

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 2014 年 12 月 31 日止年度全年業績公告 及董事調任

概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	2014年	2013年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	38,318	35,436	+8.1%
毛利 (人民幣百萬元)	12,431	12,615	-1.5%
淨利潤 (人民幣百萬元)	5,091	5,862	-13.2%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	4,287	4,827	-11.2%
本公司股東應佔核心利潤* (人民幣百萬元)	3,929	4,400	-10.7%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.222	1.400	-12.7%
已付每股中期股息 (港仙)	14.5	14.5	-
擬派每股末期股息 (港仙)	25.0	33.0	-24.2%
全年每股股息 (港仙)	39.5	47.5	-16.8%

* 本公司股東應佔核心利潤不包括公允值重估調整

業務概要

- 2014年，本集團預售金額為人民幣441.60億元，預售建築面積為458.8萬平方米，預售均價為每平方米人民幣9,625元。2014年，本集團在售項目共有76個，當中包括16個新推售項目。
- 年內，本集團於長沙、郴州、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221萬平方米的土地，本集團應付土地金額為人民幣24.1億元，平均樓面地價為每平方米人民幣1,274元。於2015年3月25日，本集團於逾40個城市及地區，擁有預計總建築面積約4,035萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣1,157元。
- 年內，本公司成功發行於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、獲授4.75億美元為期8個月的定期貸款信貸、以及獲授3年期共28.95億港元的定期貸款信貸。本公司之供股計劃錄得超額認購達1.5倍，集資淨額約16.39億港元。此外，本公司已贖回於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。
- 年內，物業管理收入較去年增加24.9%，本集團管理的物業總面積達2,309萬平方米。酒店營運收入較去年增加43.2%，當中海南清水灣假日度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店為3家新營運酒店。物業投資收入較去年增加29.9%，當中上海雅居樂國際廣場出租率達95%。
- 本集團總部已遷入於年內竣工的廣州雅居樂中心。
- 於2014年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣114.3億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣35.01億元。

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12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣383.18億元和人民幣124.31億元，較去年分別上升8.1%和減少1.5%。淨利潤為人民幣50.91億元，較去年下降13.2%。整體毛利率及淨利潤率分別為32.4%和13.3%。

年內，本集團的物業確認銷售總金額為人民幣370.37億元，較去年上升7.5%；而物業管理、酒店營運及物業投資業務的收入亦分別較去年增加24.9%、43.2%及29.9%。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發2014年度末期股息每股25.0港仙。連同已派發2014年中期股息每股14.5港仙，2014年的全年派息將合共每股39.5港仙，較去年減少16.8%。

業務回顧

年內，環球經濟表現個別發展，其中美國及英國穩步復甦，歐元區與日本則仍未見起色。中國方面，整體經濟發展勢頭仍表現平穩，惟房地產市場在2014年上半年市場觀望氣氛較濃，直至部分城市的調控政策及個人房貸政策於下半年有所放寬後，市場氣氛始有所改善。全年銷售均價錄得輕微下降，而市場對剛需產品及優質產品仍然保持穩定的需求。

年內，本集團把握市場機遇，快速地調整營銷策略，以迎合市場需求的定價，適時推盤，成功提高年度銷售去化率至約62%，存貨帳齡亦有所改善。年內，本集團的預售金額為人民幣441.6億元，較去年增長9.5%；預售建築面積為458.8萬平方米；預售均價為每平方米人民幣9,625元。

年內，本集團的區域多元化策略續見成效，華南區域持續作出穩定的銷售貢獻，多個位於廣州、中山、佛山及粵東地區項目的預售表現在當地市場皆位處前列位置。本集團於2013年積極開拓華東區域業務，並策略性地購入13個新項目，當中包括位於上海、揚州、無錫、崑山及南通等地的8個項目已於年內推出市場，為預售作出貢獻，而多個位於南京的項目銷售表現良好；海南省區的旅遊房地產業務持續領先市場。此外，本集團位於成都、鄭州及西安等城市的項目，其預售表現皆令人滿意。

本集團相信要確保整體業務的穩健增長，適時推出迎合市場需求的產品尤關重要。有鑑於中國房地產市場將會持續受惠於城鎮化的推進及國內生產總值的增長，對自用及改善型產品剛性需求龐大，本集團於年內持續優化產品結構，以開發剛需及改善型產品為主，輔以迎合市場需求的高端產品。與此同時，隨著人民的生活質素及對大自然的嚮往不斷提高，致使市場對以養生、退休及旅遊度假為目的的優質旅遊房地產保持殷切需求，而本集團旗下個別項目亦會持續開發迎合該等需求的產品。

其他業務方面，年內，隨著更多物業的交付，本集團的物業管理收入上升24.9%。而酒店營運收入亦較去年上升43.2%，營運中的酒店共有8間，包括新開業的海南清水灣假日度假酒店、成都雅居樂豪生大酒店及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店，為本集團提供穩定的收入，亦能同時提升酒店所在地項目的價值。物業投資業務方面，上海雅居樂國際廣場出租率達95%。此外，本集團總部已於年內遷至廣州雅居樂中心，標誌著本集團發展的一個新里程。

