

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的內容概不負責，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的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		
	2016年	2015年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	46,679	43,004	+8.5%
毛利 (人民幣百萬元)	12,366	10,813	+14.4%
淨利潤 (人民幣百萬元)	3,050	2,302	+32.5%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	2,284	1,390	+64.3%
本公司股東應佔核心利潤* (人民幣百萬元)	2,744	2,429	+13.0%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.588	0.358	+64.2%
已分派每股中期股息 (港仙)	-	-	不適用
擬派每股末期股息 (港仙)	20.0	14.5	+37.9%
全年每股股息 (港仙)	20.0	14.5	+37.9%
擬派每股特別股息 (港仙)	25.0	25.0	-

\* 本公司股東應佔利潤撇除(i)投資物業重估的公允值收益及相關稅務影響; (ii)匯兌損失/收益; 及(iii)衍生金融工具公允值收益

## 業務概要

- 2016年，本集團預售金額為人民幣528.20億元，較去年增長19%；預售建築面積為530萬平方米，較去年增長5%；預售均價為每平方米人民幣9,962元，較去年增長14%。全年在售項目69個。
- 年內，本集團於北京、常州、佛山、廣州、海南、惠州、蘇州、武漢、鄭州、中山、珠海及美國南三藩市增添預計權益總建築面積共232萬平方米的土地，本集團應付土地金額為人民幣192億元。於2016年12月31日，本集團於46個城市及地區，擁有預計總建築面積約3,260萬平方米的土地儲備。
- 年內，本集團成功發行於2021年到期人民幣16億元的4.7%境內公司債券、於2020年到期人民幣12億元的5.8%境內非公開公司債券、於2020年到期人民幣30億元的4.98%境內非公開公司債券、於2021年到期人民幣18億元的4.6%境內非公開公司債券、於2023年到期人民幣12億元的5.7%境內非公開公司債券及於2021年到期人民幣10億元5%至6%的物業管理費資產擔保證券，並獲授67.07億港元為期3年的銀團貸款及獲授7.8億港元為期3年的銀行貸款。此外，本公司已悉數贖回2017年到期6.5億美元8.875%的優先票據。
- 年內，本集團物業管理收入較去年增加31.4%至人民幣10.69億，合約管理的物業總面積達5,756萬平方米。酒店營運收入為人民幣6.70億元，與去年相若。物業投資收入較去年增加95.5%，當中廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場出租率分別逾90%及70%。
- 於2016年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣223.11億元、未動用的借貸額度為人民幣24.00億元。於2016年12月31日，本集團的淨負債比率為49.1%，較2015年12月31日顯著下降14.9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 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 466.79 億元和人民幣 123.66 億元，較去年分別增加 8.5% 及 14.4%。淨利潤為人民幣 30.50 億元，較去年增加 32.5%。整體毛利率及淨利潤率分別為 26.5% 和 6.5%，較去年分別上升 1.4 個百分點及 1.1 個百分點。

年內，本集團的物業發展確認銷售總金額為人民幣 447.52 億元，較去年增加 8.0%；而物業管理及物業投資業務的收入亦分別較去年增加 31.4% 及 95.5%。酒店營運的收入與去年相若。

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 2016 年 12 月 31 日止年度末期股息每股普通股 20.0 港仙。為慶祝本集團成立 25 周年，董事會亦建議派發特別股息每股普通股 25.0 港仙，以答謝股東的長期支持。

### 業務回顧

年內，本集團完成了年初定立的各項目標，兌現了改革後的業績承諾，在多個範疇皆取得突破，物業發展業務的預售金額及銷售回款皆為歷史新高，財政狀況顯著提升，現金流強勁，境內融資渠道更見靈活，同時負債比率持續下降，銷售及行政費用控制得宜，為未來數年的發展打下強心針。如此良好的業績，不單源於市場利好因素，亦是本集團管理更完善的成果。

物業發展業務方面，年內，中國房地產市場逐步回暖，剛需產品需求旺盛，多個城市樓價均有所上漲。本集團把握市場機遇，透過靈活的營銷策略，適時以合理定價推盤，銷售及回款皆表現理想，去庫存策略續見成效。年內，本集團物業發展業務的預售金額為人民幣 528.20 億元，較去年增長 19%；預售建築面積為 530 萬平方米，較去年增長 5%；預售均價為每平方米人民幣 9,962 元，較去年增長 14%。

本集團在各市場持續保持領先的地位，在中山及廣州分別創下逾人民幣 100 億元及約人民幣 80 億元的預售佳績，而預售均價分別上升 41.3%及 35.7%；海南清水灣持續成為中國最受歡迎的旅遊房地產之一，取得以近人民幣 90 億元的預售佳績及維持理想的利潤率；本集團在華東區域錄得穩定的銷售增長，預售金額逾人民幣 110 億元；其他區域亦持續保持穩定的預售貢獻。年內，本集團的物業發展確認銷售總金額為人民幣 447.52 億元，較去年增加 8.0%，創下歷史新高。

其他業務方面，隨著更多物業的交付及大力拓展第三方業務，本集團的物業管理收入增加 31.4%，並於開源節流等方面表現良好；物業投資業務收入較去年增加 95.5%，當中廣州雅居樂中心的出租率逾 90%；酒店營運收入與去年相若。

