

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」

雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至2016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		
	2016年	2015年	變動
營業額(人民幣百萬元)	22,558	17,300	+30.4%
毛利(人民幣百萬元)	4,515	5,128	-11.9%
期內利潤(人民幣百萬元)	1,001	1,403	-28.6%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	604	965	-37.4%
本公司股東應佔核心利潤* (人民幣百萬元)	915	956	-4.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.155	0.248	-37.5%
董事會議決不派發截至2016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扣除投資物業重估的公允值收益及相關稅務影響及匯兌收益/損失			

業務概要

- 於回顧期內，本集團的累積預售金額為人民幣 284.5 億元，較去年同期上升 36.7%；累積預售建築面積為 286.4 萬平方米，較去年同期上升 27.0%；預售均價為每平方米人民幣 9,932 元，較去年同期上升 7.6%。於回顧期內，本集團在售項目共有 69 個。
- 於回顧期內，本集團在北京、鄭州、蘇州及中山等城市增添預計總建築面積 664,418 平方米的土地儲備，有關本集團應付土地金額為人民幣 54.35 億元。於 2016 年 6 月 30 日，本集團於 42 個城市及地區，擁有預計總建築面積 3,359 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 1,176 元。
- 於回顧期內，本集團於境內資本市場發行人民幣 16 億元 5 年期的 4.7% 公司債券及人民幣 12 億元 4 年期的 5.8% 非公開公司債券，並獲授 15 年期人民幣 25 億元及 15 年期人民幣 23 億元的經營性物業貸款；本集團於境外獲授予 67.07 億港元銀團貸款及 7.8 億港元定期貸款；本公司亦已贖回 2017 年到期 6.5 億美元的 8.875% 優先票據，有效減低融資成本及優化債務結構。
- 於回顧期內，本集團的物業管理收入、酒店營運收入及物業投資業務收入分別較去年同期上升 23.6%、7.3% 及 156.7%，為本集團提供穩定的收入。
- 於 2016 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 202.23 億元。
- 於 2016 年 6 月 30 日，本集團的淨負債比率為 51.0%，較於 2015 年 12 月 31 日下降 13.0 個百分點。

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至 2016 年 6 月 30 日止六個月(「於回顧期內」)中期業績。

業績

於回顧期內，本集團的營業額與毛利分別為人民幣 225.58 億元和人民幣 45.15 億元。期內利潤為人民幣 10.01 億元。整體毛利率及淨利潤率分別為 20.0% 和 4.4%。

本公司董事會(「董事會」)議決不派發截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間之中期股息。

業務回顧

2016 年上半年，中國經濟平穩發展，加上房地產政策基調仍較寬鬆，持續釋放房地產市場的剛性需求，市場成交量迅速回升。於回顧期內，本集團持續強化產品競爭力及把握市場機遇，靈活調整營銷策略，以合理價格適時推盤，累積預售金額為人民幣 284.5 億元，較去年同期上升 36.7%；累積預售建築面積為 286.4 萬平方米，較去年同期上升 27.0%，預售均價為每平方米人民幣 9,932 元，較去年同期上升 7.6%。

於回顧期內，本集團在售項目 69 個，並持續於中山、廣州、海南、南京及無錫等房地產市場保持領先地位，屢創佳績。此外，本集團積極去庫存，去化率符合預期，已竣工待售面積亦有所下降。

其他業務方面，於回顧期內，本集團的物業管理收入較去年同期上升 23.6%；酒店營運收入亦較去年同期上升 7.3%；物業投資業務收入較去年同期上升 156.7%，當中廣州雅居樂中心的出租率達 82%。

更改公司名稱 反映未來策略

隨著本集團進一步發展及擴大業務範圍，於回顧期內，本公司英文名稱由「Agile Property Holdings Limited」更改為「Agile Group Holdings Limited」，而雙重外文中文名稱則由「雅居樂地產控股有限公司」更改為「雅居樂集團控股有限公司」，以反映本集團之未來策略。

積極尋求機遇 推動業務多元化發展

於回顧期內，本集團積極拓展現有各業務，並開拓其他商機，為長遠的發展打下穩健的基礎。

在物業發展業務方面，本集團以較積極的購地策略，於北京、鄭州、蘇州及中山等城市增添預計總建築面積達 664,418 平方米的土地儲備。於 2016 年 6 月 30 日，本集團於 42 個城市及地區，擁有總建築面積 3,359 萬平方米的土地儲備，相關樓面地價為每平方米人民幣 1,176 元，對本集團的物業發展業務具一定的競爭力。