審慎購地策略

本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化，因此於年內適度地放緩購地。年內，本集團在中國長沙、郴州、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221萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣1,274元。於2015年3月25日，本集團於逾40個城市及地區，擁有總建築面積約4,035萬平方米的土地儲備，相關樓面地價僅為每平方米人民幣1,157元，對本集團的房地產開發業務具一定的競爭力。

穩健財務策略 加強現金流管理

穩健的財政是本集團業務發展的支柱，因此，本集團於年內通過多渠道的融資方法，鞏固及優化了財務結構，同時加強現金流的管理，以期在業務發展及財務管理上取得平衡。

年內，本公司成功發行於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、以及以1.5倍的超額認購成功完成淨額16.39億港元的供股集資、並獲授4.75億美元為期8個月的定期貸款及獲授3年期共28.95億港元的定期貸款信貸。本公司亦於年內悉數贖回於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4%可換股債券，同時亦就修訂兩份融資協議與若干銀行達成共識，有效減低融資成本及優化債務結構。

年內，本集團積極加強現金流的管理，包括推出更多迎合市場需求的剛需及改善型等產品，採取靈活的銷售策略，並提供多元化的付款方式，以加快銷售款項回籠。與此同時，本集團已成立專責小組對回款工作進行全面且常規性的規範管理，整體銷售回款情況有所改善。此外，本集團因應市場變化，迅速調整開發範圍及進度、放緩購地及加強產品設計的標準化，有效控制建築工程及土地款等主要支出。

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，在合符上市規則及法律規定的前提下，不時與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持有效的雙向溝通，以建立及穩定彼此間的良好關係，亦有利於提昇本集團的透明度。

履行企業公民責任 推動可持續發展

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，本集團共有近30,000人次參與志願服務活動，服務天數逾10,000天，慈善捐款達人民幣0.61億元。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。

展望與策略

展望2015年，預計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。然而，市場庫存量短期內仍偏高，雖然調控措施逐步市場化及信貸環境相對寬鬆，預期2015年整體行業經營環境依然充滿挑戰。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，本集團相信首次置業或改善型住房的剛性需求將持續主導市場，推動房地產市場健康發展。

隨著房地產行業踏入新常態，企業必須不斷強化內部管理及靈活應對市場變化以維持競爭力。展望2015年，本集團將繼續以穩健發展為宗旨，既要維持固有優勢，亦需提升企業綜合管理水平，於業務及財務管理上精益求精。

與此同時，本集團會加強產品前期定位和規劃工作，持續優化產品結構，以開發剛需改善型產品為主，輔以旅遊房地產，及迎合市場需求的高端產品，並透過產品標準化以有效控制成本。在銷售方面，本集團會採取靈活的銷售策略，提高去化率，加快資產周轉；在開發方面，本集團會致力縮短開發周期、優化管理及進一步提高產品質素，並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。土地儲備方面，本集團將繼續採取較審慎的購地策略。同時，本集團亦會進一步推進多元化發展步伐，在確保物業發展業務的行業競爭力之際，提高酒店營運、物業投資及物業管理等其他業務的競爭力。本集團將會貫徹執行人力資源優化，並完善企業管理架構，以提升整體的執行力及競爭力。

本集團深信通過上述的措施及全體員工的努力，整體業務能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。

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，2015年3月25日

綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2014 年	2013 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	38,317,599	35,436,404
銷售成本		(25,886,775)	(22,821,680)
毛利		12,430,824	12,614,724
銷售及營銷成本		(1,784,164)	(1,522,821)
行政開支		(1,437,438)	(1,284,575)
投資物業公允值收益	3	469,625	174,277
其他收益/(虧損)淨額	4	146,034	(93,687)
其他收入	5	979,166	224,851
其他開支		(312,950)	(131,743)
經營利潤		10,491,097	9,981,026
嵌入式金融衍生工具公允值收益		-	295,748
財務(費用)/收益淨額	6	(292,573)	488,214
一間聯營公司稅後虧損所佔份額		(27,636)	(59,537)
合營企業稅後(虧損)/收益所佔份額		(44,997)	7,124
除所得稅前利潤		10,125,891	10,712,575
所得稅開支	7	(5,034,790)	(4,850,220)
年內利潤		5,091,101	5,862,355
以下人士應佔：			
本公司股東		4,287,245	4,826,907
永久資本證券持有人		354,782	342,497
非控股權益		449,074	692,951
		5,091,101	5,862,355
年內本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
- 基本	8	1.222	1.400
- 攤薄	8	1.203	1.210
股息		1,164,893	1,303,593

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
年內利潤	5,091,101	5,862,355
年內其他全面收益		
- 貨幣兌換差異	579	-
年內全面收益總額	<u>5,091,680</u>	<u>5,862,355</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	4,287,650	4,826,907
- 永久資本證券持有人	354,782	342,497
- 非控股權益	449,248	692,951
	<u>5,091,680</u>	<u>5,862,355</u>