### **強化管理 提升利潤**

年內，本集團進一步強化管理，在保持合理利潤的前提下，多管齊下，快速推動項目開發，透過以銷定產及動態調整節奏，成功降低庫存，令下半年的利潤率較上半年顯著上升。本集團的毛利率由 2016 年上半年的 20.0% 上升至下半年的 32.5%，全年平均為 26.5%。年內，本公司股東應佔核心利潤為人民幣 27.44 億元，較 2015 年增加 13.0%。

本集團相信要確保物業發展業務的穩健增長，適時推出迎合市場需求的產品尤關重要，於年內持續優化產品結構，以開發剛需及改善型產品為主，輔以養生、退休及旅遊度假的優質旅遊房地產產品，及迎合市場需求的高端產品。此外，本集團持續提升產品質素，年內研發數十款新戶型及多款新外立面，並致力優化室內設計及細節，以及改善項目的綠化景觀，以保持於行業內的領先地位，及為住戶提供舒適的居住環境。

### **積極尋求機遇 推動業務多元化發展**

年內，本集團積極拓展各現有業務，並致力開拓其他商機，為長遠的發展打下穩健基礎。

本集團為配合發展所需，於年內策略性地於北京、常州、佛山、廣州、海南、惠州、蘇州、武漢、鄭州、中山、珠海及美國南三藩市增添預計權益總建築面積共 232 萬平方米的優質土地，本集團應付土地金額為人民幣 192 億元。於 2016 年 12 月 31 日，本集團於 46 個城市及地區，擁有預計總建築面積約 3,260 萬平方米的優質土地儲備，為本集團物業發展業務的重要基石。

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。於 2016 年 12 月 31 日，合約管理總面積為 5,756 萬平方米。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。在新增的環保業務方面，已持續優化已有項目的技術及管理，並進一步拓展業務。

## 財務狀況顯著提升 融資渠道多元化

穩健的財政是本集團業務發展的支柱，因此，本集團於年內積極加強現金流的管理，致力進一步加快銷售款項回籠，加強資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過多個境內及境外渠道的融資方法，鞏固及優化債務結構，包括發行於 2021 年到期人民幣 16 億元的 4.7% 境內公司債券、於 2020 年到期人民幣 12 億元的 5.8% 境內非公開公司債券、於 2020 年到期人民幣 30 億元的 4.98% 境內非公開公司債券、於 2021 年到期人民幣 18 億元的 4.6% 境內非公開公司債券、於 2023 年到期人民幣 12 億元的 5.7% 境內非公開公司債券及於 2021 年到期人民幣 10 億元 5% 至 6% 的物業管理費資產擔保證券，並獲授 67.07 億港元為期 3 年的銀團貸款及獲授 7.8 億港元為期 3 年的銀行貸款。此外，本公司已悉數贖回 2017 年到期 6.5 億美元 8.875% 的優先票據。

年內，本集團整體銷售回款持續錄得大幅上升，現金流強勁，並成功降低負債比率。於 2016 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 223.11 億元、未動用的借貸額度為人民幣 24.00 億元。於 2016 年 12 月 31 日，本集團的淨負債比率為 49.1%，較 2015 年 12 月 31 日顯著下降 14.9 個百分點。

年內，本集團的總借款成本為人民幣 32.75 億元，較去年人民幣 34.21 億元下跌人民幣 1.46 億元，該減幅主要由於年內的借貸利率較去年低。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團於年內的實際借貸利率為 7.6%。此外，2016 年新增借貸的融資成本為約 6.1%。

本集團為了減低以美元及港元計的外幣債款匯率變動而所產生的風險，於年內降低了外幣借款佔比，且訂立了 16.05 億美元及 44.50 億港元的封頂遠期合約，並於年內就這些合同錄得衍生金融工具的公允值收益為人民幣 5.62 億元作為財務費用的抵減。截至 2016 年 12 月 31 日，本集團訂立的封頂遠期合約金額已覆蓋了約 80% 以美元及港元計價的外幣負債。

## 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，亦有利於提升本集團的透明度。

## 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，慈善捐款為人民幣 0.81 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 2017 年，預計中國整體經濟發展保持平穩，本集團將繼續以穩健發展為宗旨，採取多元化發展的策略，推動旗下各業務板塊穩步發展，包括在促進物業發展規模和利潤平穩上升的同時，加快物業管理、酒店營運、物業投資及環保等業務板塊的發展步伐及競爭力，建立新的利潤增長點，同時必須以客為本，進一步優化產品及服務質素。

本集團在規模穩步擴張的同時，將致力保持穩健的現金流及合理的利潤率，透過加快銷售回款，提升融資能力，降低融資成本，有序投放資金，節省營運開支，以延續 2016 年下半年的利潤增長勢頭，及達至可持續發展，已委任專業顧問著手研究把物業管理業務潛在分拆及獨立上市的可行性、架構及時間，從而釋放其業務價值，增加股東收益。

優質的土地儲備是物業發展業務的基石，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。本集團會透過精密的前期分析及規劃，策略性地適時捕捉增添優質土地的機遇，持續完善城市布局，及優化產品結構。與此同時，本集團將持續透過產品標準化以有效控制成本，並透過嚴格的施工管理，確保有效管理可售資源。

本集團將持續全面提升整體的管理及執行力，進一步精簡決策流程、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，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**

