

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。



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2014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		
	2014年	2013年	變動
營業額(人民幣百萬元)	17,281	15,216	+13.6%
毛利(人民幣百萬元)	6,111	5,511	+10.9%
期內利潤(人民幣百萬元)	2,454	2,587	-5.1%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	2,043	2,134	-4.3%
本公司股東應佔核心利潤* (人民幣百萬元)	1,738	1,552	+12.0%
每股基本盈利(人民幣元)	0.593	0.619	-4.2%
每股中期股息(港仙)	14.5	14.5	-

\* 本公司股東應佔利潤不包括匯兌差異、公允值重估調整及非經常性項目

## 業務概要

- 回顧期內，本集團的累積預售金額為人民幣216.70億元，較去年同期上升34.2%，已完成全年預售目標的45.1%；累積預售建築面積為220.4萬平方米，較去年同期上升61.8%。回顧期內，本集團在售項目共有64個，包括4個全新項目。
- 回顧期內，本集團在長沙、佛山、海南文昌、雲南騰沖及馬來西亞吉隆坡增添預計總建築面積共182萬平方米的土地，相關應付土地金額為人民幣22.1億元，樓面地價為每平方米人民幣1,440元。於2014年8月26日，本集團於逾40個城市及地區，擁有預計總建築面積逾4,200萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,192元。
- 回顧期內，本公司發行於2019年到期5億美元的8.375%優先票據及於2017年到期人民幣20億元的6.50%優先票據，及獲授3年期共26.65億港元的銀團貸款；本公司亦已贖回於2016年到期3億美元的10%優先票據及於2016年到期5億美元的可換股債券，有效減低融資成本及優化債務結構。
- 回顧期內，酒店營運及物業投資的營業額較去年同期分別增加62.2%及94.9%；惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店正式開業。
- 於2014年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣139億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣70.74億元。

## 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 2014 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，本集團的營業額與毛利分別為人民幣 172.81 億元和人民幣 61.11 億元，較去年同期分別上升 13.6%和 10.9%，整體毛利率為 35.4%，處於行業較高水平。期內利潤為人民幣 24.54 億元，較去年同期下降 5.1%。本公司股東應佔利潤為人民幣 20.43 億元，較去年同期輕微下降 4.3%。本公司股東應佔核心利潤(本公司股東應佔利潤不包括匯兌差異、公允值重估調整及非經常性項目)為人民幣 17.38 億元，較去年同期上升 12.0%。

本公司董事會(「董事會」)宣佈派發中期股息每股 14.5 港仙，與去年同期相同。

### 業務回顧

承去年推行的改革，本集團不論在銷售、管治及營運上皆取得理想的成效，為未來發展奠下基礎。

2014 年上半年，中國經濟增長節奏平穩，信貸環境持續偏緊，中國房地產市場整體潛在供應壓力大，房價呈現下行趨勢，市場觀望氣氛較濃，但對剛需產品及優質產品仍然保持穩定的需求。回顧期內，本集團把握市場機遇，快速地調整營銷策略，持續優化產品結構，配合市場需要的合理定價，適時推盤，成功提高去化率及增加現金流入量。回顧期內，本集團的累積預售金額為人民幣 216.70 億元，較去年同期上升 34.2%，已完成全年預售目標的 45.1%；累積預售建築面積為 220.4 萬平方米，較去年同期上升 61.8%。

回顧期內，在預售表現方面，本集團持續於中山、廣州、佛山、惠州、河源、海南等房地產市場保持領先地位，各項目的預售成績均處於前列位置。另外，本集團在售項目達 64 個，其中包括新開售項目長沙海外灘、重慶雅居樂御賓府、高淳雅居樂花園及滁州雅居樂林語城。此外，本集團積極去存貨，當中已竣工待售面積有所下降。

回顧期內，本集團卓越的綜合實力屢獲殊榮，包括連續 3 年獲得由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「最佳投資者關係(中國)」大獎。

### **審慎購地策略**

鑒於本集團擁有充裕的土地儲備，於回顧期內放緩購地節奏，在長沙、佛山、海南文昌、雲南騰沖及馬來西亞吉隆坡增添預計總建築面積共 182 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 1,440 元。於 2014 年 8 月 26 日，本集團於逾 40 個城市及地區，擁有總建築面積逾 4,200 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 1,192 元，土地成本價格具有一定的競爭力。

