 年以內	202,410	-
	<u>1,936,191</u>	<u>1,444,652</u>

(b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計算。

## 9 貿易及其他應付款項及應計費用

	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	11,259,478	8,176,679
其他應付款項來自：		
- 關連方	344,485	708,240
- 第三方	1,443,734	2,014,782
應付員工福利	33,629	34,301
應計費用	806,777	440,205
其他應付稅項	286,968	275,866
	<u>14,175,071</u>	<u>11,650,073</u>

附註：

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

	2012 年 (人民幣千元)	2011 年 (人民幣千元)
90 日內	9,385,979	6,288,702
90 日以上及於 180 日以內	894,923	866,998
180 日以上及於 365 日以內	597,732	594,464
365 日以上	380,844	426,515
	<u>11,259,478</u>	<u>8,176,679</u>



## 管理層的討論及分析

### 整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣300.74億元(2011年：人民幣229.45億元)，較2011年增加31.1%。經營利潤為人民幣104.65億元(2011年：人民幣106.81億元)，較去年微跌2.0%。股東應佔利潤(包括投資物業除稅後公允值收益)為人民幣50億元(2011年：人民幣41.05億元)，增加21.8%。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣1.450元及人民幣1.305元(2011年：人民幣1.184元及人民幣1.067元)，分別增加22.5%及22.3%。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1.411元(2011年：人民幣1.164元)，增加21.2%。

### 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2013年3月25日，本集團於全國29個城市及地區共擁有總建築面積為3,492萬平方米的土地儲備，分佈於華南地區、華東地區、西部地區、華中地區、海南省區、雲南省區、東北地區及華北地區，平均土地成本僅為每平方米人民幣1,148元。

於2012年，本集團新增可建總建築面積共613萬平方米的土地，增購金額為人民幣27.94億元。該等新收購地塊位於惠州、重慶、西安、鄭州、海南省及雲南省，其中鄭州及雲南省為新開拓市場。

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>華南地區</b>		
惠州惠陽地塊	惠州	2,576,665
<b>西部地區</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>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	文昌	298,145
海南清水灣地塊	陵水	151,991
<b>雲南省區</b>		
雲南瑞麗地塊	瑞麗	731,852
雲南騰沖地塊	騰沖	1,613,751
<b>合計(於2012年12月31日)</b>		<b>6,132,302</b>

## 物業發展及銷售

年內，本集團的確認銷售總金額為人民幣293.28億元，較2011年的人民幣224.66億元上升30.5%。確認銷售總面積為320萬平方米，較2011年的214萬平方米增加49.8%。而確認銷售均價由2011年的每平方米人民幣10,517元下降12.8%至2012年的每平方米人民幣9,166元，主要由於確認銷售的地區分佈有所改變。

## 物業管理

年內，本集團錄得的物業管理費收入為人民幣4.18億元，較2011年的人民幣3.39億元增加23.5%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至2,167萬平方米(2011年：1,549萬平方米)，服務逾45萬名住戶。

## 酒店營運

年內，本集團酒店營運收入為人民幣3.02億元，較2011年的人民幣1.22億元大幅增長148.3%，該增幅主要來自於2011年11月開業的上海雅居樂萬豪酒店所得，為集團擴寬了整體收入的基礎。

## 物業投資

為進一步完善本集團多元化的業務組合，以創造穩定的收入來源，本集團秉持審慎的發展策略，將持有的若干商業物業劃為長期租賃。年內，本集團物業投資收入為人民幣0.26億元，較2011年的人民幣0.18億元增加41.1%。

## 銷售成本

本集團的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年人民幣105.90億元增加66.5%至2012年人民幣176.32億元，該增幅主要由於(i)年內確認銷售總金額增加；(ii)部份主要建築及裝飾材料的成本上升；及(iii)集團有策略地提升產品質素，使用較高質素的材料為提升產品質素及競爭力以促進銷售。