雅居樂的發展及良好業績，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

*主席兼總裁*

**陳卓林**

香港，2017年3月15日

## 綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2016 年	2015 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	46,678,865	43,004,312
銷售成本		(34,313,168)	(32,191,005)
<b>毛利</b>		<b>12,365,697</b>	<b>10,813,307</b>
銷售及營銷成本		(2,097,973)	(1,785,859)
行政開支		(1,458,191)	(1,444,024)
投資物業公允值收益	3	42,960	62,523
其他虧損淨額	4	(334,708)	(139,387)
其他收入	5	278,662	212,162
其他開支		(195,880)	(82,439)
<b>經營利潤</b>		<b>8,600,567</b>	<b>7,636,283</b>
財務費用淨額	6	(1,124,531)	(1,325,206)
聯營公司稅後虧損所佔份額		(3,375)	(27,190)
合營企業稅後利潤/(虧損)所佔份額		10,453	(87,400)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>7,483,114</b>	<b>6,196,487</b>
所得稅開支	7	(4,433,480)	(3,894,950)
<b>年內利潤</b>		<b>3,049,634</b>	<b>2,301,537</b>
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		2,283,640	1,390,343
永久資本證券持有人		415,263	358,565
非控股權益		350,731	552,629
		<b>3,049,634</b>	<b>2,301,537</b>
<b>年內本公司股東應佔經營產生的每股盈利</b>			
(以每股人民幣元列示)			
- 基本	8	<b>0.588</b>	0.358
- 攤薄	8	<b>0.588</b>	0.358



## 綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
<b>年內利潤</b>	<b>3,049,634</b>	2,301,537
<b>其他全面收益</b>		
<i>其後將不會重新分類至損益賬之項目</i>		
- 自物業、廠房及設備及土地使用權撥入投資物業的重估收益（除稅後）	-	21,337
- 採用權益法列賬之投資的應佔其他全面收益	-	-
<i>其後或會重新分類至損益賬之項目</i>		
- 報表折算差異	<b>(8,226)</b>	16,736
<b>年內全面收益總額</b>	<b>3,041,408</b>	2,339,610
<b>以下人士應佔：</b>		
- 本公司股東	<b>2,277,882</b>	1,423,395
- 永久資本證券持有人	<b>415,263</b>	358,565
- 非控股權益	<b>348,263</b>	557,650
	<b>3,041,408</b>	2,339,610

## 綜合資產負債表

		於 2016 年 12 月 31 日 (人民幣千元)	於 2015 年 12 月 31 日 (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		7,309,147	6,651,965
土地使用權		2,029,966	1,940,762
無形資產		55,357	54,400
投資物業	3	6,326,943	6,369,011
發展中物業		9,510,651	6,798,703
於聯營公司之權益		114,461	3,375
於合營企業之權益		4,624,663	1,133,448
可供出售的金融資產		277,500	117,500
衍生金融工具		254,497	-
應收款來自聯營公司及合營企業	10	4,383,129	3,554,716
遞延所得稅資產		699,275	570,208
		<b>35,585,589</b>	<b>27,194,088</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		36,706,691	44,523,607
持作銷售已落成物業		13,976,133	16,888,695
就收購土地使用權之預付款項		9,614,483	5,540,880
貿易及其他應收款項	10	11,462,643	8,383,115
預付所得稅項		1,760,871	1,645,454
衍生金融工具		307,870	-
有限制現金		9,878,734	5,729,642
現金及現金等值項目		12,431,884	7,407,450
		<b>96,139,309</b>	<b>90,118,843</b>
<b>總資產</b>			
		<b>131,724,898</b>	<b>117,312,931</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	11	4,290,028	5,097,967
股份獎勵計劃所持有之股份		(156,588)	(156,588)
其他儲備		3,092,833	3,044,577
保留盈利		28,083,330	26,322,308
		<b>35,309,603</b>	<b>34,308,264</b>
永久資本證券		5,597,503	4,488,659
非控股權益		3,248,124	3,198,064
<b>總權益</b>		<b>44,155,230</b>	<b>41,994,987</b>

## 綜合資產負債表(續)

	於 2016 年 12 月 31 日	於 2015 年 12 月 31 日
	附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	31,180,908	23,543,043
遞延所得稅負債	1,137,167	1,243,798
	<u>32,318,075</u>	<u>24,786,841</u>
<b>流動負債</b>		
借款	12,815,016	16,487,415
貿易及其他應付款項	12 21,101,960	15,620,891
來自顧客的預收款項	10,617,432	7,110,576
當期所得稅負債	10,717,185	11,312,221
	<u>52,251,593</u>	<u>50,531,103</u>
<b>總負債</b>	<u>87,569,668</u>	<u>75,317,944</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>131,724,898</u>	<u>117,312,931</u>

附註：

## 1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按可供出售的金融資產、衍生金融工具及投資物業的重估而作出修訂（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) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列相關準則修訂：

- 香港財務報告準則第 14 號「監管遞延賬戶」
- 香港財務報告準則第 11 號之修訂「收購共同營運權益的會計處理」
- 香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號之修訂「澄清可接納折舊及攤銷的方式」
- 香港會計準則第 27 號之修訂「獨立財務報表之權益法」
- 2014 年之年度改進
- 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 號之修訂「投資實體：應用合併的例外情況」
- 香港會計準則第 1 號之修訂「披露措施」