### **多元化商業物業組合 有效平衡經營風險**

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，受惠於房地產項目內或周邊的酒店及商業物業發展所產生的協同效應，房地產項目的價值亦得以提升。

回顧期內，本集團旗下共有 7 間酒店運作，惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店正式開業，上海雅居樂萬豪酒店及海南雅居樂萊佛士酒店均錄得不俗的入住率，酒店營運業務的營業額較去年同期增加 62.2%。此外，本集團位於上海、廣州及中山等的商場錄得不俗的出租率，物業投資的營業額較去年同期增加 94.9%。

### **加強資金管理 優化財務結構**

本集團於回顧期內致力加快銷售回籠，加強資金管理，並通過多渠道的融資方法，鞏固及優化了財務結構，以在業務發展及財務管理上取得平衡。

回顧期內，本公司發行於 2019 年到期 5 億美元的 8.375% 優先票據及於 2017 年到期人民幣 20 億元的 6.50% 優先票據，及獲授 3 年期共 26.65 億港元的銀團貸款。本公司亦贖回於 2016 年到期 3 億美元的 10% 優先票據及贖回於 2016 年到期 5 億美元的可換股債券，有效減低融資成本及優化債務結構。

## 良好企業管治 完善管理架構

回顧期內，本集團重組董事會，陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓喜先生及陳卓南先生 4 名原執行董事調任非執行董事，同時委任黃奉潮先生、梁正堅先生及陳忠其先生 3 名資深集團副總裁擔任執行董事。其後，委任許照中先生及黃紹開先生擔任獨立非執行董事。本集團相信，有關重組能完善公司管理架構，有助提升本集團整體執行力及營運效率，有利公司的長遠發展。

## 多渠道溝通 提高透明度

本集團秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合上市規則及法例規定下，與商業銀行、投資銀行、評級機構、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，有利於提高企業的透明度，讓各持份者掌握全面的營運相關資訊。

回顧期內，本集團透過舉辦業績推介會、進行 8 次路演，參加 15 次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 33 次會面及電話會議、安排 40 次項目參觀等，與投資者及分析師溝通逾 500 人次。

## 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，積極履行企業社會責任。回顧期內，本集團共有逾 26,500 人次參與志願服務活動，服務天數近 9,000 天，慈善捐款達人民幣 0.15 億元。本集團繼續支持中國華文教育基金會的「雅居樂中華文化傳承工程」，致力弘揚中華文化；連續 5 年首席贊助香港世界宣明會在香港及澳門主辦的「饑饉三十」及「澳門饑饉」活動。

## 推動可持續發展

本集團深信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。回顧期內，本集團連續 5 年參與世界自然基金會發起的「地球一小時」活動；透過第 8 屆「生態環境保護日」活動，植樹逾 2,560 棵。同時，本集團已連續 4 年支持由香港環保團體綠領行動發起的「利是封回收重用大行動」，於旗下住宅項目、酒店及所有辦公室設立利是封收集點，收集及派發「新生利是封」，獲得全國逾萬名員工及公眾共同參與。回顧期內，本集團連續 3 年首席贊助由香港科技大學學生組織主辦的「環保商業創新獎」，以支持綠色教育。

## 展望與策略

展望 2014 年下半年，中國經濟將保持平穩增長。政府多年來對房地產市場實施的調控措施已見成效，整體市場平穩發展。雖然短期內普遍庫存較高，但近期多個城市放寬調控措施及給予信貸支持，相信能刺激以剛需產品為主導的市場，以及更有效地推動房地產市場健康發展，預期下半年整體市場的經營環境會較上半年為佳。長遠而言，隨著國家經濟持續增長、城鎮化持續推進及人民收入增加，市場對優質的剛需樓盤之需求預計將保持殷切。本集團承去年改革，致力提升執行力，並持續憑藉高品質、物超所值的產品、及貼心的售後服務，具信心長遠能在競爭激烈的市場中穩佔席位。

本集團的整體發展策略會以穩健發展為主調，在銷售、利潤、開發、現金流間取得平衡。在開發方面，本集團將確保貨量的供應及銷售比例維持在合適水平，以更有效地控制資本開支。購地策略方面，本集團將繼續採取較審慎的購地策略。本集團亦會持續優化產品結構，以開發剛需及改善型產品為主，輔以旅遊房地產，深信整體業務能穩步發展。