綜合資產負債表

		於 2014 年 12 月 31 日	於 2013 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,696,021	6,476,432
土地使用權		2,288,324	2,554,162
發展中物業		9,663,011	16,146,189
無形資產		60,863	57,428
投資物業	3	5,846,317	5,793,800
於一間聯營公司之權益		30,565	58,201
於合營企業之權益		1,220,848	1,030,282
可供出售的金融資產		117,500	117,500
應收一間聯營公司的其他款項	9	2,039,716	-
遞延所得稅資產		501,790	316,209
		29,464,955	32,550,203
流動資產			
發展中物業		50,518,110	33,480,753
持作銷售已落成物業		16,138,247	13,083,771
就收購土地使用權之預付款項		3,700,798	9,910,669
貿易及其他應收款項	9	11,674,857	12,424,997
預付所得稅項		721,307	51,430
有限制現金		5,362,080	6,249,740
現金及現金等值項目		6,067,802	6,783,643
		94,183,201	81,985,003
總資產		123,648,156	114,535,206
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	10	5,097,967	3,642,725
股份獎勵計劃所持有之股份		(156,588)	-
其他儲備		2,453,809	1,298,093
保留盈利		26,255,811	24,425,370
		33,650,999	29,366,188
永久資本證券		4,483,409	4,486,025
非控股權益		2,960,884	2,715,083
總權益		41,095,292	36,567,296

綜合資產負債表(續)

		於 2014 年 12 月 31 日	於 2013 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
負債			
非流動負債			
借款		25,850,994	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		1,315,858	1,649,261
		<u>27,166,852</u>	<u>29,152,128</u>
流動負債			
借款		16,470,701	12,353,678
貿易及其他應付款項	11	17,333,365	19,524,461
來自顧客的預收款項		9,215,606	6,428,278
當期所得稅負債		12,366,340	10,509,365
		<u>55,386,012</u>	<u>48,815,782</u>
總負債		<u>82,552,864</u>	<u>77,967,910</u>
總權益及負債		<u>123,648,156</u>	<u>114,535,206</u>
流動資產淨額		<u>38,797,189</u>	<u>33,169,221</u>
總資產減流動負債		<u>68,262,144</u>	<u>65,719,424</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，並按投資物業及可供出售的金融資產的重估而作出修訂（按公允值列賬）。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前公司條例（第32章）的適用規定編製。

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。

1 編製基準(續)

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港會計準則第32號之修改「金融工具：呈列」有關金融資產及金融負債抵銷。該修訂釐清抵銷權不得取決於未來事件。其亦必須在正常業務過程中及在違約、無力償債或破產的情況下可對所有交易對手依法執行。該修訂已考慮結算機制。該修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號之修改「資產減值」有關非金融資產之可收回金額披露。該修訂剔除香港財務報告準則第13號頒佈時在香港會計準則第36號所加入現金產生單位可收回金額之若干披露。該修訂對本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號之修改「金融工具：確認及計量」有關衍生工具更替及對沖會計延續。該修訂考慮到有關「場外交易」衍生工具的立法修改以及中央對手方的設立。根據香港會計準則第39號，當衍生工具更替到中央對手方時，對沖會計法將會終止。此修訂就一項對沖工具更替達到若干標準時，為對沖會計的終止提供緩衝。本集團已應用該修訂，由於本集團並無對沖安排，故並不影響對本集團之綜合財務報表。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵稅」，載列如支付徵費責任屬於香港會計準則第37號「撥備」範圍內時對該責任的會計處理方法。該詮釋闡述何等債務事件產生支付徵費及應何時確認負債。本集團現時毋須繳付大額徵費，故此對本集團並無重大影響。

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號之修改「投資實體合併入賬」表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司進行合併入賬，而是以按公允值計入損益的方式計量。此等修訂對符合「投資實體」定義並具備指定特性的實體作出豁免。香港財務報告準則第12號亦已作出修改以加入投資實體須予作出的披露。本集團已應用該修訂，結果對本集團財務報表並無重大影響。

其他於2014年1月1日開始之財政年度生效之準則、修訂及詮釋對本集團並不重大。

1 編製基準(續)

(b) 已頒佈但於2014年1月1日開始之財政年度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

<u>準則／修訂／詮釋</u>	<u>修訂內容</u>	<u>自下列日期或之後 開始的年度生效</u>
2012年之年度改進	2010年至2012年週期年度 改進	2014年7月1日
2013年之年度改進	2011年至2013年週期年度 改進	2014年7月1日
香港會計準則第19號(修改)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則第11號之 修改	收購共同營運權益的會計處 理	2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修改	澄清可接納的折舊及攤銷方 式	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修改	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或投入	2016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12號及 香港會計準則第28號之修改	關於投資性主體：應用合併 的例外規定	2016年1月1日
香港會計準則第27號之修改	獨立財務報表之權益表	2016年1月1日
2014年之年度改進	2012年至2014年週期年度 改進	2016年1月1日
香港會計準則第1號之修改	有關重要程度及彙總、小計 呈列方式、財務報表結構及 會計政策披露之指引	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

本集團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主要會計政策及財務資料的呈列方式產生任何重大變動。