採納此等新訂及經修訂準則不會對本期間或任何過往期間造成任何影響，且不大可能對未來期間造成影響。

### (b) 已頒佈但於 2016 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>自下列日期或之後開始的會計期間生效</u>
香港會計準則第 12 號之修訂「所得稅」	2017 年 1 月 1 日
香港會計準則第 7 號之修訂「現金流量表」	2017 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」	2018 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
香港財務報告準則第 16 號「租賃」	2019 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 號之修訂「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」	待定

## 1 編製基準 (續)

### (b) 已頒佈但於2016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 (續)

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干準則、詮釋及修訂與本集團的經營有關。

香港會計準則第7號之修訂引入額外披露，能讓財務報表使用者評估財務活動引起的負債變動。

香港會計準則第12號之修訂就未變現虧損確認的遞延稅項資產澄清有關按公允價值計量的債務工具的稅項資產入賬方法。

香港會計準則第15號將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

管理層目前正評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列該等可能受影響的範疇：

- 服務收入 – 採用香港財務報告準則第15號或會導致確認獨立履約責任，這有可能影響收入的確認時間；
- 履行合同時產生的若干成本的會計處理 – 根據香港財務報告準則第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權 – 香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

香港財務報告準則第9號針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規定和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產的債務票據似乎符合條件，可分類為按公允價值且其變動計入其他綜合收益，因此該等資產的入賬並無改變。

## 1 編製基準 (續)

### (b) 已頒佈但於2016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 (續)

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團的金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新套期會計規則將套期會計更緊密配合本集團的風險管理實務。

新減值模型要求按預期信貸損失確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失（根據香港會計準則第39號）。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸損失。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日後之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中的修改針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號中「投資者與其聯營或合營企業的資產出售或投入」之間的不一致性。當交易涉及一項業務，則須全數確認利得或損失。當交易涉及的資產不構成一項業務，即使該等資產在子公司內，仍須部分確認利得或損失。此等修改原本擬在二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效。生效日期現已延遲/取消。繼續容許提早採用該等修改。

香港財務報告準則第16號「租賃」將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對承租人的會計處理將不會有重大改變。

## 1 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但於2016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 (續)

此準則將主要影響集團經營租賃的會計處理。由於集團不存在重大的作為承租人的租賃，管理層預期此準則的生效不會對集團財務報表有重大影響。

若干承擔或會由短期和低價值租賃所涵蓋，同時根據香港財務報告準則第16號，部分承擔可能不符合租賃的定義。

此新準則必須在二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採納。目前，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

## 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性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主要從事物業開發，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，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，各經營分部業績為除所得稅前利潤未扣除財務費用。

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2016年及2015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：	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
- 物業發展銷售	44,751,782	41,421,174
- 物業管理服務	1,068,536	812,940
- 酒店營運	669,983	673,735
- 投資物業租金收入	188,564	96,463
	<u>46,678,865</u>	<u>43,004,312</u>

## 2 分部資料(續)

截至2016年及2015年12月31日止年度報告予執行董事的分部資料如下：

截至2016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)	撤銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	44,751,782	1,453,157	669,983	188,564		47,063,486
分部間銷售額	-	(384,621)	-	-		(384,621)
外界客戶銷售額	44,751,782	1,068,536	669,983	188,564		46,678,865
投資物業公允價值收益 (附註3)	-	-	-	42,960		42,960
經營業績	8,633,470	303,913	(223,930)	97,740		8,811,193
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	10,453	-	-	-		10,453
回撥酒店資產銷售收益	-	-	(210,626)	-		(210,626)
分部業績	8,640,548	303,913	(434,556)	97,740		8,607,645
財務費用淨額 (附註6)						(1,124,531)
除所得稅前利潤						7,483,114
所得稅開支 (附註7)						(4,433,480)
年內利潤						3,049,634
折舊	218,528	4,824	240,731	-		464,083
土地使用權及無形資產 攤銷	16,089	598	51,305	-		67,992
撤銷持作銷售已落成物 業	16,328	-	-	-		16,328
分部資產	113,775,662	1,827,997	9,286,959	6,326,943	(2,515,136)	128,702,385
未分配資產						3,022,513
總資產						131,724,898
分部資產包括：						
於聯營公司之權益	114,461	-	-	-		114,461
於合營企業之權益	4,624,663	-	-	-		4,624,663
分部負債	29,282,533	689,941	4,210,087	51,967	(2,515,136)	31,719,392
未分配負債						55,850,276
總負債						87,569,668
資本開支	849,135	4,485	230,036	-		1,083,656



## 2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2016 年 12 月 31 日之對賬如下:

	<b>資產</b> (人民幣千元)	<b>負債</b> (人民幣千元)
分部資產/負債	128,702,385	31,719,392
未分配:		
遞延所得稅項	699,275	1,137,167
預付所得稅項	1,760,871	-
衍生金融工具	562,367	-
當期所得稅負債	-	10,717,185
流動借款	-	12,815,016
非流動借款	-	31,180,908
	<hr/> 131,724,898	<hr/> 87,569,668