踏入下半年，本集團旗下多個項目將持續推出新產品，並會推出 10 多個新項目，當中大部分為針對首次置業或改善型需求的剛需產品。此外，隨著多個位於華東及西部區域的項目陸續推售，本集團整體業務的區域多元化佈局將更完善。隨著市場氣氛好轉，本集團會繼續採取靈活的營銷策略及合理定價，全力以赴，以完成人民幣 480 億元的全年預售目標。

本集團將繼續以中國房地產開發為主，輔以酒店、商場及寫字樓的多元化營運，並配合貼心的物業管理服務，相信能進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度。與此同時，本集團會繼續致力參加更多公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

## 致謝

雅居樂的發展，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。

*主席兼總裁*  
**陳卓林**

香港，2014年8月26日

## 業績

截至2014年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

### 中期綜合收益表

		截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年	2013 年
		未經審核	未經審核
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	3	17,281,310	15,215,531
銷售成本		(11,170,082)	(9,704,789)
<b>毛利</b>		<b>6,111,228</b>	<b>5,510,742</b>
銷售及營銷成本		(951,219)	(585,043)
行政開支		(793,005)	(668,908)
投資物業公允值收益	8	213,582	178,426
其他收益	4	908,053	103,628
其他開支		(240,174)	(38,104)
匯兌虧損淨額		(15,468)	(51,784)
<b>經營利潤</b>		<b>5,232,997</b>	<b>4,448,957</b>
嵌入式金融衍生工具公允值收益		-	151,929
財務(費用)/收益淨額	5	(355,988)	312,712
一間聯營公司稅後虧損所佔份額		(15,738)	(26,744)
合營企業稅後虧損所佔份額		(23,289)	(11,641)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>4,837,982</b>	<b>4,875,213</b>
所得稅開支	6	(2,383,587)	(2,288,479)
<b>期內利潤</b>		<b>2,454,395</b>	<b>2,586,734</b>
以下人士應佔：			
- 本公司股東		2,042,622	2,133,878
- 永久資本證券持有人		177,114	159,311
- 非控股權益		234,659	293,545
		<b>2,454,395</b>	<b>2,586,734</b>
<b>期內本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	<b>0.593</b>	0.619
- 攤薄	7	<b>0.574</b>	0.528
		截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年	2013 年
		未經審核	未經審核
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>股息</b>		<b>397,643</b>	<b>397,693</b>



## 中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 未經審核 (人民幣千元)	2013 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	2,454,395	2,586,734
期內其他全面收益		
- 貨幣匯兌差額	5	-
期內全面收益總額	<u>2,454,400</u>	<u>2,586,734</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	2,042,625	2,133,878
- 永久資本證券持有人	177,114	159,311
- 非控股權益	234,661	293,545
	<u>2,454,400</u>	<u>2,586,734</u>

## 中期綜合資產負債表

	於 2014 年 6 月 30 日	於 2013 年 12 月 31 日
附註	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (人民幣千元)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7,090,650	6,476,432
土地使用權	2,475,486	2,554,162
發展中物業	7,148,007	16,146,189
無形資產	51,816	57,428
投資物業	8 6,153,400	5,793,800
於一間聯營公司之權益	42,463	58,201
於合營企業之權益	1,006,993	1,030,282
可供出售的金融資產	117,500	117,500
遞延所得稅資產	302,724	316,209
	<b>24,389,039</b>	<b>32,550,203</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	49,965,773	33,480,753
持作銷售已落成物業	13,569,065	13,083,771
就收購土地使用權之預付款項	7,194,642	9,910,669
貿易及其他應收款項	9 13,845,882	12,424,997
預付所得稅	61,442	51,430
有限制現金	6,311,278	6,249,740
現金及現金等值項目	7,588,895	6,783,643
	<b>98,536,977</b>	<b>81,985,003</b>
<b>總資產</b>	<b>122,926,016</b>	<b>114,535,206</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>		
股本及溢價	3,799,313	3,642,725
股份獎勵計劃持有者的股份	(156,588)	-
其他儲備	1,631,011	1,298,093
保留盈利		
- 擬派股息	397,643	899,758
- 未分配保留盈利	24,823,059	23,525,612
	<b>30,494,438</b>	<b>29,366,188</b>
永久資本證券	4,483,403	4,486,025
非控股權益	2,607,682	2,715,083
<b>總權益</b>	<b>37,585,523</b>	<b>36,567,296</b>

