

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 2018 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		變動
	2018年	2017年	
營業額(人民幣百萬元)	24,206	22,315	+8.5%
毛利(人民幣百萬元)	12,018	8,324	+44.4%
期內利潤(人民幣百萬元)	4,280	2,306	+85.6%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	3,759	1,859	+102.2%
每股基本盈利(人民幣元)	0.968	0.479	+102.1%
每股中期股息(港仙)	50.0	22.0	+127.3%

業務概要

- 於回顧期內，本集團連同合營公司及聯營公司的預售金額為人民幣 465.50 億元，表現符合預期，累積預售建築面積為 355.1 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 13,107 元。於回顧期內，本集團連同合營公司及聯營公司的在售項目共有 83 個，包括 11 個全新項目。
- 於回顧期內，本集團之營業額為人民幣 242.06 億元，較去年同期增加 8.5%。當中物業發展的確認銷售收入為人民幣 225.52 億元，較去年同期增加 5.7%。
- 於回顧期內，本集團整體毛利率及淨利潤率分別為 49.6% 及 17.7%，較去年同期分別上升 12.3 個百分點及 7.4 個百分點。
- 於回顧期內，本集團的物業管理及酒店營運收入分別較去年同期上升 67.5% 及 8.2%，為本集團提供穩定的收入。
- 於回顧期內，本集團致力深化全國佈局，先後於多個城市群策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添 30 幅新地塊，預計總建築面積達 557 萬平方米，其中本集團應佔權益預計總建築面積為 463 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 203 億元。於 2018 年 6 月 30 日，本集團於 69 個城市及地區（當中 16 個城市為新開拓市場），擁有預計總建築面積達 3,540 萬平方米的土地儲備。
- 於回顧期內，本集團完成分拆雅生活於香港聯交所主板獨立上市。
- 於回顧期內，本集團成功發行合共 6 億美元的優先永續資本證券、獲授一項為期四年金額為 88.34 億港元（附帶 25 億港元增額權）及 2 億美元的定期貸款及訂立了人民幣 46 億元的商業物業資產支持證券，有效優化債務結構。於回顧期內，穆迪及標準普爾分別上調本公司評級至 Ba2 及 BB 級別，展望均為「穩定」。
- 於 2018 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 295.08 億元。

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 2018 年 6 月 30 日止六個月（「於回顧期內」）的中期業績。

業績及股息

於回顧期內，本集團營業額為人民幣 242.06 億元，較去年同期上升 8.5%。本集團毛利及期內利潤分別為人民幣 120.18 億元及人民幣 42.8 億元，較去年同期分別上升 44.4% 及 85.6%。整體毛利率及淨利潤率分別為 49.6% 及 17.7%，較去年同期分別上升 12.3 個百分點及 7.4 個百分點。本公司股東應佔利潤為人民幣 37.59 億元，較去年同期大幅上升 102.2%。

本公司董事會（「董事會」）宣佈派發截至 2018 年 6 月 30 日止六個月期間的中期股息為每股普通股 50.0 港仙（2017 年 6 月 30 日止六個月：22.0 港仙）。

業務回顧

自中央政府堅守「房住不炒」的定位後，各地方政府以「分類調控，因城施策」為原則，先後推行多項房地產調控政策。2018 年上半年，大多數城市仍然保持政策的連續性及穩定性，令內地房地產市場得以穩步發展。在此平穩有序的市場環境下，本集團繼續靈活調整銷售策略，以合理價格適時推盤，並致力落實「以地產為主，多元業務並行」的發展模式，在多個領域取得令人鼓舞的成績。

地產業務平穩發展 物業管理業務表現超卓

在物業發展業務方面，本集團連同合營企業及聯營公司於回顧期內的累積預售金額為人民幣 465.50 億元，累積預售建築面積及預售均價分別為 355.1 萬平方米及每平方米人民幣 13,107 元。

本集團的附屬公司雅居樂雅生活服務股份有限公司（「雅生活」）於 2018 年 2 月 9 日成功於香港聯交所主板分拆上市。於回顧期內，雅生活的營業額為人民幣 14.06 億元，較去年同期上升 103.1%。雅生活的淨利潤及股東應佔溢利分別較去年同期大幅上升 174.0% 及 196.3%，財務表現強勁。