其他尚未生效之香港財務報告準則之修改或詮釋預期不會對本集團有重大影響。

1 編製基準(續)

(c) 新香港公司條例第 622 章

此外，新香港公司條例第 622 章第 9 部「賬目及審計」之規定根據公司條例第 358 條於 2014 年 3 月 3 日或之後之本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用公司條例第 9 部期間對綜合財務報表之預期影響進行評估。目前認為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料之呈列及披露方式。

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。該等由本公司執行董事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。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2014年及2013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：

	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
營業額：		
- 物業銷售	37,036,636	34,466,876
- 物業管理服務	683,147	547,142
- 酒店營運	527,362	368,165
- 投資物業租金收入	70,454	54,221
	<u>38,317,599</u>	<u>35,436,404</u>

2 分部資料(續)

截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止年度的分部業績及資本開支如下：

截至2014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	37,081,756	951,900	527,362	70,454	-	38,631,472
分部間銷售額	(45,120)	(268,753)	-	-	-	(313,873)
外界客戶銷售額	37,036,636	683,147	527,362	70,454	-	38,317,599
投資物業公允值收益 (附註 3)	-	-	-	469,625	-	469,625
經營利潤/(虧損)	10,191,932	65,997	(256,475)	489,643	-	10,491,097
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額	(27,636)	-	-	-	-	(27,636)
合營企業稅後虧損 所佔份額	(44,997)	-	-	-	-	(44,997)
分部業績	10,119,299	65,997	(256,475)	489,643	-	10,418,464
財務費用淨額 (附註 5)						(292,573)
除所得稅前利潤						10,125,891
所得稅開支 (附註 6)						(5,034,790)
年內利潤						5,091,101
折舊	243,746	4,868	93,506	-		342,120
土地使用權及無形資產 攤銷	64,793	439	19,984	-		85,216
撇減供銷售之物業	100,310	-	-	-		100,310
分部資產	107,743,799	1,423,822	8,433,235	5,846,317	(1,022,114)	122,425,059
未分配資產						1,223,097
總資產						123,648,156
分部資產包括：						
於一間聯營公司之權益	30,565	-	-	-		30,565
於合營企業之權益	1,220,848	-	-	-		1,220,848
分部負債	21,318,055	387,579	5,813,666	51,785	(1,022,114)	26,548,971
未分配負債						56,003,893
總負債						82,552,864
資本開支	375,956	5,161	614,099	341,666		1,336,882

2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2014 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	122,425,059	26,548,971
未分配：		
遞延所得稅項	501,790	1,315,858
預付所得稅項	721,307	-
當期稅項負債	-	12,366,340
流動借款	-	16,470,701
非流動借款	-	25,850,994
	<u>123,648,156</u>	<u>82,552,864</u>

2 分部資料(續)

截至 2013 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	34,466,876	784,979	368,165	54,221	-	35,674,241
分部間銷售額	-	(237,837)	-	-	-	(237,837)
外界客戶銷售額	34,466,876	547,142	368,165	54,221	-	35,436,404
投資物業公允值收益 (附註 3)	-	-	-	174,277	-	174,277
經營利潤/(虧損)	9,851,761	46,272	(108,317)	191,310	-	9,981,026
一間聯營公司稅後虧損 所佔份額	(59,537)	-	-	-	-	(59,537)
合營企業稅後利潤 所佔份額	7,124	-	-	-	-	7,124
分部業績	9,799,348	46,272	(108,317)	191,310	-	9,928,613
嵌入式金融衍生工具 公允值收益						295,748
財務收益淨額 (附註 5)						488,214
除所得稅前利潤						10,712,575
所得稅開支 (附註 6)						(4,850,220)
年內利潤						5,862,355
折舊	69,632	4,742	121,073	-		195,447
土地使用權及無形資產 攤銷	41,227	266	55,218	-		96,711
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
總資產						114,535,206
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
總負債						77,967,910
資本開支	407,515	7,466	1,120,356	296,123		1,831,460

2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2013 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	114,167,567	25,952,739
未分配：		
遞延所得稅項	316,209	1,649,261
預付所得稅項	51,430	-
當期稅項負債	-	10,509,365
流動借款	-	12,353,678
非流動借款	-	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
	<u>114,535,206</u>	<u>77,967,910</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所得稅。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、廠房及設備自有物業之土地使用權、投資物業及無形資產之添置。

3 投資物業

	2014 (人民幣千元)	2013 (人民幣千元)
年初賬面淨值	5,793,800	5,589,600
資本性相關費用	341,666	296,123
出售	(62,906)	(266,200)
轉撥至物業、廠房及設備	(712,734)	-
持作銷售已落成物業	16,866	-
投資物業公允值收益	469,625	174,277
年末賬面淨值	<u>5,846,317</u>	<u>5,793,800</u>
投資物業：		
- 已落成投資物業	5,846,317	3,937,800
- 在建投資物業	-	1,856,000
	<u>5,846,317</u>	<u>5,793,800</u>

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎30至70年。

(b) 於2014年12月31日，價值人民幣4,746,101,000元（2013年：人民幣2,585,144,000元）的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團向銀行借款的抵押品。