## 中期綜合資產負債表(續)

	於 2014 年 6 月 30 日	於 2012 年 12 月 31 日
<i>附註</i>	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (人民幣千元)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	30,062,682	24,646,168
可換股債券 - 負債成份	-	2,491,719
可換股債券 - 嵌入式金融衍生工具	-	364,980
遞延所得稅負債	1,568,972	1,649,261
	<u>31,631,654</u>	<u>29,152,128</u>
<b>流動負債</b>		
借款	14,667,208	12,353,678
貿易及其他應付款項	10 19,094,904	19,524,461
來自顧客的預收款項	9,356,792	6,428,278
當期稅項負債	10,589,935	10,509,365
	<u>53,708,839</u>	<u>48,815,782</u>
<b>總負債</b>	<u>85,340,493</u>	<u>77,967,910</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>122,926,016</u>	<u>114,535,206</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>44,828,138</u>	<u>33,169,221</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>69,217,177</u>	<u>65,719,424</u>

*附註：*

### 1 編製基準

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的簡要綜合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。簡要綜合中期財務資料應與截至 2013 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽，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 2013 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。

### 本集團於 2014 年 1 月 1 日起採納的新訂準則、經修訂準則及詮釋

下列為本集團自 2004 年 1 月 1 日開始的財政年度必須強制應用的新訂準則、經修訂準則及詮釋。採納此等新訂準則、經修訂準則及詮釋對本集團的業績或財務狀況不會造成重大影響。

香港會計準則第 32 號(修改)	金融工具：呈列
香港財務報告準則第 10 號, 第 12 號及 香港會計準則第 27 號(修改)	整合投資實體
香港會計準則第 36 號(修改)	資產減值
香港會計準則第 39 號(修改)	金融工具：確認及計量 - 衍生工具之更替
香港（國際財務報告詮釋委員會） 第 21 號	徵費

## 3 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。根據本公司執行董事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，並列入物業發展分部。由於本公司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嵌入式金融衍生工具公允值收益及財務費用淨額。

截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止六個月的分部業績及資本開支如下：

**截至2014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	16,766,586	444,849	261,359	39,091	17,511,885
分部間銷售額	(111,745)	(118,830)	-	-	(230,575)
外界客戶銷售額	16,654,841	326,019	261,359	39,091	17,281,310
投資物業公允值收益(附註 8)	-	-	-	213,582	213,582
經營利潤/(虧損)	5,170,325	(1,348)	(157,380)	221,400	5,232,997
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(15,738)	-	-	-	(15,738)
合營企業稅後虧損所佔份額	(23,289)	-	-	-	(23,289)
分部業績	5,131,298	(1,348)	(157,380)	221,400	5,193,970
財務費用淨額(附註 5)					(355,988)
除所得稅前利潤					4,837,982
所得稅開支(附註 6)					(2,383,587)
期內利潤					2,454,395
折舊	73,833	2,449	96,152	-	172,434
土地使用權及無形資產攤銷	12,868	197	27,776	-	40,841

截至2013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	14,779,280	364,297	161,167	20,055	15,324,799
分部間銷售額	-	(109,268)	-	-	(109,268)
外界客戶銷售額	14,779,280	255,029	161,167	20,055	15,215,531
投資物業公允值收益 (附註 8)	-	-	-	178,426	178,426
經營利潤/(虧損)	4,368,947	(14,351)	(86,452)	180,813	4,448,957
一間聯營公司稅後虧損所佔 份額	(26,744)	-	-	-	(26,744)
合營企業稅後虧損所佔份額	(11,641)	-	-	-	(11,641)
分部業績	4,330,562	(14,351)	(86,452)	180,813	4,410,572
嵌入式金融衍生工具公允值 收益	-	-	-	-	151,929
財務收益淨額(附註 5)	-	-	-	-	312,712
除所得稅前利潤					4,875,213
所得稅開支(附註 6)					(2,288,479)
期內利潤					2,586,734
折舊	37,992	2,267	74,566	-	114,825
土地使用權及無形資產攤銷	19,771	111	23,587	-	43,469

以下為於2014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	107,758,442	770,713	8,431,410	6,153,400	(552,115)	122,561,850
未分配資產						364,166
<b>總資產</b>						<b>122,926,016</b>
分部資產包括：						
於一間聯營公司之 權益	42,463	-	-	-		42,463
於合營企業之權益	1,006,993	-	-	-		1,006,993
分部負債	22,309,716	699,743	5,893,059	101,293	(552,115)	28,451,696
未分配負債						56,888,797
<b>總負債</b>						<b>85,340,493</b>
資本開支	107,152	1,629	728,443	149,704		986,928