## 2 分部資料(續)

### 截至2015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	41,421,174	1,118,097	673,735	96,463		43,309,469
分部間銷售額	-	(305,157)	-	-		(305,157)
外界客戶銷售額	41,421,174	812,940	673,735	96,463		43,004,312
投資物業公允值收益 (附註 3)	-	-	-	62,523		62,523
經營業績	7,500,544	122,483	(291,425)	94,055		7,425,657
聯營公司稅後虧損 所佔份額	(27,190)	-	-	-		(27,190)
合營企業稅後虧損 所佔份額	(87,400)	-	-	-		(87,400)
酒店資產銷售收益	-	-	210,626	-		210,626
分部業績	7,385,954	122,483	(80,799)	94,055		7,521,693
財務費用淨額 (附註 6)						(1,325,206)
除所得稅前利潤						6,196,487
所得稅開支 (附註 7)						(3,894,950)
年內利潤						2,301,537
折舊	130,981	5,068	231,297	-		367,346
土地使用權及無形資產 攤銷	23,610	533	56,816	-		80,959
撇銷持作銷售已落成物 業	123,647	-	-	-		123,647
分部資產	100,725,054	1,196,588	7,962,339	6,369,011	(1,155,723)	115,097,269
未分配資產						2,215,662
總資產						117,312,931
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	1,133,448	-	-	-		1,133,448
分部負債	17,445,745	464,201	5,945,204	32,040	(1,155,723)	22,731,467
未分配負債						52,586,477
總負債						75,317,944
資本開支	130,419	3,505	219,805	210,886		564,615

## 2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2015 年 12 月 31 日之對賬如下：

	<b><u>資產</u></b>	<b><u>負債</u></b>
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
分部資產/負債	115,097,269	22,731,467
未分配：		
遞延所得稅項	570,208	1,243,798
預付所得稅項	1,645,454	-
當期所得稅負債	-	11,312,221
流動借款	-	16,487,415
非流動借款	-	23,543,043
	<u>117,312,931</u>	<u>75,317,944</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、預付所得稅及衍生金融工具。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

	2016 (人民幣千元)	2015 (人民幣千元)
年初賬面淨值	6,369,011	5,846,317
資本化後續開支	-	210,886
出售	(85,028)	(34,359)
轉自物業、廠房及設備	-	209,586
轉自土地使用權	-	45,609
已確認於綜合收益表的重估收益	42,960	62,523
已確認為其他全面收益的重估收益	-	28,449
年末賬面淨值	<u>6,326,943</u>	<u>6,369,011</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2016年12月31日，人民幣4,722,483,000元（2015年12月31日：人民幣5,284,391,000元）的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的借款抵押品。

### 4 其他虧損淨額

	2016年 (人民幣千元)	2015年 (人民幣千元)
(回撥收益)/出售物業、廠房及設備收益	(317,938)	141,428
匯兌虧損淨額（附註(a)）	(16,770)	(194,751)
其他	-	(86,064)
	<u>(334,708)</u>	<u>(139,387)</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淨額的借款的匯兌損益（附註6）。

## 5 其他收入

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
利息收入	145,769	120,162
沒收客戶訂金	41,968	30,244
雜項	90,925	61,756
	<u>278,662</u>	<u>212,162</u>

## 6 財務費用淨額

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	(1,551,116)	(2,006,481)
- 優先票據	(1,440,313)	(1,414,452)
- 境內公司債券及資產擔保證券	(283,905)	-
減：資本化利息	2,638,341	3,003,801
借款匯兌虧損	(1,200,461)	(1,132,380)
減：資本化匯兌虧損	150,556	224,306
衍生金融工具公允值收益	562,367	-
	<u>(1,124,531)</u>	<u>(1,325,206)</u>

## 7 所得稅開支

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,207,745	1,697,456
- 中國土地增值稅	2,609,851	2,172,129
- 中國預扣所得稅	(148,418)	172,955
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(235,698)	(147,590)
	<u>4,433,480</u>	<u>3,894,950</u>

## 7 所得稅開支(續)

### 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減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2016 年	2015 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	2,283,640	1,390,343
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)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>0.588</u>	<u>0.358</u>

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。於 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，並沒有攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9 股息

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
擬派末期股息每股普通股 0.20 港元 (2015 年: 0.145 港元) (附註(b))	697,313	472,786
擬派特別股息每股普通股 0.25 港元 (2015 年: 0.25 港元) (附註(b))	871,641	815,304
減: 持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(13,807)</u>	<u>(11,637)</u>
	<u>1,555,147</u>	<u>1,276,543</u>

附註:

- (a) 本公司董事會並無宣派截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的中期股息 (2015 年: 無)。
- (b) 於 2016 年 5 月 13 日舉行的本公司股東周年大會上已宣派 2015 年的末期股息為每股普通股 0.145 港元及特別股息為每股普通股 0.25 港元，合共 1,547,234,000 港元 (相當於人民幣 1,288,180,000 元)，其中 13,616,000 港元 (相當於人民幣 11,637,000 元) 乃向股份獎勵計劃的股份宣派。末期股息自本公司之保留盈利派發，而特別股息則自本公司之股份溢價派發。

由本公司董事會所建議的 2016 年的末期股息每股普通股 0.20 港元及特別股息每股普通股 0.25 港元，將於 2017 年 5 月 8 日舉行的股東周年大會上由股東批准派發。末期股息將自本公司之保留盈利派發，而特別股息將自本公司之股份溢價派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