4 其他收益/(虧損)淨額

	2014年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
出售物業、廠房及設備所得收益	174,754	-
匯兌虧損淨額（附註(a)）	(28,720)	(93,687)
	<u>146,034</u>	<u>(93,687)</u>

附註：

(a) 該款項主要是指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換人民幣時產生的換算損益。該款項不包括關於計入財務(費用)/收益淨額的借款及可換股債券的匯兌損益。

5 其他收入

	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	-
出售投資物業的收益	13,574	49,178
銀行存款的利息收入	86,067	98,963
沒收客戶訂金	43,496	39,391
雜項收入	36,195	37,319
	<u>979,166</u>	<u>224,851</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。

截至2014年12月31日止，本集團已獲得淨收益人民幣799,834,000元，並確認為其他收入。

6 財務(費用)/收益淨額

	2014年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(2,337,392)	(1,347,645)
- 優先票據	(1,207,992)	(1,014,259)
- 可換股債券	(108,410)	(319,529)
借款及可換股債券匯兌(虧損)/收益	(83,104)	558,053
減：資本化利息	3,444,325	2,611,594
	<u>(292,573)</u>	<u>488,214</u>

7 所得稅開支

	2014年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,777,876	2,181,239
- 中國土地增值稅	2,447,623	2,543,554
- 中國預扣所得稅	328,275	276,883
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(518,984)	(151,456)
	<u>5,034,790</u>	<u>4,850,220</u>

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(「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。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，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。

8 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。

	2014 年	2013 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,287,245	4,826,907
已發行普通股的加權平均數 (千股)	<u>3,508,170</u>	<u>3,447,839</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.222</u>	<u>1.400</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值收益(如適用)。

	2014 年	2013 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	4,287,245	4,826,907
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/(虧損) (人民幣千元)	24,047	(75,983)
嵌入式金融衍生工具公允值收益 (人民幣千元)	-	(295,748)
用以釐定每股攤薄盈利的利潤 (人民幣千元)	<u>4,311,292</u>	<u>4,455,176</u>
已發行的普通股加權平均數 (千股)	3,508,170	3,447,839
假定可換股債券已兌換 (千股)	<u>76,590</u>	<u>233,633</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>3,584,760</u>	<u>3,681,472</u>
每股攤薄盈利 (每股人民幣元)	<u>1.203</u>	<u>1.210</u>

董事認為就供股所導致對每股基本盈利及每股攤薄盈利的影響輕微，因此對截至 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利不作調整。

9 貿易及其他應收款項

	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	5,247,731	4,999,848
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	2,039,716	2,039,716
- 合營企業	2,159,293	1,926,150
- 第三方	1,832,928	1,731,586
預付營業稅及其他稅項	156,589	186,834
土地拍賣保證金	1,959,673	1,275,060
預付款項	318,643	265,803
總數	<u>13,714,573</u>	<u>12,424,997</u>
減：其他應收款聯管公司 – 非即期部份	<u>(2,039,716)</u>	<u>-</u>
貿易及其他應收款項 – 即期部份	<u><u>11,674,857</u></u>	<u><u>12,424,997</u></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。本集團根據與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。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2014年及2013年12月31日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
90 日內	3,505,485	4,145,761
90 日以上及於 365 日內	1,352,159	633,649
365 日以上及於 2 年內	341,284	220,438
2 年以上	48,803	-
	<u>5,247,731</u>	<u>4,999,848</u>

10 股本及溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於 2014 年及 2013 年 12 月 31 日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股款變動					
截至 2013 年 12 月 31 日止年度					
於 2013 年 1 月 1 日	3,449,450,000	344,945	363,217	3,295,325	3,658,542
購回本公司股份	(2,100,000)	(210)	(170)	(15,647)	(15,817)
於 2013 年 12 月 31 日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725
截至 2014 年 12 月 31 日止年度					
於 2014 年 1 月 1 日	3,447,350,000	344,735	363,047	3,279,678	3,642,725
配發予股份獎勵計劃之股份 (附註(a))	34,470,000	3,447	2,714	153,874	156,588
供股 (附註(b))	435,227,500	43,523	34,492	1,264,162	1,298,654
於 2014 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967

附註：

- (a) 董事會已於 2013 年 12 月 10 日採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予僱員。該等獎勵股份 30% 將於 2015 年 6 月 20 日歸屬，其他該等獎勵股份 30% 將於 2016 年 6 月 20 日歸屬，而該等獎勵股份餘下 40% 將於 2017 年 6 月 20 日歸屬，惟本集團與承授人兩者的履行條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

根據股份獎勵計劃，本集團已設立信託（「僱員股份信託」），以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於 2014 年 2 月 10 日，本公司已配發及發行 34,470,000 股新股份予僱員股份信託持有，32,750,000 股新股份授予 116 位獲選僱員。於 2014 年 12 月 31 日，信託所持股份獎勵計劃之股份為人民幣 156,588,000 元，於綜合資產負債表權益中列示。截至 2014 年 12 月 31 日，並無任何相關股份獎勵計劃之費用被確認於綜合收益表，因並無任何股份被授予合資格僱員。

