

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2015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		
	2015年	2014年	變動
營業額(人民幣百萬元)	17,300	17,281	+0.1%
毛利(人民幣百萬元)	5,128	6,111	-16.1%
期內利潤(人民幣百萬元)	1,403	2,454	-42.8%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	965	2,043	-52.8%
本公司股東應佔核心利潤* (人民幣百萬元)	924	1,882	-50.9%
每股基本盈利(人民幣元)	0.248	0.593	-58.2%

董事會議決不派發截至2015年6月30日止六個月期間之中期股息。

\* 本公司股東應佔利潤不包括公允值重估調整

## 業務概要

- 回顧期內，本集團的累積預售金額為人民幣 208.1 億元，表現符合預期；累積預售建築面積為 225.5 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 9,231 元。回顧期內，本集團在售項目共有 70 個，包括 1 個全新項目。
- 回顧期內，本集團在長沙增添預計總建築面積近 15 萬平方米的土地儲備，相關應付土地金額為人民幣 6,643 萬元，樓面地價為每平方米人民幣 449 元。於 2015 年 8 月 26 日，本集團於 41 個城市及地區，擁有預計總建築面積 3,858 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 1,133 元。
- 回顧期內，本公司成功發行於 2020 年到期 5 億美元的 9.0% 優先票據以作現有債務再融資，有效地改善本公司的流動性及優化債務結構。
- 回顧期內，本集團的物業管理收入及酒店營運收入分別較去年同期上升 17.9% 及 25.4%，為本集團提供穩定的收入。物業投資業務方面，上海雅居樂國際廣場出租率達 93%。
- 於 2015 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 124.69 億元。此外，未動用的借貸額度為人民幣 33.75 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 2015 年 6 月 30 日止六個月(「回顧期內」)中期業績。

### 業績

回顧期內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣 173.00 億元和人民幣 51.28 億元。期內利潤為人民幣 14.03 億元。整體毛利率及淨利潤率分別為 29.6%和 8.1%。

本公司董事會(「董事會」)議決不派發截至 2015 年 6 月 30 日止六個月期間之中期股息。

### 業務回顧

2015 年上半年，中國經濟持續增長，房地產市場在多項利好政策推動下，市場逐漸回暖。回顧期內，本集團把握市場機遇，靈活調整營銷策略，以合理定價適時推盤，累積預售金額為人民幣 208.1 億元，表現符合預期；累積預售建築面積為 225.5 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 9,231 元。

回顧期內，本集團營業額與去年同期相若。在預售表現方面，本集團持續於中山、廣州、海南及揚州等房地產市場保持領先地位。另外，本集團在售項目達 70 個，其中包括新開售項目長沙雅居樂依雲小鎮。此外，本集團積極去存貨，已竣工待售面積有所下降。

其他業務方面，回顧期內，隨著更多物業的交付，本集團的物業管理收入較去年同期上升 17.9%；酒店營運收入亦較去年同期上升 25.4%，為本集團提供穩定的收入。物業投資業務方面，上海雅居樂國際廣場出租率達 93%。

### 審慎購地策略

本集團目前擁有充裕的土地儲備，因此於回顧期內放緩購地節奏，在長沙增添預計總建築面積近 15 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 449 元。於 2015 年 8 月 26 日，本集團於 41 個城市及地區，擁有總建築面積 3,858 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價僅為每平方米人民幣 1,133 元，對本集團的房地產開發業務具有一定的競爭力。

## 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，本公司成功發行於 2020 年到期 5 億美元的 9.0% 優先票據以作現有負債再融資，有效地改善本公司的流動性及優化債務結構。於 2015 年 6 月 30 日，本集團的淨負債比率為 72.4%，較於 2014 年 12 月 31 日的下降 2.8 個百分點。

## 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。

回顧期內，本集團透過舉辦業績推介會、進行 6 次路演，參加 12 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 37 次會面及電話會議、安排 28 次項目參觀等，與投資者及分析師溝通逾 800 人次。