以下為於2013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	100,009,899	644,250	8,256,324	5,793,800	(536,706)	114,167,567
未分配資產						367,639
<b>總資產</b>						<b>114,535,206</b>
分部資產包括：						
於一間聯營公司之 權益	58,201	-	-	-		58,201
於合營企業之權益	1,030,282	-	-	-		1,030,282
分部負債	20,528,342	451,380	5,439,527	70,196	(536,706)	25,952,739
未分配負債						52,015,171
<b>總負債</b>						<b>77,967,910</b>
資本開支	407,515	7,466	1,120,356	296,123		1,831,460

分部的劃分以及分部盈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資產及預付稅項。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款以及可換股債券。

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	
	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
土地初期發展的項目收益(附註(a))	799,834	-
銀行存款的利息收入	53,620	54,910
沒收客戶訂金	37,810	22,232
出售投資物業的收益	4,111	-
雜項	12,678	26,486
	<u>908,053</u>	<u>103,628</u>

附註 (a):

本集團與另一間房地產投資商(「合作方」)合作參與合作方附屬公司持有的一幅土地的一級開發。根據本集團與合作方訂立的協議，本集團有權分享一定比例的由土地一級開發產生的淨收益。

截至2014年6月30日止六個月，本集團已獲得淨收益人民幣799,834,000元，並確認為其他收益。

#### 5 財務(費用)/收益淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款及銀團貸款	(667,570)	(452,325)
- 優先票據	(641,164)	(511,664)
- 其他借款	(525,780)	(91,346)
- 可換股債券	(108,410)	(156,725)
借款及可換股債券匯兌(虧損)/收益	(186,982)	347,776
減：資本化利息	1,773,918	1,176,996
	<u>(355,988)</u>	<u>312,712</u>



## 6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	1,061,297	1,462,970
- 中國土地增值稅	1,162,832	1,126,714
- 中國預扣所得稅	226,262	118,727
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(66,804)	(419,932)
	<u>2,383,587</u>	<u>2,288,479</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國業務的所得稅撥備是根據現行法例、詮釋及指引在預計的年度應稅利潤以適用稅率計算。

根據 2008 年 1 月 1 日起生效的中國新企業所得稅法，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%。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的可扣減開支)按介乎 30%至 60%不等的遞增稅率徵收。

### 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，自 2008 年 1 月 1 日起，於中國附屬公司就 2008 年 1 月 1 日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納 10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司的直接控股公司。

## 7 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,042,622	2,133,878
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,447,350	3,447,839
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.593</u>	<u>0.619</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。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開支、負債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	
	2014 年	2013 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,042,622	2,133,878
負債成份的匯兌虧損/(收益)(人民幣千元)	24,047	(41,614)
嵌入式金融衍生工具公允值收益(人民幣千元)	-	(151,929)
	<u>2,066,669</u>	<u>1,940,335</u>
用以釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<u>2,066,669</u>	<u>1,940,335</u>
已發行的普通股加權平均數(千股)	3,447,350	3,447,839
假定可換股債券已兌換(千股)	155,308	229,824
	<u>3,602,658</u>	<u>3,677,663</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,602,658</u>	<u>3,677,663</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<u>0.574</u>	<u>0.528</u>

## 8 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
期初賬面淨值	5,793,800	5,589,600
添置	149,704	119,874
出售	(3,686)	-
投資物業公允值收益	213,582	178,426
	<u>6,153,400</u>	<u>5,887,900</u>
期末賬面淨值	<u>6,153,400</u>	<u>5,887,900</u>

於 2014 年 6 月 30 日，投資物業金額為人民幣 4,427,300,000 元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 2,585,144,000 元)已作為本集團銀行貸款的抵押品。

## 9 貿易及其他應收款項

	2014年6月30日 (人民幣千元)	2013年12月31日 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	5,337,566	4,999,848
其他應收款項來自：		
- 合營企業	2,458,432	1,926,150
- 一間聯營公司	2,139,716	2,039,716
- 第三方	1,472,300	1,731,586
預付營業稅及其他稅項	183,085	186,834
土地拍賣保證金	1,895,645	1,275,060
預付款項	359,138	265,803
	<u>13,845,882</u>	<u>12,424,997</u>