在物業管理方面，本集團持續拓展「雅生活」的業務及提昇「雅管家」互聯網平台的服務，並與不同範疇的夥伴合作，為業戶提供更多元化的服務。在酒店營運方面，本集團持續優化服務，拓展推廣渠道及開源節流。

穩建財務策略 加強現金流管理

本集團於回顧期內致力加快銷售款項回籠，並取得成效，同時通過境內及境外的多元化融資渠道，成功優化其債務結構，包括於境內以票面利率 4.7% 成功發行人民幣 16 億元 5 年期的公司債券及以票面利率 5.8% 發行人民幣 12 億元 4 年期的非公開公司債券，並獲授 15 年期人民幣 25 億元及 15 年期人民幣 23 億元的經營性物業貸款，以及於境外獲授予 67.07 億港元銀團貸款及 7.8 億港元銀行貸款，並悉數贖回 2017 年到期 6.5 億美元的 8.875% 優先票據，成功降低融資成本及負債比率。於 2016 年 6 月 30 日，本集團的淨負債比率為 51.0%，較於 2015 年 12 月 31 日下降 13.0 個百分點。

本集團為了減低以美元計的外幣債款匯率變動而所產生的風險，於回顧期內訂立了 12 億美元的封頂遠期合約，並於回顧期內就這些合同相應的會計收益錄得金融衍生工具的公允值收益為人民幣 0.83 億元。

此外，本集團進一步控制成本及費用開支，銷售及營銷成本佔收入的百分比下降至 4.6%，而行政開支佔收入的百分比則下降至 2.9%，分別較去年同期下降 1.2 個百分點及 1.3 個百分點。

持續多渠道溝通 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，亦有利於提升本集團的透明度。

於回顧期內，本集團透過舉辦業績推介會、進行 8 次路演、參加 13 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、安排 18 次項目參觀等，與投資者及分析師溝通約 600 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。於回顧期內，本集團共有逾 8,000 人次參與志願服務活動，服務天數 2,000 天，慈善捐款達人民幣 900 萬元。此外，本集團連續 7 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，致力回饋社會。

積極推動可持續發展

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。於回顧期內，本集團連續 7 年參與世界自然基金會發起的「地球一小時」活動。同時，本集團已連續 6 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、商場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。本集團更突破性地停止印製新利是封，以鼓勵公眾參與回收及重用舊利是封。

展望與策略

展望 2016 年下半年，中國整體經濟發展保持平穩，本集團會採取多元化發展的策略，推動旗下各業務板塊穩步發展，增加利潤增長點。

在物業發展方面，多個項目將持續推出新產品，當中大部分為針對首次置業或改善型需求的剛需產品。本集團會繼續採取靈活的銷售策略，在保持合理利潤的前提下，持續提高去化率，以加快資產週轉及增強現金流。與此同時，本集團將繼續透過嚴格的施工管理，確保有效管理可售資源，並會進一步優化產品設計及提升質素，淘汰表現欠佳的施工單位。此外，透過產品標準化以有效控制成本及縮短開發週期。為補充土地儲備，本集團將採取積極而審慎的購地策略，優先考慮具競爭優勢的現有項目所在城市及增長潛力優厚的一二線城市尋找機遇。

在酒店營運方面，本集團將持續提升旗下酒店的配套及服務，並改善經營模式，以在競爭激烈的市場中穩佔席位。在物業管理方面，隨著「雅管家」互聯網平台已於全國推出，「雅生活」的服務將進一步提升，並會持續拓展業務範圍。環保產業方面，本集團下半年將致力優化已有項目的技術及管理，並進一步拓展業務。教育板塊方面，本集團將持續提升教育質素、招聘人才及推進新學校建設工程，以進一步擴展服務規模。

本集團將持續全面提升整體的管理及執行力，透過進一步優化架構及精簡決策流程，持續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。

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。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，2016年8月23日