## 毛利

年內，本集團的毛利(土地增值稅撥備前)為人民幣124.42億元，與去年相若，而毛利率則下降至41.4%，但仍處於行業較高水平。毛利率的下降主要由於(i)各城市/地區佔集團確認銷售的比例有較大的改變，尤其去年毛利率相對較高的海南清水灣的佔比有較明顯的下降；及(ii)如前所述，銷售成本較去年有所增加。

## 投資物業公允值收益

年內，本集團錄得投資物業公允值收益人民幣1.78億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.45億元後，公允值收益淨額為人民幣1.33億元。

## 其他收益

本集團的其他收益由2011年人民幣2億元減少33.6%至2012年人民幣1.33億元，該減幅主要由於年內銀行存款利息收入的減少。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2011年人民幣8.35億元增加17.4%至2012年人民幣9.80億元，該增幅主要由於廣告宣傳費由2011年人民幣6.59億元增加9.4%至2012年人民幣7.21億元。

## 行政開支

本集團的行政開支由2011年人民幣8.77億元上升28.8%至2012年人民幣11.29億元，該增幅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所需。因此，薪酬開支由2011年人民幣3.07億元上升21.8%至2012年人民幣3.74億元。另外，集團總部於2012年4月份搬遷到廣州中央商業區，使租賃費用由2011年人民幣0.30億元上升68.2%至2012年人民幣0.51億元。

## 其他開支

本集團的其他開支由2011年人民幣1.05億元上升101.8%至2012年人民幣2.13億元，該增幅主要由於本集團的慈善捐款由2011年人民幣0.83億元增加112.5%至2012年人民幣1.77億元，體現了本集團積極承擔企業社會責任和義務。

## 財務(費用)/收益淨額

年內，本集團錄得財務費用淨額為人民幣0.46億元，而2011年則錄得財務收益淨額為人民幣6.45億元，主要由於以港元及美元計價之借款及債券所產生的匯兌收益於2012年顯著減少至人民幣0.32億元(2011年：人民幣6.45億元)。此外，列示於綜合收益表之利息開支為人民幣0.78億元，乃因相關物業的建築工程已竣工。

## 一間聯營公司稅後虧損所佔份額

年內，本集團佔所持有20%股權的聯營公司 - 廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)稅後虧損份額為人民幣0.87億元。

## 嵌入式金融衍生工具公允值收益

於2011年4月，本集團發行2016年到期的本金總額為5億美元(相當於人民幣32.53億元)4%可換股債券。年內，該嵌入式金融衍生工具公允值變動收益為人民幣2億元(2011年：人民幣1.77億元)。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣50億元(2011年：人民幣41.05億元)，較2011年上升21.8%。扣除投資物業除稅後公允值收益淨額，股東應佔利潤為人民幣48.68億元(2011年：人民幣40.35億元)，較2011年增加20.6%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可動用資金

於2012年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣96.89億元(2011年12月31日：人民幣73.28億元)，較去年增加32.2%，足以應付償還一年內到期的借款。其中非有限制現金為人民幣58.04億元(2011年12月31日：人民幣46.84億元)及有限制現金的賬面值為人民幣38.85億元(2011年12月31日：人民幣26.44億元)。

於2012年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣14.84億元(2011年12月31日：人民幣18.14億元)。

於2012年12月31日，本集團合計可動用資金達人民幣111.73億元(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。

於2013年1月，本集團成功發行7億美元(相當於人民幣43.93億元)8.25%次級永久資本證券，進一步優化資本結構，維持穩定及充裕的現金流。

### 借款

年內，資本市場環境波動，本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。本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138.42億元，而償還借款人民幣85.28億元。

本集團在境外債券市場展示出良好的融資能力，適時成功發行於2017年到期的本金總額為7億美元(相當於人民幣44.07億元)9.875%的優先票據，及獲授合共人民幣14.50億元的銀行貸款；境內融資方面，本集團獲授予之新增借款亦達人民幣80.77億元。