本集團一般會在交付物業前要求顧客全額付款。客戶的信貸條款需待評估客戶的信貸紀錄後及取得本公司高級管理層的批准後才授予。本集團根據經客戶同意的還款計劃密切監視客戶按期還款的進度。本集團設有政策去確保銷售予具有合適財政實力及可以支付合適百份比作為首期付款的購買人仕。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款項乃按有關買賣協議訂立條款結算。於2014年6月30日及2013年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2014年6月30日 (人民幣千元)	2013年12月31日 (人民幣千元)
90日內	3,434,513	4,145,761
90日以上及於365日以內	1,565,919	633,649
365日以上及於2年以內	337,134	220,438
	<u>5,337,566</u>	<u>4,999,848</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	2014年6月30日 (人民幣千元)	2013年12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	13,492,113	13,483,490
其他應付款項來自：		
- 關連方	1,659,053	1,075,469
- 第三方	2,427,774	3,533,777
應付員工福利	37,542	37,603
應計費用	1,058,573	898,310
其他應付稅項	419,849	495,812
	<u>19,094,904</u>	<u>19,524,461</u>

附註：

(a) 本集團於2014年6月30日及2013年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2014年6月30日 (人民幣千元)	2013年12月31日 (人民幣千元)
90日內	10,447,357	11,111,648
90日以上及於180日以內	1,746,992	1,321,154
180日以上及於365日以內	953,872	586,473
365日以上	343,892	464,215
	<u>13,492,113</u>	<u>13,483,490</u>

## 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 172.81 億元(2013 年同期：人民幣 152.16 億元)，較 2013 年同期增加 13.6%。經營利潤為人民幣 52.33 億元(2013 年同期：人民幣 44.49 億元)，較 2013 年同期上升 17.6%。本公司股東應佔利潤為人民幣 20.43 億元(2013 年同期：人民幣 21.34 億元)，較 2013 年同期輕微下降 4.3%。本公司股東應佔核心利潤(本公司股東應佔利潤不包括匯兌差異、公允值重估調整及非經常性項目)為人民幣 17.38 億元(2013 年同期：人民幣 15.52 億元)，較 2013 年同期上升 12.0%。

每股基本及攤薄盈利分別為人民幣 0.593 元(2013 年同期：人民幣 0.619 元)及人民幣 0.574 元(2013 年同期：人民幣 0.528 元)。

### 土地儲備

本集團秉持其長期發展策略，繼續採納策略性的土地擴充計劃，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 2014 年 8 月 26 日，本集團於逾 40 個城市及地區共擁有總建築面積逾 4,200 萬平方米的的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南省區、雲南省區、東北區域、華北區域及馬來西亞吉隆坡，平均土地成本為每平方米人民幣 1,440 元。

回顧期內，本集團新增預計總建築面積共 182 萬平方米的土地，本集團應付土地金額為人民幣 22.1 億元。該等新收購地塊位於長沙、佛山、海南文昌、雲南騰沖及馬來西亞吉隆坡，其中馬來西亞吉隆坡新開拓市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市/地區	應佔權益 (%)	建築面積 (平方米)
<b>華南區域</b>			
南海大瀝鎮項目	佛山/南海	100	143,315
小計			<b>143,315</b>
<b>華中區域</b>			
長沙灰湯鎮項目	長沙	100	527,383
小計			<b>527,383</b>
<b>海南省區</b>			
海南文昌銅鼓嶺地塊	文昌	100	330,294
小計			<b>330,294</b>
<b>雲南省區</b>			
雲南雅居樂原鄉地塊	騰沖	100	500,848
小計			<b>500,848</b>
<b>海外</b>			
馬來西亞吉隆坡 Mont Kiara 項目	吉隆坡	70	167,100
馬來西亞吉隆坡 Bukit Bintang 項目	吉隆坡	70	151,961
小計			<b>319,061</b>
<b>合計</b>			<b>1,820,901</b>

### 物業發展及銷售

回顧期內，本集團的確認銷售總金額為人民幣 166.55 億元，較 2013 年同期的人民幣 147.79 億元上升 12.7%。確認銷售總面積為 175 萬平方米，較 2013 年同期上升 21.0%。而本集團在售項目的確認銷售均價由 2013 年上半年的每平方米人民幣 10,192 元下降 6.9%至 2014 年上半年的每平方米人民幣 9,490 元，主要由於確認銷售的地區分佈及產品結構有所改變。