業績

截至2016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	
	附註	2016 年 未經審核 (人民幣千元)	2015 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	22,557,647	17,299,561
銷售成本		(18,042,500)	(12,171,649)
毛利		4,515,147	5,127,912
銷售及營銷成本		(1,031,001)	(1,002,476)
行政開支		(649,125)	(735,037)
投資物業公允值收益	9	10,857	48,246
其他收益/(虧損)淨額		5,014	(51,919)
其他收入	4	116,982	68,771
其他開支		(28,654)	(30,052)
經營利潤		2,939,220	3,425,445
財務費用淨額	5	(697,923)	(187,618)
聯營公司稅後虧損所佔份額		(3,375)	(6,255)
合營企業稅後利潤/(虧損)所佔份額		6,186	(47,636)
除所得稅前利潤		2,244,108	3,183,936
所得稅開支	6	(1,242,860)	(1,781,233)
期內利潤		1,001,248	1,402,703
以下人士應佔：			
- 本公司股東		603,632	964,799
- 永久資本證券持有人		188,084	176,555
- 非控股權益		209,532	261,349
		1,001,248	1,402,703
期內本公司所有者應佔持續經營產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	0.155	0.248
- 攤薄	7	0.155	0.248

中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年 未經審核 (人民幣千元)	2015 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	1,001,248	1,402,703
期內其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
- 貨幣匯兌差額	(10,811)	2,129
期內全面收益總額	<u>990,437</u>	<u>1,404,832</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
- 本公司股東	596,064	966,290
- 永久資本證券持有人	188,084	176,555
- 非控股權益	<u>206,289</u>	<u>261,987</u>
	<u>990,437</u>	<u>1,404,832</u>

中期綜合資產負債表

		於 2016 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
	附註	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
土地使用權		2,019,899	1,940,762
物業、廠房及設備		7,354,113	6,651,965
無形資產		50,749	54,400
投資物業	9	6,387,643	6,369,011
發展中物業		6,732,922	6,798,703
於聯營公司之權益		-	3,375
於合營企業之權益		1,139,634	1,133,448
收購權股之預付款項		246,410	-
遞延所得稅資產		599,786	570,208
可供出售的金融資產		117,500	117,500
金融衍生工具		10,185	-
應收聯營公司及合營企業的款項	10	4,583,286	3,554,716
		29,242,127	27,194,088
流動資產			
發展中物業		38,679,787	44,523,607
持作銷售已落成物業		13,795,998	16,888,695
就收購土地使用權之預付款項		5,217,720	5,540,880
預付所得稅		1,782,438	1,645,454
貿易及其他應收款項	10	10,720,764	8,383,115
金融衍生工具		72,517	-
有限制現金		8,845,331	5,729,642
現金及現金等值項目		11,377,369	7,407,450
		90,491,924	90,118,843
總資產		119,734,051	117,312,931

中期綜合資產負債表(續)

	附註	於 2016 年 6 月 30 日 未經審核 (人民幣千元)	於 2015 年 12 月 31 日 經審核 (人民幣千元)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價		4,290,028	5,097,967
股份獎勵計劃持有者的股份		(156,588)	(156,588)
其他儲備		3,087,083	3,044,577
保留盈利		26,407,262	26,322,308
		<u>33,627,785</u>	<u>34,308,264</u>
永久資本證券		4,489,240	4,488,659
非控股權益		3,462,828	3,198,064
		<u>41,579,853</u>	<u>41,994,987</u>

中期綜合資產負債表(續)

	於 2016 年 6 月 30 日	於 2015 年 12 月 31 日
附註	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (人民幣千元)
負債		
非流動負債		
借款	27,485,874	23,543,043
遞延所得稅負債	1,138,416	1,243,798
	28,624,290	24,786,841
流動負債		
借款	13,958,882	16,487,415
貿易及其他應付款項	15,782,238	15,620,891
來自顧客的預收款項	10,058,689	7,110,576
當期稅項負債	9,730,099	11,312,221
	49,529,908	50,531,103
總負債	78,154,198	75,317,944
總權益及負債	119,734,051	117,312,931

附註：

1 編製基準

截至 2016 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 2015 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 2015 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。

(a) 所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

(b) 衍生工具

衍生工具未被指定為套期的衍生工具應歸類為公允價值變動計入損益表的金融資產。在此類別的資產假若預期在 12 個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日的公允價值確認，其後按其公允價值計量。公允價值變動直接計入利潤表中「財務費用淨額」內。

(c) 本集團於 2016 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 2016 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。