## 10 貿易及其他應收款項

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	3,601,167	3,847,636
其他應收款項來自：		
- 一間聯營公司	3,210,646	2,439,716
- 合營企業	3,714,038	2,327,315
- 第三方	3,167,764	2,046,575
預付營業稅及其他稅項	274,432	188,998
土地拍賣保證金	1,580,371	786,000
預付款項	297,354	301,591
總貿易及其他應收款項	<u>15,845,772</u>	<u>11,937,831</u>
減：應收一間聯營公司及合營企業 其他款項 - 非即期部份	<u>(4,383,129)</u>	<u>(3,554,716)</u>
貿易及其他應收款項 - 即期部份	<u><u>11,462,643</u></u>	<u><u>8,383,115</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集團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 2016 年及 2015 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡分析如下：

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
90 日內	2,906,859	2,749,274
90 日以上及於 365 日以內	486,534	712,419
365 日以上及於 2 年以內	88,665	267,104
2 年以上	119,109	118,839
	<u><u>3,601,167</u></u>	<u><u>3,847,636</u></u>



## 11 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
<b>法定</b>					
於 2016 年及 2015 年 12 月 31 日	10,000,000,000	1,000,000			
<b>已發行及繳足股款變動</b>					
<b>截至 2015 年 12 月 31 日止年度</b>					
於 2015 年 1 月 1 日及 於 2015 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967
<b>截至 2016 年 12 月 31 日止年度</b>					
於 2016 年 1 月 1 日	3,917,047,500	391,705	400,253	4,697,714	5,097,967
股息 (附註 9)	-	-	-	(807,939)	(807,939)
於 2016 年 12 月 31 日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,889,775	4,290,028

附註：

- (a) 本公司董事會已於 2013 年 12 月 10 日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，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 股新股份予交通銀行信託有限公司（作為受託人）（「僱員股份受託人」）以信託形式持有。於 2014 年 1 月 3 日，其中的 32,750,000 股新股份授予 116 名獲選僱員，惟受限於（其中包括）本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批 30% 獎勵股份於 2015 年 8 月 26 日失效。確認相關歸屬條件未能於 2016 年 6 月 20 日達成後，董事會於 2016 年 8 月 23 日舉行的會議議決次批 30% 獎勵股份自 2016 年 8 月 23 日起失效。滿足該等獎勵股份餘下 40% 之歸屬條件之期限為 2017 年 6 月 20 日。於 2016 年 12 月 31 日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃之股份金額為人民幣 156,588,000 元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 156,588,000 元）已於綜合資產負債表呈列於權益內。截至 2016 年 12 月 31 日止年度，由於表現條件未能達成，故並無於綜合收益表確認有關股份獎勵計劃的開支，而並無獎勵股份已歸屬（2015 年：無）。

## 12 貿易及其他應付款項

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	12,473,834	11,625,492
其他應付款項:		
- 關連方	3,086,633	656,568
- 第三方	3,208,254	1,885,014
應付員工福利	279,262	45,114
應計費用	1,273,651	793,474
其他應付稅項	780,326	615,229
	<u>21,101,960</u>	<u>15,620,891</u>

附註:

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

	2016 年 (人民幣千元)	2015 年 (人民幣千元)
90 日內	10,732,805	9,951,225
90 日以上及於 180 日以內	1,402,486	1,150,087
180 日以上及於 365 日以內	250,759	415,797
365 日以上	87,784	108,383
	<u>12,473,834</u>	<u>11,625,492</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 466.79 億元（2015 年：人民幣 430.04 億元），較 2015 年增加 8.5%。經營利潤為人民幣 86.01 億元（2015 年：人民幣 76.36 億元），較去年增加 12.6%。股東應佔利潤為人民幣 22.84 億元（2015 年：人民幣 13.90 億元），較去年增加 64.3%。本公司股東應佔核心利潤為人民幣 27.44 億元（2015 年：人民幣 24.29 億元），較去年增加 13.0%。每股基本盈利為人民幣 0.588 元（2015 年：人民幣 0.358 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，因應發展需要及市場狀況，優化現有土地儲備。於2016年12月31日，本集團於46個城市及地區共擁有預計總建築面積約3,260萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南省區、東北區域、華北區域、馬來西亞吉隆坡及美國南三藩市，相關樓面平均地價為每平方米人民幣1,501元，土地成本價格具有一定的競爭力。

年內，本集團採取了較積極但審慎的購地策略，透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式，分別在北京、常州、佛山、廣州、惠州、蘇州、武漢、鄭州、中山、珠海及美國南三藩市增添預計權益總建築面積共232萬平方米的土地，相關應付土地金額為人民幣192億元。其中北京、蘇州、武漢、珠海及美國南三藩市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 (%)	預計總建築面積 (平方米)
<b>華南區域</b>			
廣州荔灣區地塊	廣州	100	61,716
中山濠頭沙地塊	中山	100	166,966
中山清溪路地塊	中山	100	41,802
中山畔山中心城地塊	中山	50	454,167
中山南龍天麓地塊	中山	50	98,664
中山東城麓峰地塊	中山	50	347,086
中山君匯地塊	中山	60	395,588
珠海科創園地塊	珠海	100	206,494
佛山三水西南街地塊	佛山三水	50	113,048
惠州惠城區地塊	惠州	100	66,420
<b>華東區域</b>			
常州三井河地塊	常州	100	54,468
蘇州相城開發區地塊	蘇州	62.5	101,503
<b>華中區域</b>			
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
武漢江夏區地塊	武漢	50	800,000
<b>華北區域</b>			
北京延慶區地塊	北京	51	65,000
<b>海雲區域</b>			
海南雅居樂月亮灣地塊	海南	100	33,225
海南清水灣地塊	海南	100	30,158
<b>海外</b>			
美國南三藩市牡蠣灣地塊	美國南三藩市	10	209,032