- (b) 截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本公司按認購價每股 3.8 港元實行供股 435,227,500 股，總代價為 1,653,864,500 港元（相當於人民幣 1,310,688,000 元）。經扣除發行費用後的所得款項淨額為 1,638,669,000 港元（相當於人民幣 1,298,654,000 元）。

11 貿易及其他應付款項

	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	13,489,633	13,483,490
其他應付款項來自：		
- 關連方	558,009	1,075,469
- 第三方	1,700,255	3,533,777
應付員工福利	41,665	37,603
應計費用	966,349	898,310
其他應付稅項	577,454	495,812
	<u>17,333,365</u>	<u>19,524,461</u>

附註：

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

	2014 年 (人民幣千元)	2013 年 (人民幣千元)
90 日內	11,026,173	11,111,648
90 日以上及於 180 日以內	1,303,306	1,321,154
180 日以上及於 365 日以內	663,625	586,473
365 日以上	496,529	464,215
	<u>13,489,633</u>	<u>13,483,490</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383.18億元(2013年：人民幣354.36億元)，較2013年增加8.1%。經營利潤為人民幣104.91億元(2013年：人民幣99.81億元)，較去年增加5.1%。股東應佔利潤為人民幣42.87億元(2013年：人民幣48.27億元)，較去年下跌11.2%。每股基本及攤薄盈利分別為人民幣1.222元(2013年：人民幣1.400元)及人民幣1.203元(2013年：人民幣1.210元)。

土地儲備

於2015年3月25日，本集團於逾40個城市及地區共擁有預計總建築面積約4,035萬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，相關樓面地價為每平方米人民幣1,157元，土地成本價格具一定的競爭力。

鑒於本集團擁有充裕的土地儲備，及因應市場變化需要，本集團於年內適度地放緩購地節奏。年內，本集團新增預計總建築面積共221萬平方米的土地，相關應付土地金額為人民幣24.1億元。該等新收購地塊位於長沙、郴州、佛山、雲南騰沖，海南文昌及馬來西亞吉隆坡，其中郴州及馬來西亞吉隆坡為新開拓市場。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市/地區	應佔權益(%)	預計 建築面積 (平方米)
華南區域			
南海大瀝鎮地塊	佛山/ 南海	100	143,315
小計			143,315
華中區域			
長沙雅居樂伊雲小鎮地塊	長沙	100	591,615
郴州地塊	郴州	100	145,279
小計			736,894
海南省區			
海南銅鼓嶺地塊	文昌	100	330,294
海南雅居樂月亮灣地塊	文昌	100	48,471
小計			378,765
雲南省區			
雲南雅居樂原鄉地塊	騰沖	100	635,865
小計			635,865
海外			
馬來西亞吉隆坡 Mont Kiara 地塊	吉隆坡	70	167,100
馬來西亞吉隆坡 Bukit Bintang 地塊	吉隆坡	70	151,961
小計			319,061
合計			2,213,900

物業發展及銷售

年內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣370.37億元，較2013年的人民幣344.67億元上升7.5%。確認銷售總面積為399萬平方米，較去年增加24.2%。而確認銷售均價由2013年的每平方米人民幣10,722元下降13.5%至2014年的每平方米人民幣9,278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

年內，本集團物業管理收入為人民幣6.83億元，較2013年的人民幣5.47億元增加24.9%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至2,309萬平方米(2013年：2,266萬平方米)，服務約59.8萬名住戶。

酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓酒店業務，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，本集團錄得酒店營運收入為人民幣5.27億元，較2013年的人民幣3.68億元增加43.2%。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及惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店。

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。年內，本集團物業投資收入為人民幣0.7億元，較2013年的人民幣0.54億元增加29.9%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指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2013年人民幣228.22億元增加13.4%至2014年人民幣258.87億元，該增幅主要由於(i)年內確認銷售總金額增加；(ii)單位銷售成本上升，尤其是建築、裝飾材料及土地使用權。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣124.31億元，與去年相若。毛利率則下降至32.4%，但仍處於行業較高水平。毛利率的下降主要由於(i)各城市／地區佔本集團確認銷售比例的改變及毛利率相對較低的項目所佔份比的增加，及(ii)單位銷售成本有所增加，尤其是單位土地成本較高的新項目。

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為人民幣4.7億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣1.17億元後，公允值收益淨額為人民幣3.53億元。

其他收益/(虧損)淨額

年內，本集團錄得人民幣1.46億元的其他收益淨額，而2013則錄得人民幣0.94億元其他虧損淨額，主要包括人民幣1.74億元的出售物業、廠房及設備所得收益。

其他收入

年內，本集團錄得人民幣9.79億元的其他收入，較2013年人民幣2.25億元上升335.5%，該增幅主要來自一幅土地的人民幣8億元一級開發收入、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年人民幣15.23億元增加17.2%至2014年人民幣17.84億元，該增幅主要由於一系列銷售宣傳活動而產生的廣告費用及佣金費用增加。