回顧期內，本集團卓越的綜合實力屢獲殊榮，包括連續 4 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。

## 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 8,300 人次參與志願服務活動，服務天數 2,754 天，慈善捐款達人民幣 1,300 萬元。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 6 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 6 年參與世界自然基金會發起的「地球一小時」活動；透過第 9 屆「生態環境保護日」活動，植樹逾 2,300 棵。同時，本集團已連續 5 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 4 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2015年下半年，中國經濟將持續穩步發展，房地產市場氣氛持續好轉，相信能刺激以剛需產品為主導的市場，預期下半年整體市場的經營環境會持續改善。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主導市場，推動房地產市場健康發展。

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 8 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，隨著位於華東區域及華中區域的全新項目陸續推出，本集團整體業務的區域佈局將更完善。

本集團將持續全面提升整體的管理及執行力，透過優化架構及精簡決策流程，以有效降低行政開支及提升效率，為長遠的穩健發展奠下穩固根基。在銷售方面，本集團會採取靈活的銷售策略，在保持合理盈利的前提下，提高去化率，並積極去存貨，以增強現金流。在產品方面，在進一步優化產品設計及質素的同時，透過產品標準化以有效控制成本。在土地儲備方面，本集團將繼續採取較審慎的購地策略。

另外，本集團現正對旗下若干資產及營運進行策略檢討，旨在為股東帶來最高回報，通過評估若干方案，包括但不限於：加速本集團發展的潛在機遇，引進合作夥伴以及將資產價值變現。策略檢討會考慮本集團對資金的整體需求，重點亦覆蓋與綜合性物業發展和運營的核心業務不相關的非核心資產，包括若干酒店和商業地產項目。本集團尚未就落實任何策略或方案或有關之時間作出決定。倘若落實，本集團會適時作出公佈。期間，本集團將繼續專注進行其日常及一般業務，貫徹執行人力資源優化，以提升整體的執行力及競爭力，並為本集團的未來發展作人才儲備。

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8月26日



## 中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 未經審核 (人民幣千元)	2014 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	1,402,703	2,454,395
期內其他全面收益		
- 貨幣匯兌差額	2,129	5
期內全面收益總額	<u>1,404,832</u>	<u>2,454,400</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	966,290	2,042,625
- 永久資本證券持有人	176,555	177,114
- 非控股權益	261,987	234,661
	<u>1,404,832</u>	<u>2,454,400</u>

## 中期綜合資產負債表

	於 2015 年 6 月 30 日	於 2014 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	7,426,496	7,696,021
土地使用權	2,248,989	2,288,324
發展中物業	8,514,285	9,663,011
無形資產	58,912	60,863
投資物業	6,111,125	5,846,317
於一間聯營公司之權益	24,310	30,565
於合營企業之權益	1,173,212	1,220,848
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	2,439,716	2,039,716
遞延所得稅資產	572,225	501,790
	<b>28,686,770</b>	<b>29,464,955</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	51,825,452	50,518,110
持作銷售已落成物業	15,119,884	16,138,247
就收購土地使用權之預付款項	4,338,219	3,700,798
貿易及其他應收款項	10,281,631	11,674,857
預付所得稅	1,646,108	721,307
有限制現金	5,195,876	5,362,080
現金及現金等值項目	7,272,628	6,067,802
	<b>95,679,798</b>	<b>94,183,201</b>
<b>總資產</b>	<b>124,366,568</b>	<b>123,648,156</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>		
股本及溢價	5,097,967	5,097,967
股份獎勵計劃持有者的股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	2,771,411	2,453,809
保留盈利	26,138,369	26,255,811
	<b>33,851,159</b>	<b>33,650,999</b>
永久資本證券	4,483,180	4,483,409
非控股權益	3,243,188	2,960,884
<b>總權益</b>	<b>41,577,527</b>	<b>41,095,292</b>