策略性增添土地儲備 推動地產業務可持續發展

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以持續發展的重要基石，因此一直透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增加土地儲備。於回顧期內，本集團繼續採取積極審慎的購地策略，以城市群為基礎，先後在珠三角、長三角、京津冀、成渝及中原等城市群增添 30 個新項目，其中位於華南區域的梅州、汕頭及雲浮；華東區域的福州、合肥、湖州、嘉興、連雲港、蕪湖及徐州；西部區域的漢中；華中區域的荊州、商丘及許昌，以及華北區域的邯鄲及晉中等為新開拓市場。新增土地的預計總建築面積約為 557 萬平方米，其中本集團應佔權益預計總建築面積約為 463 萬平方米，應付土地金額約為人民幣 203 億元。

截至 2018 年 6 月 30 日止，本集團於 69 個城市及地區合共擁有預計總建築面積達 3,540 萬平方米的土地儲備，當中 1,081 萬平方米位於中央政府大力推動的「粵港澳大灣區」內，佔整體土地儲備的 30.5%，未來發展潛力巨大。

構建新業務板塊 成功實踐多元化戰略

在「以地產為主，多元業務並行」的營運模式推動下，本集團於回顧期內全力拓展物業發展、物業管理、環保及建設業務，並新成立了房管及商業等業務板塊，標誌著本集團再進一步實踐多元化發展。

在物業管理業務方面，雅生活繼續借助本集團與綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）兩大戰略股東，實施雙品牌發展戰略。截至 2018 年 6 月 30 日止，雅生活按雙方協議獲綠地控股授予的累計合約面積已達 1,880 萬平方米。於 2018 年 4 月 9 日，雅生活亦與江蘇省位列前五的龍頭企業南京紫竹物業管理股份有限公司（「南京紫竹」）訂立了股權轉讓協議，收購南京紫竹 51% 股權，以加快市場拓展，及進一步鞏固其在華東地區的市場地位。於回顧期內，雅生活透過市場拓展及投資併購等策略，成功將版圖擴展至中國 27 個省市及自治區，在管面積增至 1.09 億平方米，管理項目超過 420 個。

在環保業務方面，本集團於回顧期內致力推動危險廢棄物處理業務，各個項目的營運表現良好，亦積極優化區域佈局，以及拓展至生活垃圾發電領域。計及 28 個危險廢棄物處理項目、2 個生活垃圾處理項目及 3 個水廠項目，環保業務的項目總數已達 33 個，其中已投產的項目達 13 個，業務據點遍佈 23 個城市。與此同時，環保業務旗下所有危險廢棄物項目的最高處理規模達每年逾 200 萬噸，安全填埋場總庫容超過 1,200 萬立方米，而新開拓的生活垃圾焚燒發電項目之最高處理規模亦達到每日約 1,800 噸。

在教育業務方面，教育團隊致力提供學前教育、中小學教育、高等教育、培訓教育及國際教育的硬件配套，為物業項目增值的同時，與物業發展業務產生協同效應。

在建設業務方面，建設團隊於回顧期內完成了業務整合。整合後的建設業務多元化，當中包括涵蓋建築工程總承包、園林景觀及家居裝飾的「主營業務」；涵蓋設計諮詢及材料貿易的「配套業務」，以及涵蓋拎包入住及工程維修的「創新業務」。此外，建設業務已具備建築工程施工總承包一級、裝飾工程一級及建築設計甲級等重要資質證照，並建立了「建設標準化」系統，為未來發展奠下穩健基石。

新成立的房管業務則屬輕資產業務，主要為業主及客戶提供全產業鏈資源支持的管理型服務。業務聚焦三、四線城市內高售價、低負債及股權清晰的項目。目前，房管業務已有 2 個在建項目，以及簽訂了 3 個項目框架協議，發展符合預期。

新增的商業業務將原有的酒店營運及物業投資業務進行整合，並注入多元化的商業項目，包括社區商業、文旅商業、購物中心及「雅寓」長租公寓品牌，以提升資產價值。於回顧期內，商業團隊亦持續提升內部管理，並對酒店及商業項目進行升級優化工程，業務整體表現理想。

多元化融資渠道 配合整體業務發展

為對整體的業務發展提供強力後盾，本集團繼續加快銷售款項回籠，加強資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過多元化的融資渠道，務求在財務管理及業務發展上取得平衡。於回顧期內，本集團於境外發行了 5 億美元的優先永續資本證券、1 億美元的優先永續資本證券，以及與多間銀行簽訂一項為期四年金額為 88.34 億港元(附帶 25 億港元增額權)及 2 億美元的銀團貸款協議。本集團旗下一家從事物業開發的中國附屬公司則在境內與一家資產管理公司訂立了商業物業資產支持證券，總面值為人民幣 46 億元，為期 3 年，其中人民幣 5 億元為該中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。