## 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 447.52 億元，較 2015 年的人民幣 414.21 億元增加 8.0%。該增幅主要由於確認銷售總面積為 508 萬平方米，較去年增加 6.0%。而確認銷售均價由 2015 年的每平方米人民幣 8,642 元上升 1.9%至 2016 年的每平方米人民幣 8,808 元。

## 物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣 10.69 億元，較 2015 年的人民幣 8.13 億元增加 31.4%，主要由於合約管理的物業總建築面積增加至 5,756 萬平方米（2015 年：4,779 萬平方米）。

## 酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣 6.70 億元，與 2015 年的人民幣 6.74 億元相若。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成都雅居樂豪生大酒店。

## 物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣 1.89 億元，較 2015 年的人民幣 0.96 億元增加 95.5%，該增幅主要由於年內租金價格及出租率上升。

## 銷售成本

年內，本集團的銷售成本為人民幣 343.13 億元，較 2015 年人民幣 321.91 億元增加 6.6%，該增幅主要由於年內確認銷售面積有所增加。

## 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣 123.66 億元，較 2015 年人民幣 108.13 億元增加 14.4%。年內，本集團的毛利率為 26.5%，較 2015 年的 25.1%上升 1.4 個百分點。毛利率的增加主要由於毛利率相對較高的項目所佔份比的有所增加。

## 投資物業公允值收益

年內，本集團的投資物業公允值收益為人民幣 0.43 億元。扣除公允值收益遞延所得稅人民幣 0.11 億元後，投資物業公允值收益淨額為人民幣 0.32 億元。

## 其他虧損淨額

年內，本集團的其他虧損為人民幣 3.35 億元，較 2015 年的人民幣 1.39 億元增加 140.1%。該增幅主要來自回撥出售物業、廠房及設備的收益，及以期末匯率結算外幣轉換人民幣（除借款外）的金融資產及負債之淨匯兌虧損。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣 2.79 億元，較 2015 年人民幣 2.12 億元增加 31.3%。該增幅主要包括銀行存款利息收入及沒收客戶訂金有所增加。

## 銷售及營銷成本

年內本集團的銷售及營銷成本為人民幣 20.98 億元，較 2015 年的人民幣 17.86 億元增加 17.5%。銷售及營銷成本佔收入的百份比由 2015 年的 4.2% 增加至 2016 年的 4.5%，主要由於銷售代理機構營銷佣金有所增加。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣 14.58 億元，與 2015 年人民幣 14.44 億元相若。行政開支佔收入的百份比由 2015 年的 3.4% 減少至 2016 年的 3.1%，主要由於持續地對行政成本進行有效控制。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣 1.96 億元，較 2015 年人民幣 0.82 億元增加 137.6%。同時，本集團 2016 年的慈善捐款為人民幣 0.81 億元（2015 年：人民幣 0.34 億元）。

## 財務費用淨額

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣 11.25 億元，較 2015 年人民幣 13.25 億元減少 15.1%，該減幅主要來自利息費用減少人民幣 1.46 億元，作為財務費用抵減的衍生金融工具公允值變動收益人民幣 5.62 億元，及已竣工物業的利息費用不再資本化金額增加人民幣 2.20 億元。

## 聯營公司稅後虧損所佔份額

年內，本集團所持有 20% 股權的一間聯營公司 - 廣州利合房地產開發有限公司及所持有 10% 股權的一間聯營公司 - 牡蠣灣發展有限公司，合計稅後虧損所佔份額為人民幣 0.03 億元（2015 年：人民幣 0.27 億元）。

## 合營企業稅後利潤/(虧損)所佔分額

年內，本集團的合營企業稅後利潤所佔份額為人民幣 0.10 億元，較 2015 年的稅後虧損所佔份額人民幣 0.87 億上升人民幣 0.97 億元。

## 股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣 22.84 億元，較 2015 年的人民幣 13.90 億元增加 64.3%。撇除投資物業重估的公允值收益及相關稅務影響、匯兌損失 / 收益、及衍生金融工具公允值收益後，本公司股東應佔核心利潤為人民幣 27.44 億元，較 2015 年的人民幣 24.29 億元增加 13.0%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於 2016 年 12 月 31 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 223.11 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 124.32 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 98.79 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 57.30 億元）。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 24.00 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 26.03 億元）。

### 借款

於 2016 年 12 月 31 日，本集團總借款為人民幣 439.96 億元。銀行借款、優先票據、境內公司債券、資產擔保證券及其他借款分別為人民幣 184.21 億元、人民幣 136.75 億元及人民幣 119.00 億元。

還款時間表	於 2016 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)	於 2015 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)
<b>銀行借款</b>		
1 年之內	5,013	10,043
超過 1 年及於 2 年內	4,945	1,672
超過 2 年及於 5 年內	3,768	3,588
超過 5 年	4,695	521
<b>小計</b>	<b>18,421</b>	<b>15,824</b>
<b>優先票據</b>		
1 年之內	6,832	-
超過 1 年及於 2 年內	-	10,672
超過 2 年及於 5 年內	6,843	6,376
<b>小計</b>	<b>13,675</b>	<b>17,048</b>
<b>境內公司債券、資產擔保證券 及其他借款</b>		
1 年之內	970	6,444
超過 1 年及於 2 年內	5,921	449
超過 2 年及於 5 年內	5,009	265
<b>小計</b>	<b>11,900</b>	<b>7,158</b>
<b>合計</b>	<b>43,996</b>	<b>40,030</b>