## 中期綜合資產負債表(續)

	於 2015 年 6 月 30 日	於 2014 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	26,203,308	25,850,994
遞延所得稅負債	1,324,657	1,315,858
	<b>27,527,965</b>	<b>27,166,852</b>
<b>流動負債</b>		
借款	16,363,085	16,470,701
貿易及其他應付款項	16,116,609	17,333,365
來自顧客的預收款項	11,679,545	9,215,606
當期稅項負債	11,101,837	12,366,340
	<b>55,261,076</b>	<b>55,386,012</b>
<b>總負債</b>	<b>82,789,041</b>	<b>82,552,864</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>124,366,568</b>	<b>123,648,156</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>40,418,722</b>	<b>38,797,189</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>69,105,492</b>	<b>68,262,144</b>

*附註：*

### 1 編製基準

截至 2015 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(「香港會計準則第 34 號」)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 2014 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 2014 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 2015 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 2015 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 19 號(修改) 二零一零年至二零一二年週期的 年度改進	界定福利計劃：僱員供款 修訂若干香港財務報告準則
二零一一年至二零一三年週期的 年度改進	修訂若干香港財務報告準則

## 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 2015 年及 2014 年 6 月 30 日止六個月的分部業績及資本開支如下：

**截至2015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	16,550,007	496,477	327,688	37,355	17,411,527
分部間銷售額	-	(111,966)	-	-	(111,966)
外界客戶銷售額	16,550,007	384,511	327,688	37,355	17,299,561
投資物業公允值收益(附註 8)	-	-	-	48,246	48,246
經營利潤/(虧損)	3,415,789	51,617	(100,366)	58,405	3,425,445
一間聯營公司稅後虧損所佔份額	(6,255)	-	-	-	(6,255)
合營企業稅後虧損所佔份額	(47,636)	-	-	-	(47,636)
分部業績	3,361,898	51,617	(100,366)	58,405	3,371,554
財務費用淨額(附註 5)					(187,618)
除所得稅前利潤					3,183,936
所得稅開支(附註 6)					(1,781,233)
期內利潤					1,402,703
折舊	69,615	2,544	117,429	-	189,588
土地使用權及無形資產攤銷	7,633	257	36,451	-	44,341

截至2014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	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

以下為於2015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	<u>107,432,300</u>	<u>1,007,451</u>	<u>8,499,511</u>	<u>6,111,125</u>	<u>(902,152)</u>	<u>122,148,235</u>
未分配資產						<u>2,218,333</u>
<b>總資產</b>						<u><b>124,366,568</b></u>
分部資產包括：						
於一間聯營公司之 權益	24,310	-	-	-		24,310
於合營企業之權益	<u>1,173,212</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1,173,212</u>
分部負債	<u>22,458,238</u>	<u>330,014</u>	<u>5,852,814</u>	<u>57,240</u>	<u>(902,152)</u>	<u>27,796,154</u>
未分配負債						<u>54,992,887</u>
<b>總負債</b>						<u><b>82,789,041</b></u>
資本開支	<u>60,497</u>	<u>2,543</u>	<u>122,257</u>	<u>40,803</u>		<u>226,100</u>

以下為於2014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	<u>107,743,799</u>	<u>1,423,822</u>	<u>8,433,235</u>	<u>5,846,317</u>	<u>(1,022,114)</u>	<u>122,425,059</u>
未分配資產						<u>1,223,097</u>
<b>總資產</b>						<u><b>123,648,156</b></u>
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	<u>1,220,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1,220,848</u>
分部負債	<u>21,318,055</u>	<u>387,579</u>	<u>5,813,666</u>	<u>51,785</u>	<u>(1,022,114)</u>	<u>26,548,971</u>
未分配負債						<u>56,003,893</u>
<b>總負債</b>						<u><b>82,552,864</b></u>
資本開支	<u>375,956</u>	<u>5,161</u>	<u>614,099</u>	<u>341,666</u>		<u>1,336,882</u>

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 其他收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
土地一級發展的項目收益	-	799,834
銀行存款的利息收入	39,029	53,620
沒收客戶訂金	21,877	37,810
出售投資物業的收益	307	4,111
雜項	7,558	12,678
	<u>68,771</u>	<u>908,053</u>