於回顧期內，穆迪投資者服務公司及標普全球評級亦分別上調本集團評級至「Ba2」及「BB」級別，展望均為「穩定」。

多渠道雙向溝通 提高透明度

本集團一直著重企業的透明度，秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合上市規則及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析員保持緊密有效的雙向溝通，成功建立良好關係，並持續提升了企業的透明度。

於回顧期內，本集團透過舉辦業績發佈會、進行 10 次路演、參加 17 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，以及安排了 40 次項目參觀等，與約 1000 人次的投資者及分析師進行溝通會面。

推動社區可持續發展 肩負企業公民責任

在推動社區可持續發展方面，本集團一直秉承「取之於社會，用之於社會」的宗旨，不遺餘力地推動所在社區的健康成長。本集團不僅致力弘揚中國文化，更積極支持及參與環境保護、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動。此外，本集團連續 9 年首席贊助香港世界宣明會在香港及澳門舉辦的「饑饉三十」及「澳門饑饉」活動，致力回饋社會。於回顧期內，本集團的慈善捐款達到人民幣 0.14 億元。

展望未來

展望 2018 年下半年，隨著國家繼續深化經濟及金融改革，推動城鎮化發展，以及「大灣區」政策繼續為策略重點，中國經濟基礎仍然穩健，預計內地房地產市場亦將以穩健的步伐發展。在此背景下，本集團將進一步落實「以地產為主，多元業務並行」的發展模式，全力實踐「3 年規劃」，致力推動本集團各業務板塊的長足發展。

在物業發展業務方面，本集團將把握市場機遇，持續發展，在「提利潤、擴規模、強品牌」的戰略目標下，適時推盤，並透過提升產品質素、推升營運效率、完善人才培訓體系，全力實踐全年預售目標。

在物業管理業務方面，本集團將繼續透過全方位的市場拓展、投資併購及合資合作，以提高市場滲透率、拓展新市場、進一步擴大在管面積，以及增加經營業務的收入。

在環保業務方面，本集團將致力加快收購具備營業收入、發展成熟的優質項目，進一步提升項目產能及促進項目建設，以提升收入及利潤增長。

在教育業務方面，本集團將積極推進新學校建設工程，持續為物業項目增值。

在建設業務方面，本集團將繼續推動工程總承包業務，進一步提升設計及服務品質，在配合好地產開發的同時，加快業務多元化佈局，拓展業務規模，樹立行業標杆。

在房管業務方面，本集團將把握市場機遇，策略性地拓展至一、二線城市，務求打造更多利潤增長點。

在商業業務方面，本集團將進一步提升內部管理，強化成本費用管控，加快新業務收入的同時，全力推進商業業務的多元化發展。

本集團對中國內地及本公司的未來發展滿懷信心，面對瞬息萬變的經濟和市場環境，本集團將一如既往居安思危，繼續加強制度建設，推進本公司規範化管理，加強風險管控；完善人才體系搭建及管理，以滿足本公司多元化的發展；加強品牌管理，提高產品和服務品質，為客戶、股東、員工及社會創造更大價值，並將雅居樂打造成為百年企業。

致謝

雅居樂的多元發展，全賴股東、客戶及各持份者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，2018年8月29日

業績

截至2018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	2018 年 未經審核 (人民幣千元)	2017 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	24,205,780	22,314,770
銷售成本		<u>(12,187,897)</u>	<u>(13,990,852)</u>
毛利		12,017,883	8,323,918
銷售及營銷成本		(1,030,848)	(822,518)
行政開支		(1,046,619)	(738,711)
其他收益/(虧損)淨額	4	314,344	(49,011)
其他收入	5	372,917	238,959
其他開支		<u>(54,024)</u>	<u>(89,331)</u>
經營利潤		10,573,653	6,863,306
財務費用淨額	6	(853,269)	(298,696)
聯營公司稅後收益/(虧損)所佔份額		48,418	(23,205)
合營企業稅後虧損所佔份額		<u>(99,163)</u>	<u>(73,357)</u>
除所得稅前利潤		9,669,639	6,468,048
所得稅開支	7	<u>(5,389,298)</u>	<u>(4,161,956)</u>
期內利潤		<u>4,280,341</u>	<u>2,306,092</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		3,758,948	1,858,688
永久資本證券持有人		287,316	241,116
非控股權益		<u>234,077</u>	<u>206,288</u>
		<u>4,280,341</u>	<u>2,306,092</u>
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	8	<u>0.968</u>	<u>0.479</u>
- 攤薄	8	<u>0.968</u>	<u>0.479</u>