香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第 11 號 (修改)	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號 (修改)	可接受之折舊及攤銷方法的澄清
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 (修改)	投資實體：應用合併的例外情況
香港會計準則第 27 號 (修改)	獨立財務報表之權益法
二零一四年之年度改進	二零一二年至二零一四年週期的年度改進
香港會計準則第 1 號 (修改)	披露措施

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，加上大部份非流動資產均位於中國，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價值收益及財務費用淨額。

3 分部資料 (續)

截至 2016 年及 2015 年 6 月 30 日止六個月的分部業績及資本開支如下：

截至2016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	21,634,957	604,695	351,623	95,893	22,687,168
分部間銷售額	-	(129,521)	-	-	(129,521)
外界客戶銷售額	21,634,957	475,174	351,623	95,893	22,557,647
投資物業公允值收益 (附註 9)	-	-	-	10,857	10,857
經營利潤/(虧損)	2,901,547	91,336	(88,174)	34,511	2,939,220
聯營公司稅後虧損所佔份額	(3,375)	-	-	-	(3,375)
合營企業稅後利潤所佔份額	6,186	-	-	-	6,186
分部業績	2,904,358	91,336	(88,174)	34,511	2,942,031
財務費用淨額(附註 5)					(697,923)
除所得稅前利潤					2,244,108
所得稅開支(附註 6)					(1,242,860)
期內利潤					1,001,248
折舊	80,725	2,458	140,359	-	223,542
土地使用權及無形資產攤銷	11,865	297	25,232	-	37,394

3 分部資料 (續)

截至2015年6月30日止六個月

	<u>物業發展</u> (人民幣千元)	<u>物業管理</u> (人民幣千元)	<u>酒店營運</u> (人民幣千元)	<u>物業投資</u> (人民幣千元)	<u>本集團</u> (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	<u>16,550,007</u>	<u>384,511</u>	<u>327,688</u>	<u>37,355</u>	<u>17,299,561</u>
投資物業公允值收益 (附註 9)	-	-	-	48,246	48,246
經營利潤/(虧損)	3,415,789	51,617	(100,366)	58,405	3,425,445
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	<u>3,361,898</u>	<u>51,617</u>	<u>(100,366)</u>	<u>58,405</u>	<u>3,371,554</u>
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					<u>1,402,703</u>
折舊	69,615	2,544	117,429	-	189,588
土地使用權及無形資產攤銷	<u>7,633</u>	<u>257</u>	<u>36,451</u>	<u>-</u>	<u>44,341</u>

3 分部資料 (續)

以下為於2016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)	撤銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>102,097,679</u>	<u>2,144,768</u>	<u>8,514,960</u>	<u>6,387,643</u>	(1,875,925)	<u>117,269,125</u>
未分配資產						<u>2,464,926</u>
總資產						<u>119,734,051</u>
分部資產包括：						
於合營企業之權益	<u>1,139,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1,139,634</u>
分部負債	<u>20,129,135</u>	<u>1,049,135</u>	<u>6,489,656</u>	<u>48,926</u>	(1,875,925)	<u>25,840,927</u>
未分配負債						<u>52,313,271</u>
總負債						<u>78,154,198</u>
資本開支	<u>392,292</u>	<u>1,588</u>	<u>679,808</u>	<u>17,935</u>		<u>1,091,623</u>

以下為於2015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)	撤銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>100,725,054</u>	<u>1,196,588</u>	<u>7,962,339</u>	<u>6,369,011</u>	(1,155,723)	<u>115,097,269</u>
未分配資產						<u>2,215,662</u>
總資產						<u>117,312,931</u>
分部資產包括：						
於聯營公司之權益	3,375	-	-	-		3,375
於合營企業之權益	<u>1,133,448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>1,133,448</u>
分部負債	<u>17,445,745</u>	<u>464,201</u>	<u>5,945,204</u>	<u>32,040</u>	(1,155,723)	<u>22,731,467</u>
未分配負債						<u>52,586,477</u>
總負債						<u>75,317,944</u>
資本開支	<u>130,419</u>	<u>3,505</u>	<u>219,805</u>	<u>210,886</u>		<u>564,615</u>

3 分部資料 (續)