#### 5 財務費用淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款及銀團貸款	(641,200)	(667,570)
- 優先票據	(637,088)	(641,164)
- 其他借款	(409,414)	(525,780)
- 可換股債券	-	(108,410)
借款匯兌收益/(虧損)	22,265	(186,982)
減：資本化利息	1,477,819	1,773,918
	<u>(187,618)</u>	<u>(355,988)</u>

## 6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	655,602	1,061,297
- 中國土地增值稅	1,164,110	1,162,832
- 中國預扣所得稅	23,157	226,262
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(61,636)	(66,804)
	<u>1,781,233</u>	<u>2,383,587</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	
	2015 年	2014 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	964,799	2,042,622
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,882,578	3,447,350
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.248</u>	<u>0.593</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。2014 年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	
	2015 年	2014 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>964,799</b>	2,042,622
負債成份的匯兌虧損 (人民幣千元)	-	24,047
	<hr/>	<hr/>
用以釐定每股攤薄盈利的利潤(人民幣千元)	<b>964,799</b>	2,066,669
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已發行的普通股加權平均數(千股)	<b>3,882,578</b>	3,447,350
假定可換股債券已兌換(千股)	-	155,308
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<b>3,882,578</b>	3,602,658
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	<b>0.248</b>	0.574
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 (人民幣千元)	2014 年 (人民幣千元)
期初賬面淨值	<b>5,846,317</b>	5,793,800
添置	<b>40,803</b>	149,704
出售	<b>(34,117)</b>	(3,686)
轉撥自發展中物業	<b>209,876</b>	-
投資物業公允值收益	<b>48,246</b>	213,582
	<hr/>	<hr/>
期末賬面淨值	<b>6,111,125</b>	6,153,400
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於 2015 年 6 月 30 日，投資物業金額為人民幣 5,029,005,000 元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 4,746,101,000 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

	2015年6月30日 (人民幣千元)	2014年12月31日 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	4,669,117	5,247,731
其他應收款項來自：		
- 合營企業	2,133,617	2,159,293
- 一間聯營公司	2,439,716	2,039,716
- 第三方	1,942,675	1,832,928
預付營業稅及其他稅項	369,534	156,589
土地拍賣保證金	816,000	1,959,673
預付款項	350,688	318,643
合計	12,721,347	13,714,573
減：其他應收聯營公司款項 – 非即期部份	(2,439,716)	(2,039,716)
貿易及其他應收款項 – 即期部份	10,281,631	11,674,857

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2015年6月30日及2014年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2015年6月30日 (人民幣千元)	2014年12月31日 (人民幣千元)
90日內	3,301,421	3,505,485
90日以上及於365日以內	946,639	1,352,159
365日以上及於2年以內	312,903	341,284
2年以上	108,154	48,803
	4,669,117	5,247,731

## 10 貿易及其他應付款項

	2015年6月30日 (人民幣千元)	2014年12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	11,441,300	13,489,633
其他應付款項來自：		
- 關連方	683,864	558,009
- 第三方	1,770,056	1,700,029
應付股息款項來自：		
- 關連方	483,627	-
- 第三方	282,032	226
應付員工福利	36,951	41,665
應計費用	1,002,336	966,349
其他應付稅項	416,443	577,454
	<u>16,116,609</u>	<u>17,333,365</u>

附註：

(a) 本集團於2015年6月30日及2014年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2015年6月30日 (人民幣千元)	2014年12月31日 (人民幣千元)
90日內	8,511,262	11,026,173
90日以上及於180日以內	1,596,489	1,303,306
180日以上及於365日以內	671,208	663,625
365日以上	662,341	496,529
	<u>11,441,300</u>	<u>13,489,633</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 173.00 億元，與 2014 年同期的人民幣 172.81 億元相若。經營利潤為人民幣 34.25 億元，較 2014 年同期的人民幣 52.33 億元下降 34.5%。本公司股東應佔利潤為人民幣 9.65 億元，較 2014 年同期的人民幣 20.43 億元下降 52.8%。本公司股東應佔核心利潤(不包括公允值重估調整)為人民幣 9.24 億元，較 2014 年同期的人民幣 18.82 億元下降 50.9%。每股基本盈利為人民幣 0.248 元，較 2014 年同期的人民幣 0.593 元下降 58.2%。