### 物業管理

回顧期內，本集團錄得物業管理費收入為人民幣 3.26 億元，較 2013 年同期的人民幣 2.55 億元增加 27.8%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至 2,126 萬平方米(2013 年同期：1,748 萬平方米)，服務約 53 萬名住戶。

## 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，為本集團提供穩定及可靠的經營收入，同時提升週邊房地產項目的價值。回顧期內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣 2.61 億元，較 2013 年同期的人民幣 1.61 億元增加 62.2%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店、廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店。

## 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。回顧期內，本集團物業投資收入為人民幣 0.39 億元，較 2013 年同期增加 94.9%。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因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 2013 年同期人民幣 97.05 億元增加 15.1% 至 2014 年上半年人民幣 111.70 億元，隨著營業額上升 13.6% 而有所增加。

## 毛利

回顧期內，本集團的毛利(土地增值稅撥備前)由 2013 年同期人民幣 55.11 億元上升 10.9% 至 2014 年上半年人民幣 61.11 億元。同期內，毛利率為 35.4%，與 2013 年同期的 36.2% 相若。

## 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 2.14 億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣 0.54 億元後，公允值收益淨額為人民幣 1.60 億元。

## 其他收益

回顧期內，本集團錄得人民幣 9.08 億元的其他收益，較 2013 年同期人民幣 1.04 億元上升 776.3%。其他收益主要來自一幅土地的人民幣 8 億元一級開發淨收益、銀行存款利息收入及沒收客戶訂金。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由 2013 年同期的人民幣 5.85 億元增加 62.6%至 2014 年上半年人民幣 9.51 億元，該增幅主要由於增加一系列的銷售宣傳活動而產生的廣告費用及佣金費。

## 行政開支

本集團的行政開支由 2013 年同期人民幣 6.69 億元上升 18.6%至 2014 年上半年人民幣 7.93 億元，該增幅主要由於本集團持續擴展業務。

## 其他開支

回顧期內，本集團錄得人民幣 2.40 億元的其他開支，主要包括人民幣 1.27 億元的可換股債券贖回費用及人民幣 0.92 億元的 2009 年優先票據提早贖回溢價。

## 財務(費用)/收益淨額

回顧期內，本集團錄得財務費用淨額人民幣 3.56 億元，而 2013 年同期則錄得財務收益淨額人民幣 3.13 億元。財務費用淨額主要來自以外幣計價之借款於結算日換算而生的匯兌虧損及人民幣 1.69 億元的利息開支。回顧期內，由於人民幣兌美元及港元的匯率下降，故產生匯兌虧損人民幣 1.87 億元；而 2013 年同期，人民幣兌美元及港元的匯率上升，因此產生匯兌收益人民幣 3.48 億元。

## 一間聯營公司稅後虧損所佔份額

回顧期內，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稅後虧損份額為人民幣 0.16 億元。

## 合營企業稅後虧損所佔份額

回顧期內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔份額為人民幣 0.23 億元，而 2013 年同期錄得的稅後虧損所佔份額則為人民幣 0.12 億元。

## 本公司股東應佔利潤

本公司股東應佔利潤為人民幣 20.43 億元(2013 年同期：人民幣 21.34 億元)。



## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可動用資金

於 2014 年 6 月 30 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 139 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 130.33 億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣 75.89 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 67.84 億元)及有限制現金為人民幣 63.11 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 62.49 億元)。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 70.74 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 53.82 億元)。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團合計可動用資金達人民幣 209.74 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 184.15 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，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 184.89 億元，當中境內借款佔人民幣 98.69 億元，境外借款佔人民幣 86.20 億元。同期內，償還借款金額為人民幣 135.06 億元。

回顧期內，本公司發行於 2019 年到期 5 億美元的 8.375% 優先票據及於 2017 年到期人民幣 20 億元的 6.50% 優先票據，及獲授 3 年期共 26.65 億港元的銀團貸款；本公司亦已贖回於 2016 年到期 3 億美元的 10% 優先票據及於 2016 年到期 5 億美元的可換股債券，有效減低融資成本及優化債務結構。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 447.30 億元。銀行貸款、優先票據及其他借款分別為人民幣 218.11 億元、人民幣 131.87 億元及人民幣 97.32 億元。