分部的劃分以及分部盈利或虧損的計量依據與最近的年度財務報表相比沒有差異。

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、預付所得稅項及金融衍生工具。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	
	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
銀行存款的利息收入	50,445	39,029
沒收客戶訂金	20,072	21,877
雜項	46,465	7,865
	<u>116,982</u>	<u>68,771</u>

5 財務費用淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款及銀團貸款	501,599	641,200
- 優先票據	821,194	637,088
- 境內公司債券、債權資產支持專項計劃及 其他借款	329,272	409,414
減：資本化利息	(1,184,729)	(1,477,819)
借款匯兌虧損/(收益)	356,979	(22,265)
減：資本化匯兌虧損	(43,690)	-
金融衍生工具公允值變動	(82,702)	-
	<u>697,923</u>	<u>187,618</u>

6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年	2015 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	818,221	655,602
- 中國土地增值稅	531,521	1,164,110
- 中國預扣所得稅	28,078	23,157
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(134,960)	(61,636)
	<u>1,242,860</u>	<u>1,781,233</u>

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期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由 2008 年 1 月 1 日起施行的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%。

中

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減股份獎勵計劃所持有之股份計算。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年	2015 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	603,632	964,799
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃所持有之股份(千股)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.155	0.248

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。截至2016年及2015年6月30日止六個月，沒有攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

8 股息

董事會議決不派發截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間之中期股息 (2015 年: 無)。

9 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
期初賬面淨值	6,369,011	5,846,317
添置	-	40,803
資本化後期費用	17,935	-
出售	(10,160)	(34,117)
轉撥自發展中物業	-	209,876
投資物業公允值收益	10,857	48,246
期末賬面淨值	6,387,643	6,111,125

於 2016 年 6 月 30 日，投資物業金額為人民幣 5,308,083,000 元(2015 年 12 月 31 日: 人民幣 5,284,391,000 元)已作為本集團銀行貸款的抵押品。

10 貿易及其他應收款項

	2016年6月30日 (人民幣千元)	2015年12月31日 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	4,584,300	3,847,636
其他應收款項來自：		
- 合營企業	2,359,910	2,327,315
- 聯營公司	2,757,976	2,439,716
- 第三方	3,554,839	2,046,575
預付營業稅及其他稅項	408,267	188,998
土地拍賣保證金	1,295,260	786,000
預付款項	343,498	301,591
	<hr/>	<hr/>
合計	15,304,050	11,937,831
減：其他應收自聯營公司及合營企業之款 項 - 非即期部份	(4,583,286)	(3,554,716)
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收款項 - 即期部份	10,720,764	8,383,115
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於2016年6月30日，貿易及其他應收款項之公允值與其賬面值相若。除下文所述已屆滿但未作減值處理者外，所有結餘均已完全履付。

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2016年6月30日及2015年12月31日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2016年6月30日 (人民幣千元)	2015年12月31日 (人民幣千元)
90日內	3,732,312	2,749,274
90日以上及於365日以內	583,534	712,419
365日以上及於2年以內	121,153	267,104
2年以上	147,301	118,839
	<hr/>	<hr/>
	4,584,300	3,847,636
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11 貿易及其他應付款項

	2016年6月30日 (人民幣千元)	2015年12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	11,977,538	11,625,492
其他應付款項來自：		
- 關連方	541,701	656,568
- 第三方	1,942,993	1,885,014
應付員工福利	35,254	45,114
應計費用	744,887	793,474
其他應付稅項	539,865	615,229
	<u>15,782,238</u>	<u>15,620,891</u>

附註：

(a) 本集團於2016年6月30日及2015年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2016年6月30日 (人民幣千元)	2015年12月31日 (人民幣千元)
90日內	9,958,052	9,951,225
90日以上及於180日以內	1,094,507	1,150,087
180日以上及於365日以內	681,933	415,797
365日以上	243,046	108,383
	<u>11,977,538</u>	<u>11,625,492</u>

管理層的討論及分析

整體表現

於回顧期內，本集團之營業額為人民幣 225.58 億元，較 2015 年同期的人民幣 173.00 億元上升 30.4%。經營利潤為人民幣 29.39 億元，較 2015 年同期的人民幣 34.25 億元下跌 14.2%。本公司股東應佔利潤為人民幣 6.04 億元，較 2015 年同期的人民幣 9.65 億元下跌 37.4%。本公司股東應佔核心利潤為人民幣 9.15 億元，較 2015 年同期的人民幣 9.56 億元下跌 4.3%。每股基本盈利為人民幣 0.155 元，較 2015 年同期的人民幣 0.248 元下跌 37.5%。