行政開支

本集團的行政開支由2013年人民幣12.85億元上升11.9%至2014年人民幣14.37億元，該增幅主要由於本集團持續擴展業務。

其他開支

年內，本集團錄得人民幣3.13億元的其他開支，較2013年人民幣1.32億元上升137.5%，該增幅主要包括人民幣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

年內，本集團錄得財務費用淨額人民幣2.93億元，而2013年則錄得財務收益淨額人民幣4.88億元。其中，以外幣計價的借款因匯率變動，以至本集團於2014年錄得匯兌損失淨額人民幣0.83億元，而2013年則錄得匯兌收益淨額人民幣5.58億元。此外，利息開支人民幣2.10億元並沒有資本化及已計入於綜合收益表，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%股權的一間聯營公司—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0.28億元 (2013年：人民幣0.6億元)。

合營企業稅後(虧損)/收益所佔分額

年內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔份額為人民幣0.45億元，而2013年錄得的合營企業稅後收益所佔份額則為人民幣0.07億元。

股東應佔利潤

股東應佔利潤為人民幣42.87億元(2013年：人民幣48.27億元)，較2013年下跌11.2%。不包括公允值重估調整後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣39.29億元(2013年：人民幣44.00億元)，較2013年下跌10.7%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2014年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣114.30億元(2013年12月31日：人民幣130.33億元)。其中，現金及現金等值項目人民幣60.68億元(2013年12月31日：人民幣67.84億元)及有限制現金為人民幣53.62億元(2013年12月31日：人民幣62.49億元)。

於2014年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣35.01億元(2013年12月31日：人民幣53.82億元)。

於2014年12月31日，本集團合計可動用資金達人民幣149.31億元(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。

借款及供股集資

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，成功新增融資及再融資總額共人民幣269.35億元，其中包括以1.5倍的超額認購完成16.39億港元(相等於人民幣12.99億元)的供股集資淨額，以及新增借款人民幣256.36億元，當中境內借款佔人民幣146.65億元，境外借款佔人民幣109.71億元。年內，償還借款金額為人民幣237.62億元。

年內，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，並獲授4.75億美元為期8個月的定期貸款及獲授3年期共28.95億港元的定期貸款信貸；本公司亦已贖回2016年到期3億美元10%的優先票據，及於2016年到期5億美元的可換股債券，有效減低融資成本、優化債務結構。

於2014年12月31日，本集團總借款為人民幣423.22億元，當中銀行借款、優先票據及其他借款分別為人民幣200.26億元、人民幣131.55億元及人民幣91.41億元。

還款時間表	於2014年12月31日 (人民幣百萬元)	於2013年12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款		
1年之內	11,448	9,609
超過1年及於2年內	4,406	5,042
超過2年及於5年內	3,541	4,564
超過5年	631	1,028
小計	20,026	20,243
優先票據		
超過2年及於5年內	13,155	9,909
其他借款		
1年之內	5,023	2,745
超過1年及於2年內	3,649	3,475
超過2年及於5年內	469	562
超過5年	-	66
小計	9,141	6,848
可換股債券 - 負債成份		
超過2年及於5年內	-	2,492
合計	42,322	39,492

於2014年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣104.75億元(2013年12月31日：人民幣124.90億元)是以其土地使用權、物業及銀行存款作抵押。於2014年12月31日，本集團的其他借款人民幣55.80億元(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、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12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣52.50億元(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12月31日，負債比率為75.2% (2013年：72.4%)，仍處於穩健水平。

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借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

2014年，本集團的總借款成本為人民幣36.54億元(2013年：人民幣26.81億元)，較2013年增加人民幣9.73億元，該增幅主要由於2014年平均銀行借款結餘較高。實際利率由7.93%下降至7.87%。

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 12 月 31 日，未完結擔保額為人民幣 146.58 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；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團應佔就若干買方向聯營公司及合營企業提供按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣 2.72 億元（2013 年：人民幣 3.19 億元）及人民幣 1.42 億元(2013: 人民幣 0.19 億元)。

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」)共同向利合就人民幣111.70億元(2013年12月31日：人民幣51.87億元)的若干貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣22.34億元(2013年12月31日：人民幣10.87億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣30.67億元(2013年12月31日：人民幣37.46億元)的貸款額度按彼等於合營企業的控股比例提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣7.99億元(2013年12月31日：人民幣9.85億元)。

承擔

於2014年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣218.04億元(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9.51億元(2013年12月31日：人民幣41.51億元)。

人力資源

於2014年12月31日，本集團共有17,140名僱員，當中高級管理人員佔150人及中層管理人員佔421人。就地理位置而言，內地有17,071名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有69名。截至2014年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣16.76億元(2013年：人民幣13.33億元)。

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。該等股份將於相關歸屬條件符合時轉讓予獲選僱員。

股息

本公司中期股息每股14.5港仙(2013年：每股14.5港仙)已於2014年10月7日向股東派發。董事會建議向股東派發末期股息每股25.0港仙(2013年：每股33.0港仙)。如獲股東批准，該股息預計將於2015年7月6日(星期一)或前後向2015年6月22日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派發，2014年全年派息則將合共每股39.5港仙(2013年：每股47.5港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