還款時間表	於2014年6月30日 (人民幣百萬元)	於2013年12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	12,149	9,609
超過1年及於2年內	3,793	5,042
超過2年及於5年內	4,833	4,564
超過5年	1,036	1,028
<b>小計</b>	<b>21,811</b>	<b>20,243</b>
<b>優先票據</b>		
超過2年及於5年內	13,187	9,909
<b>其他借款</b>		
1年之內	2,518	2,745
超過1年及於2年內	6,671	3,475
超過2年及於5年內	543	562
超過5年	-	66
<b>小計</b>	<b>9,732</b>	<b>6,848</b>
<b>可換股債券-負債成份</b>		
超過2年及於5年內	-	2,492
<b>合計</b>	<b>44,730</b>	<b>39,492</b>

於2014年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣115.33億元是以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押(2013年12月31日：人民幣124.90億元)。本集團的其他借款人民幣69.61億元(2013年12月31日：人民幣35.48億元)是以其土地使用權、物業、廠房及設備、銀行存款及投資物業及一間附屬公司的股份作抵押。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2014年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣52.72億元(2013年12月31日：人民幣56.83億元)。

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2014年6月30日，負債比率為82.0%(2013年：72.4%)，仍處於合理水平。

### 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、若干優先票據及永久資本證券則以美元計值。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

回顧期內，本集團的借款總成本為人民幣 19.43 億元(2013 年同期：人民幣 12.12 億元)，較 2013 年同期年增加人民幣 7.31 億元，主要由於 2014 年上半年平均銀行貸款結餘較高。回顧期內，實際利率為 8.2%，而 2013 年同期為 8.1%。

## 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 2014 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 135.07 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 135.43 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；及(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。

本集團的若干附屬公司為一間聯營公司及合營各方就人民幣 119.09 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 89.32 億元)的貸款額度提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣 25.95 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 20.72 億元)。

## 承擔

於 2014 年 6 月 30 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 232.14 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 196.02 億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 19.47 億元(2013 年 12 月 31 日：人民幣 41.51 億元)。

## 人力資源

於 2014 年 6 月 30 日，本集團共有 16,639 名僱員，當中高級管理人員佔 146 人及中層管理人員佔 426 人。就地理位置而言，內地有 16,563 名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有 76 名。截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，僱員福利費用(包括董事酬金)為人民幣 9.59 億元(2013 年同期：人民幣 7.08 億元)。

於 2014 年 2 月 10 日，本公司根據股份獎勵計劃發行及配發合共 34,470,000 股新股份予受託人，並以信託方式為獲選僱員持有。該等股份會於符合相關歸屬條件時生效轉讓予獲選僱員。

## 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(2013 年同期：14.5 港仙)。

中期股息將於 2014 年 10 月 7 日(星期二)或前後向 2014 年 9 月 18 日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自 2014 年 9 月 16 日(星期二)至 2014 年 9 月 18 日(星期四)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證書須不遲於 2014 年 9 月 15 日(星期一)下午四時正前送達本公司股份過戶登記香港分處 - 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 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 2014 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 2014 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

本公司已制定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的《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，各本公司董事向本公司確認截至 2014 年 6 月 30 日止六個月期間完全遵循董事證券買賣守則。

## 遵守企業管治守則

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月期間，本集團已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》的守則條文及若干建議最通常規，惟偏離該企業管治守則條文第 A.2.1 條的規定即主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

於 2014 年 3 月 28 日，本公司透過調任四位執行董事為非執行董事及委任三位新執行董事以重組董事會。在上述重組以後，陳卓林先生同時擔任本公司主席兼總裁之職務，但董事會認為此架構將不會損害董事會的權力及權限之平衡。目前，董事會亦相信在陳卓林先生作為主席兼總裁之領導下，董事會能有效地作出決策，對本集團之業務管理及發展均為有利。董事會將會適時考慮將主席及總裁之角色分立。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至 2014 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中期業績及中期報告

本公告刊登於本公司(www.agile.com.cn)、香港交易及結算所有限公司 (www.hkex.com.hk) 及新加坡交易所有限公司 (www.sgx.com)等網站。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至 2014 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股東及於相關網站刊登。

## 董事會

於本公告日期，本公司董事會由十四名董事組成：即執行董事陳卓林先生(主席兼總裁)、陳卓雄先生、黃奉潮先生、梁正堅先生及陳忠其先生；非執行董事陳卓賢先生、陸倩芳女士、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、張永銳先生、許照中先生及黃紹開先生。

承董事會命  
雅居樂地產控股有限公司  
陳卓林  
主席兼總裁

香港，2014年8月26日