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 2016 年 6 月 30 日，本集團於 42 個城市及地區共擁有預計總建築面積 3,359 萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域及馬來西亞吉隆坡，相關樓面平均地價為每平方米人民幣 1,176 元，土地成本價格具有一定的競爭力。

於回顧期內，本集團新增預計總建築面積共 664,418 平方米的土地，本集團應付土地金額為人民幣 54.35 億元。該等新增地塊位於北京、鄭州、蘇州及中山，其中北京及蘇州為本集團新開拓的市場。

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			
中山濠頭沙地塊	中山	100	166,966
小計			166,966
華東區域			
蘇州相城開發區地塊	蘇州	100	162,404
小計			162,404
華中區域			
鄭州中牟區地塊	鄭州	100	195,821
鄭州鄭東新區地塊	鄭州	100	74,227
小計			270,048
華北區域			
北京延慶地塊	北京	51	65,000
小計			65,000
合計			664,418

物業發展及銷售

於回顧期內，本集團來自物業發展的確認銷售總金額為人民幣 216.35 億元，較 2015 年同期的人民幣 165.50 億元上升 30.7%。確認銷售總面積為 236 萬平方米，較 2015 年同期的 179 萬平方米上升 31.8%。而本集團在售項目的確認銷售均價由 2015 年上半年的每平方米人民幣 9,243 元下降 0.8% 至 2016 年上半年的每平方米人民幣 9,167 元，主要由於確認銷售的地區分佈有所改變。

物業管理

於回顧期內，本集團錄得物業管理費收入為人民幣 4.75 億元，較 2015 年同期的人民幣 3.85 億元上升 23.6%，主要由於所管理的物業總建築面積增加至 5,346 萬平方米(2015 年同期：2,448 萬平方米)。

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。於回顧期內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣 3.52 億元，較 2015 年同期的人民幣 3.28 億元上升 7.3%。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、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。

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。於回顧期內，本集團物業投資收入為人民幣 0.96 億元，較 2015 年同期的人民幣 0.37 億元上升 156.7%。

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。

於回顧期內，本集團錄得銷售成本人民幣 180.43 億元，較 2015 年同期的人民幣 121.72 億元上升 48.2%，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

於回顧期內，本集團錄得毛利人民幣45.15億元，較2015年同期的人民幣51.28億元下跌11.9%。於回顧期內，毛利率為20.0%。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

於回顧期內，本集團錄得投資物業公允值收益人民幣0.11億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣0.03億元後，公允值收益淨額為人民幣0.08億元。

其他收入

於回顧期內，本集團錄得人民幣1.17億元的其他收入，較2015年同期的人民幣0.69億元上升70.1%，該增幅主要由於銀行存款利息收入以及雜項收入有所增加。

銷售及營銷成本

於回顧期內，本集團錄得人民幣10.31億元的銷售及營銷成本，與2015年同期的人民幣10.02億元相若。銷售及營銷成本佔收入的百分比下降至4.6%(2015年同期:5.8%)，主要由於本集團有效控制銷售及營銷成本。

。

行政開支

於回顧期內，本集團錄得人民幣6.49億元的行政開支，較2015年同期的人民幣7.35億元下跌11.7%。行政開支佔收入的百份比則下降至2.9%(2015年同期:4.2%)，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

於回顧期內，本集團錄得人民幣0.29億元的其他開支，與2015年同期的人民幣0.30億元相若。同時，本集團錄得人民幣0.09億元的慈善捐款。

財務費用淨額

於回顧期內，本集團的財務費用淨額人民幣6.98億元，較2015年同期的人民幣1.88億元上升272.0%，該增幅主要因期內人民幣貶值影響，使以外幣計值的債務產生人民幣3.57億元匯兌虧損，而去年同期則錄得人民幣0.22億元的匯兌收益。

本集團為了減低以美元計的外幣債款匯率變動而所產生的風險，於回顧期內訂立了12億美元的封頂遠期合約，並於回顧期內就這些合同相應的會計收益錄得金融衍生工具的公允值收益為人民幣0.83億元 (2015年12月31日：無)。