### 土地儲備

本集團擁有充裕的土地儲備，因此於回顧期內放緩購地節奏。於 2015 年 8 月 26 日，本集團於 41 個城市及地區共擁有總建築面積 3,858 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 1,133 元。

回顧期內，本集團僅在長沙新增預計總建築面積近 15 萬平方米的土地儲備，本集團應付土地金額為人民幣 6,643 萬元。

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>華中區域</b>			
長沙雅居樂依雲小鎮地塊	長沙	100	148,026

### 物業發展及銷售

回顧期內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣 165.50 億元，與 2014 年同期的人民幣 166.55 億元相若。確認銷售總面積為 179 萬平方米，較 2014 年同期上升 2%。而本集團在售項目的確認銷售均價由 2014 年上半年的每平方米人民幣 9,490 元下降 2.6% 至 2015 年上半年的每平方米人民幣 9,243 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 3.85 億元，較 2014 年同期的人民幣 3.26 億元增加 17.9%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至 2,448 萬平方米(2014 年同期：2,126 萬平方米)，服務約 64 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，同時提升周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 3.28 億元，較 2014 年同期的人民幣 2.61 億元增加 25.4%。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及廣州雅居樂酒店。

## 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 0.37 億元，較 2014 年同期下降 4.4%。

## 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。

回顧期內，本集團錄得銷售成本人民幣 121.72 億元，較 2014 年同期的人民幣 111.70 億元增加 9.0%，該增幅主要由於單位銷售成本上升，尤其是建築、裝飾材料及土地使用權成本。

## 毛利

回顧期內，本集團錄得毛利人民幣 51.28 億元，較 2014 年同期的人民幣 61.11 億元下降 16.1%。回顧期內，毛利率為 29.6%。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

回顧期內，本集團錄得投資物業公允值收益人民幣 0.48 億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣 0.12 億元後，公允值收益淨額為人民幣 0.36 億元。

## 其他收入

回顧期內，本集團錄得人民幣 0.69 億元的其他收入，較 2014 年同期的人民幣 9.08 億元下降 92.4%，該減幅主要由於去年同期錄得人民幣 8.00 億元的土地初期發展的項目收益淨額，而回顧期內則沒有相關收入。其他收入主要包括銀行存款利息收入及沒收客戶訂金。

## 銷售及營銷成本

回顧期內，本集團錄得人民幣 10.02 億元的銷售及營銷成本，較 2014 年同期的人民幣 9.51 億元增加 5.4%，該增幅主要由於增加一系列的銷售宣傳活動而產生的佣金費。

## 行政開支

回顧期內，本集團錄得人民幣 7.35 億元的行政開支，較 2014 年同期的人民幣 7.93 億元下降 7.3%，該減幅主要由於本集團優化人力資源結構及有效控制行政成本。

## 其他開支

回顧期內，本集團錄得人民幣 0.30 億元的其他開支，主要包括人民幣 0.13 億元的慈善捐款。

## 財務費用淨額

回顧期內，本集團的財務費用淨額人民幣 1.88 億元，較 2014 年同期的人民幣 3.56 億元減少 47.3%，該跌幅主要由於回顧期內較低之借款平均餘額，導致利息支出有所下降，以及以外幣計價之借款於結算日換算而產生的匯兌收益增加所致。

## 合營企業稅後虧損所佔分額

回顧期內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔分額為人民幣 0.48 億元，較 2014 年同期的人民幣 0.23 億元增加人民幣 0.25 億元。

## 本公司股東應佔利潤

回顧期內，本公司錄得人民幣 9.65 億元的股東應佔利潤，較 2014 年同期的人民幣 20.43 億元下降 52.8%。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 9.24 億元，較 2014 年同期的人民幣 18.82 億元下降 50.9%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可動用資金