以釐定有權出席2015年股東周年大會(「2015股東大會」)並投票之股東

最後股份過戶日期 : 2015年6月8日(星期一)下午四時半
暫停辦理股份過戶登記 : 2015年6月9日(星期二)至2015年6月12日(星期五)(包括
 期間 : 首尾兩天)

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日 : 2015年6月16日(星期二)
最後股份過戶日期 : 2015年6月17日(星期三)下午四時半
暫停辦理股份過戶登記 : 2015年6月18日(星期四)至2015年6月22日(星期一)(包括
 期間 : 首尾兩天)
記錄日期 : 2015年6月22日(星期一)

如欲合符出席2015股東大會並投票或/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上述相關最後股份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183號合和中心22樓，以便辦理過戶登記。

股東周年大會

本公司的2015股東大會將於2015年6月12日(星期五)舉行。2015股東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分別載於本公司網站(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),並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡交易所有限公司(「新交所」)網站(www.sgx.com)。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2014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,及討論了內部控制及財務匯報等事宜。

公眾持股量

本公司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2014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2014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

截至2014年12月31日止年度內,本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文,惟若干偏離守則者除外,有關詳情及考慮理由於下文闡述。

根據企業管治守則第A.2.1條,上市公司的主席與行政總裁的職責須分開,不應由同一人擔任。然而,參照董事會目前之成員配搭,陳卓林對集團業務的整體營運及行業內有深厚認識,以及其於行業內及集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫,董事會相信,由2014年3月28日的董事會重組起,陳卓林擔任本公司董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領集團發展業務。董事會相信,此架構乃符合本公司的最佳利益,不會削弱董事會權力,並會不時檢討。

供股

年內，本公司以供股方式，按每持有八(8)股現有股份獲配發一(1)股供股股份的基準，以每股供股股份3.80港元的認購價發行435,227,500股供股股份，藉此集資約16.5386億港元(扣除開支前)(「供股」)。供股所得的款項淨額已用作為現有債務進行再融資。

購買、出售或贖回上市證券

於2014年3月30日，本公司悉數贖回本金總額為300,000,000美元，代表所有尚未償還的2016年到期的10%優先票據，贖回價相當於其本金額的105%加上應計及未付利息。

於2014年4月28日及2014年5月28日，本公司以本金額加上應計及未付利息悉數贖回本金總額分別為481,900,000美元及18,100,000美元，合共代表所有尚未償還的2016年到期的4%可換股債券。

除上文所披露者外，截至2014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

本公告分別刊登於本公司網站(www.agile.com.cn)、港交所網站(www.hkex.com.hk)及新交所網站(www.sgx.com)。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2014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。

董事調任

根據上市規則第13.52(2)條，董事會亦宣佈，自2015年3月25日起，陳卓賢先生(「陳先生」)及陸倩芳女士(「陸女士」)各已獲調任為本公司副主席兼非執行董事，彼等並已辭任董事會署理聯席主席及本公司署理聯席總裁一職。

茲提述本公司日期為2014年10月10日及2014年12月14日的公告(「先前公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與先前公告所定義者具相同涵義。

陳先生及陸女士的履歷如下：-

陳先生，47歲，自2014年10月10日至2015年3月25日期間曾任本公司執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。彼擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陳先生為陳卓林（執行董事）、陳卓雄（執行董事）、陳卓喜（非執行董事）及陳卓南（非執行董事）之兄弟。

陸女士，53歲，自2014年10月10日至2015年3月25日期間曾任本公司執行董事、董事會署理聯席主席兼本公司署理聯席總裁。陸女士擁有逾22年豐富房地產發展及管理經驗，並在策略性銷售及營銷管理方面具有卓越成就。彼主要負責參與董事會會議以就達致協定公司目標及方針提供有關本集團發展策略及政策之意見以及檢討本集團表現。陸女士為陳卓林（執行董事）的配偶。

緊隨彼等調任為本公司副主席兼非執行董事，陳先生及陸女士各將與本公司訂立固定年期為3年的委任函並須遵循本公司之組織章程細則訂明的輪席要求，並將收取每年港幣390,000元的董事袍金。於本公告日期，陳先生及陸女士各分別擁有香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部所界定的本公司2,468,283,750股及2,467,372,500股股份權益。

陳先生及陸女士皆是擁有證券及期貨條例第XV部所界定的本公司2,453,096,250股股份權益且作為本公司控股股東的家族信託（「**陳氏家族信託**」）的受益人。陳氏家族信託的受託人是Top Coast Investment Limited，陳氏家族信託的其他受益人是陳卓林（執行董事）、陳卓雄（執行董事）、陳卓喜（非執行董事）及陳卓南（非執行董事）。除上述所披露者外，(a)陳先生及陸女士於過去三年內並無於任何香港或海外的公眾上市公司擔任任何其他董事職位；(b)陳先生及陸女士與本公司其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；及(c)本公司並不知悉有關陳先生及陸女士之任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無有關彼等獲調任之其他事宜需要提請本公司股東注意。

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；副主席兼非執行董事陳卓賢先生及陸倩芳女士；非執行董事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，2015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2014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。