另外，因已竣工物業的利息費用不再資本化，以致利息費用錄得人民幣4.67億元，較2015年同期的人民幣2.10億元上升122.7%。

合營企業稅後利潤/(虧損)所佔份額

於回顧期內，本集團錄得合營企業稅後利潤所佔份額為人民幣 0.06 億元，較 2015 年同期錄得的稅後虧損人民幣 0.48 億元增加人民幣 0.54 億元。

本公司股東應佔利潤

於回顧期內，本集團錄得人民幣 6.04 億元的股東應佔利潤，較 2015 年同期的人民幣 9.65 億元下跌 37.4%。不包括投資物業重估的公允值收益及相關稅務影響及匯兌收益 / 損失後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣 9.15 億元，較 2015 年同期的人民幣 9.56 億元下跌 4.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可動用資金

於 2016 年 6 月 30 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 202.23 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 131.37 億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣 113.77 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 74.07 億元)及有限制現金為人民幣 88.46 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 57.30 億元)。

借款

於 2016 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 414.45 億元。銀行借款、優先票據、境內公司債券、債權資產支持專項計劃及其他借款分別為人民幣 200.82 億元、人民幣 131.25 億元及人民幣 82.38 億元。

還款時間表	於2016年6月30日 (人民幣百萬元)	於2015年12月31日 (人民幣百萬元)
銀行貸款		
1年之內	3,730	10,043
超過1年及於2年內	3,312	1,672
超過2年及於5年內	9,208	3,588
超過5年	3,832	521
小計	20,082	15,824
優先票據		
1年之內	6,599	-
超過1年及於2年內	-	10,672
超過2年及於5年內	6,526	6,376
小計	13,125	17,048
境內公司債券、債權資產支持專項計劃及 其他借款		
1年之內	3,630	6,444
超過1年及於2年內	2,447	449
超過2年及於5年內	2,161	265
小計	8,238	7,158
合計	41,445	40,030

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣 127.43 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 120.73 億元)及其他借款人民幣 10.40 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 47.86 億元)是以其土地使用權、物業、銀行存款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 2016 年 6 月 30 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 38.54 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 45.79 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 2016 年 6 月 30 日，負債比率為 51.0%(2015 年 12 月 31 日：64.0%)。

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。於回顧期內，本集團已與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。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

於回顧期內，本集團的借款成本及實際利率分別為人民幣 16.52 億元及 8.1%，與 2015 年同期的人民幣 16.88 億元及 8.0% 相若。

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 2016 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 253.94 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 224.49 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。

另外，本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣 20.68 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 24.33 億元)的貸款額度按彼等於合營企業與聯營公司的控股比例提供若干擔保。

承擔

於 2016 年 6 月 30 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 229.24 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 163.03 億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 38.80 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 0.93 億元)。

人力資源

於 2016 年 6 月 30 日，本集團共有 12,454 名僱員，當中高級管理人員佔 108 人及中層管理人員佔 357 人。就地理位置而言，內地有 12,378 名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有 76 名。截至 2016 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 8.30 億元(2015 年同期：人民幣 10.21 億元)。

展望

展望未來，本集團將透過嶄新及人性化的規劃與設計，及結合互聯網的領先物業管理平台，提供更物超所值的產品及更多元化的服務，以提升收入及利潤，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。此外，本集團將持續拓展物業管理業務的規模，以擴闊收入來源。

與此同時，本集團將持續透過靈活的銷售策略，提升去化率及減少庫存，以強化現金流。此外，透過靈活的融資策略，進一步優化財務結構，並善用國內及境外的各融資渠道，有效地控制風險並減低財務費用。同時，持續完善內部管理制度，有效地控制開支。

為配合未來發展，本集團將以審慎的態度及合理價格收購優質地塊，持續優化土地儲備。

中期股息

董事會議決不派發截至2016年6月30日止六個月期間之中期股息(2015年:無)。

審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至2016年6月30日止六個月的中期業績。

本集團截至2016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2016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2016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，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。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

於2016年6月27日，本公司悉數贖回本金總額為650,000,000美元，代表所有尚未贖回的2017年到期的8.875%優先票據，贖回價相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

除上述者外，截至2016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

本公告分別刊登於本公司 (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 2016 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上述網站刊登。

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2016年8月23日

於本公告日期，董事會由十三名成員組成：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*、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