於 2016 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 93.35 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 120.73 億元）及其他借款人民幣 23.65 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 47.86 億元）是以其土地使用權、自持物業、持作銷售已落成物業、發展中物業及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 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 27.08 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 12 月 31 日，負債比率為 49.1%，較 2015 年的 64.0% 下降 14.9 個百分點。

## 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銀行貸款則以美元及港元計值。年內，本集團已與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港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。

本集團為了減低以美元及港元計的外幣債款匯率變動而所產生的風險，於年內降低了外幣借款佔比，且分別訂立了 16.05 億美元及 44.50 億港元的封頂遠期合約。截至 2016 年 12 月 31 日，本集團就這些合同錄得衍生金融工具的公允值收益為人民幣 5.62 億元（2015 年：無）作為財務費用的抵減。



## 借款成本

2016年，本集團的總借款成本為人民幣32.75億元，較2015年人民幣34.21億元下跌人民幣1.46億元，該減幅主要由於2016的貸款利率較2015年低。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團於年內的實際借貸利率為7.6%（2015年：8.5%）。

## 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12月31日，未完結擔保額為人民幣332.94億元（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；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2016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3.59億元（2015年：人民幣4.40億元）及人民幣5.24億元（2015年：人民幣2.08億元）。

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。

本集團與其他四方共同向利合就人民幣50.80億元（2015年：人民幣89.10億元）的若干貸款提供擔保，當中本集團應佔擔保數額為人民幣10.16億元（2015年：人民幣17.82億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣48.10億元（2015年：人民幣24.04億元）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12.80億元（2015年：人民幣6.51億元）。

## 承擔

於2016年12月31日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣210.13億元（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7.62億元（2015年12月31日：人民幣0.93億元）。

## 所持主要投資、重大收購及出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，以及有關重要投資或資本資產之未來計劃

如本公司日期為二零一六年十一月九日的公告所述，於二零一六年十一月九日，本公司的間接全資附屬公司南京雅居樂房地產開發有限公司（「南京雅居樂」），與獨立第三方中盈長江國際新能源投資有限公司（「中盈」）、武漢長凱物業發展有限公司（「長凱」）及陽光凱迪新能源集團有限公司（「陽光凱迪」）訂立合資協議，據此，南京雅居樂同意（當中包括）(i)向長凱注入人民幣3億元作為其新註冊資本，並取得其50%的股份權益；及(ii)向長凱提供人民幣30億元的貸款，經南京雅居樂及長凱批准，該貸款繼而由長凱借給中盈用作償還中盈及陽光凱迪的第三方貸款。長凱為一地塊的登記擁有人，該地塊為位於武漢市江夏區廟山辦事處鄔樹村總用地面積約為406,582.82平方米及准許容積率介乎1.0至1.97倍，土地使用權證登記編號為鄂(2016) 武漢市江夏不動產權第0000388號的土地。

收購經已完成，本集團現持有長凱50%股權，為本集團的合營公司。

除本公告所披露者外，年內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團共有12,468名僱員，當中高級管理人員佔114人及中層管理人員佔464人。就地理位置而言，內地有12,374名僱員，而香港、澳門及馬來西亞則有94名。截至2016年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣18.35億元（2015年：人民幣17.92億元）。

本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。僱員薪酬總額包括基本薪金、現金花紅及股份獎勵計劃。

## 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。

## 股息

年內，本公司並無派發任何中期股息（2015年：無）。董事會建議向股東派發末期股息每股普通股20.0港仙（2015年：每股14.5港仙）及特別股息每股普通股25.0港仙（將自本公司之股份溢價派發）（2015年：每股25.0港仙）。待股東在本公司將於2017年5月8日（星期一）舉行的股東周年大會（「**2017年股東周年大會**」）上批准，預計末期股息及特別股息將於2017年5月25日（星期四）向於2017年5月17日（星期三）名列本公司股東名冊之股東派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

### 以釐定有權出席2017年股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期 : 2017年4月28日（星期五）下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2017年5月2日（星期二）至2017年5月8日（星期一）  
（包括首尾兩天）

### 以釐定獲派末期股息及特別股息之股東

末期股息及特別股息除淨日 : 2017年5月11日（星期四）  
最後股份過戶日期 : 2017年5月12日（星期五）下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間 : 2017年5月15日（星期一）至2017年5月17日（星期三）  
（包括首尾兩天）  
記錄日期 : 2017年5月17日（星期三）

如欲符合出席2017年股東周年大會並投票及/或獲派末期股息及特別股息的資格，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，以辦理過戶登記。

## 股東周年大會通告

2017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分別刊載於本公司網站（[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)），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](http://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2016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，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

## 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2016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《上市發行人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2016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2016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，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，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本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本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

## 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，於2016年期間，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

本公告分別刊載於本公司網站 ([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、港交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及新交所網站 ([www.sgx.com](http://www.sgx.com))。本公司截至2016年12月31日止年度之年報 (其載有上市規則所規定之所有資料) 將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

### 董事會

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

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，2017年3月15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2016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資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表以及後附的相關附注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) 或香港核證聘用準則 (Hong Kong Standards on Assurance Engagements) 而進行的核證聘用，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。