於 2015 年 6 月 30 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 124.69 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 114.30 億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣 72.73 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 60.68 億元)及有限制現金為人民幣 51.96 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 53.62 億元)。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 33.75 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 35.01 億元)。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團合計可動用資金達人民幣 158.44 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 149.31 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 89.04 億元，當中境內借款佔人民幣 57.66 億元，境外借款佔人民幣 31.38 億元。回顧期內，償還借款金額為人民幣 86.42 億元。

回顧期內，本公司發行於 2020 年到期 5 億美元的 9.0% 優先票據以作優化債務結構。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 425.66 億元。銀行借款、優先票據及其他借款分別為人民幣 178.17 億元、人民幣 161.36 億元及人民幣 86.13 億元。

還款時間表	於2015年6月30日 (人民幣百萬元)	於2014年12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1年之內	<b>8,252</b>	11,448
超過1年及於2年內	<b>4,422</b>	4,406
超過2年及於5年內	<b>4,522</b>	3,541
超過5年	<b>621</b>	631
<b>小計</b>	<b>17,817</b>	20,026
<b>優先票據</b>		
超過1年及於2年內	<b>10,139</b>	-
超過2年及於5年內	<b>5,997</b>	13,155
<b>小計</b>	<b>16,136</b>	13,155
<b>其他借款</b>		
1年之內	<b>8,111</b>	5,023
超過1年及於2年內	<b>154</b>	3,649
超過2年及於5年內	<b>348</b>	469
<b>小計</b>	<b>8,613</b>	9,141
<b>合計</b>	<b>42,566</b>	42,322

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣 119.91 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 104.75 億元)及其他借款人民幣 55.82 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 55.80 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對優先票據作出擔保。於 2015 年 6 月 30 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 49.75 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 52.50 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 2015 年 6 月 30 日，負債比率為 72.4%(2014 年 12 月 31 日：75.2%)，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、美元及馬來西亞令吉計值，而本集團的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，本集團的借款成本為人民幣 16.88 億元，較 2014 年同期的人民幣 19.43 億元減少人民幣 2.55 億元，該減幅主要由於回顧期內的銀行貸款平均結餘較低。而實際利率亦由 2014 年同期的 8.2% 下降至 8.0%。

## 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 2015 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 179.67 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 146.58 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 117.98 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 142.37 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 25.34 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 30.33 億元)。

## 承擔

於 2015 年 6 月 30 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 196.88 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 218.04 億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 4.48 億元(2014 年 12 月 31 日：人民幣 9.51 億元)。

## 人力資源

於 2015 年 6 月 30 日，本集團共有 13,270 名僱員，當中高級管理人員佔 117 人及中層管理人員佔 339 人。就地理位置而言，內地有 13,190 名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有 80 名。截至 2015 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 10.21 億元(2014 年同期：人民幣 9.59 億元)。

## 中期股息

董事會議決不派發截至 2015 年 6 月 30 日止六個月期間之中期股息 (2014 年: 每股 14.5 港仙)。

## 審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2015 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至 2015 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。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其一套董事進行證券交易的守則(「董事證券交易守則」)，其條款不遜於載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。經查詢後，所有董事均確認截至 2015 年 6 月 30 日止六個月期間完全遵循董事證券交易守則。

## 遵守企業管治守則

截至2015年6月30日止六個月期間，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，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。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至 2015 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](http://www.agile.com.cn))、香港交易及結算所有限公司 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新加坡交易所有限公司 ([www.sgx.com](http://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 2015 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。

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8月26日

於本公告日期，董事會由十四名董事組成：即陳卓林先生\*(主席兼總裁)、陳卓賢先生\*\*(副主席)、陸倩芳女士\*\*(副主席)、陳卓雄先生\*、黃奉潮先生\*、梁正堅先生\*、陳忠其先生\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、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#。

- \* 執行董事
- \*\* 非執行董事
- # 獨立非執行董事