於2012年12月31日，本集團總借款為人民幣275.65億元，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132.66億元、人民幣101.79億元、人民幣23.70億元及人民幣17.50億元。

還款時間表	2012年 (人民幣百萬元)	2011年 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	6,193	5,059
超過1年及於2年內	3,357	2,991
超過2年及於5年內	2,689	2,450
超過5年	1,027	891
<b>小計</b>	<b>13,266</b>	<b>11,391</b>
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	10,179	1,817
超過5年	-	4,022
<b>小計</b>	<b>10,179</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	2,370	2,201
<b>其他借款</b>		
1年之內	-	2,600
超過1年及於2年內	1,750	-
<b>小計</b>	<b>1,750</b>	<b>2,600</b>
<b>合計</b>	<b>27,565</b>	<b>22,031</b>

於2012年12月31日，本集團的銀行借款人民幣72.44億元(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12.46億元(2011年12月31日：人民幣4.46億元)是以前銀行存款作抵押。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12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣54.86億元(2011年12月31日：人民幣54.40億元)。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2012年12月31日，負債比率為64.0%(2011年：61.9%)，顯示本集團的負債比率處於穩健水平。

### 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。

### 借款成本

2012年，本集團的借款總成本為人民幣25.27億元，較2011年增加人民幣7.46億元，主要由於2012年平均銀行貸款結餘較高及借款利率上升所致。

## 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12月31日，未完結擔保額為人民幣132.11億元(2011年12月31日：人民幣124.43億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(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。

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26.50億元(2011年12月31日：人民幣38.73億元)及人民幣27.02億元(2011年12月31日：人民幣29.12億元)的貸款額度提供若干擔保，本集團應佔擔保數額分別為人民幣5.30億元(2011年12月31日：人民幣7.75億元)及人民幣6.75億元(2011年12月31日：人民幣7.28億元)。

## 承擔

於2012年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣217.03億元(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6.12億元(2011年12月31日：人民幣1.91億元)。

## 人力資源

於2012年12月31日，本集團共有13,439名僱員，當中高級管理人員佔123人及中層管理人員佔335人。就地理位置而言，內地有13,375名僱員，而香港及澳門則有64名。截至2012年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣10.50億元(2011年：人民幣8.56億元)。

## 股息

本公司中期股息每股14.5港仙(2011年：每股10.8港仙)已於2012年9月25日向股東派發。董事會建議向股東派發末期股息每股23.9港仙(2011年：每股23.4港仙)。如獲股東批准，2012年全年派息將合共每股38.4港仙(2011年：每股34.2港仙)。

預計建議末期股息將在取得股東批准後，於2013年6月7日(星期五)或前後向2013年5月28日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

### 以釐定有權出席2013年股東周年大會並投票之股東

最後過戶日期 : 2013年5月13日(星期一)下午四時正  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2013年5月14日至5月20日(星期二至一)(包括首尾兩天)

### 以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日 : 2013年5月22日(星期三)  
最後過戶日期 : 2013年5月23日(星期四)下午四時正  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2013年5月24日至5月28日(星期五至二)(包括首尾兩天)  
記錄日期 : 2013年5月28日(星期二)

如欲合符出席2013年股東周年大會並投票或／及獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後過戶日期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2013年股東周年大會將於2013年5月20日(星期一)舉行。2013年股東周年大會通告將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本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新加坡交易所有限公司(「新加坡交易所」)網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))，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2012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2012年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2012年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 遵守企業管治守則

本公司 (i)由2012年1月1日至3月31日期間已遵守前「企業管治常規守則」所載之守則條文及(ii)由2012年4月1日至12月31日期間已遵守「企業管治守則」所載之守則條文(該等守則均載於上市規則附錄十四內)。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2012年12月31日止年度期間，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。

## 於本公司、香港交易及結算所有限公司及新加坡交易所有限公司之網站刊登全年業績及年報

本公告刊登於本公司網站([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新加坡交易所網站([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2012年12月31日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司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，2013年3月25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至2012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。