中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 未經審核 (人民幣千元)	2017 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	4,280,341	2,306,092
期內其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
- 報表折算差異	491	(5,857)
期內其他全面收益，扣除稅款後	491	(5,857)
期內全面收益總額	<u>4,280,832</u>	<u>2,300,235</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	3,758,661	1,853,448
永久資本證券持有人	287,316	241,116
非控股權益	234,855	205,671
	<u>4,280,832</u>	<u>2,300,235</u>

中期綜合資產負債表

		於 2018 年 6 月 30 日	於 2017 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			
物業、廠房及設備		7,969,202	7,573,037
土地使用權		2,087,531	2,073,655
投資物業	10	5,755,346	5,886,604
無形資產		263,957	155,278
商譽		1,545,748	1,303,095
於聯營公司之權益		624,639	567,221
於合營企業之權益		7,278,884	6,438,514
按公允值計入損益的金融資產		117,500	-
發展中物業		19,442,970	17,826,344
收購股本權益之預付款項		320,854	1,078,421
應收關連方款項	11	13,418,487	6,547,559
可供出售之金融資產		-	277,500
遞延所得稅資產		919,362	986,760
		59,744,480	50,713,988
流動資產			
按公允值計入損益的金融資產		3,925,358	1,204,478
合同資產		415,986	-
發展中物業		61,947,370	46,990,187
持作銷售已落成物業		8,476,959	9,915,913
就收購土地使用權之預付款項		7,404,759	5,762,937
貿易及其他應收款項	11	21,779,850	16,396,483
預付所得稅		3,697,703	2,253,557
有限制現金		11,334,702	11,078,175
現金及現金等值項目		18,172,878	19,041,948
		137,155,565	112,643,678
總資產		196,900,045	163,357,666

中期綜合資產負債表(續)

	於 2018 年 6 月 30 日	於 2017 年 12 月 31 日
附註	未經審核 (人民幣千元)	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	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃持有者的股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	2,489,098	785,400
保留盈利	33,641,574	32,284,542
	<u>39,395,967</u>	<u>36,335,237</u>
永久資本證券	8,285,708	5,529,424
非控股權益	4,563,321	2,311,569
	<u>52,244,996</u>	<u>44,176,230</u>
負債		
非流動負債		
借款	45,452,348	34,529,004
衍生金融工具	-	4,403
遞延所得稅負債	1,189,447	1,174,595
	<u>46,641,795</u>	<u>35,708,002</u>
流動負債		
借款	29,855,683	27,146,235
合同負債	28,867,050	-
來自顧客的預收款項	-	19,460,971
貿易及其他應付款項	25,275,281	23,263,952
衍生金融工具	115,073	240,845
當期所得稅項負債	13,900,167	13,361,431
	<u>98,013,254</u>	<u>83,473,434</u>
總負債	<u>144,655,049</u>	<u>119,181,436</u>
總權益及負債	<u>196,900,045</u>	<u>163,357,666</u>

附註：

1 編製基準

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的簡要綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。簡要綜合中期財務資料應與截至 2017 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於 2018 年 6 月 30 日期間發佈的任何公告一併閱覽，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所編製。

2 會計政策

所採納的會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間一致，惟採納下文所載的新訂及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

多項新訂或經修訂準則適用於本報告期且本集團因採納下列準則須改變其會計政策：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	與客戶之間的合同產生的收入
香港財務報告準則第 1 號 (修改)	首次採用香港財務報告準則 第 1 號
香港財務報告準則第 2 號 (修改)	以股份為基礎的支付交易的分類與計量
香港財務報告準則第 4 號 (修改)	採用香港財務報告準則第 4 號保險合約時一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港會計準則第 28 號 (修改)	於聯營及合營公司的投資
香港財務報告準則第 40 號 (修改)	於投資物業的投資
香港 (國際財務報告詮釋委員會) 第 22 號	外幣交易及預付代價

除香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號外，採用新訂及經修訂準則對簡明綜合中期財務資料並無重大影響。請參閱下文附註 2(c)。

2 會計政策 (續)

- (b) 已頒佈但於 2018 年 1 月 1 日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及對現有準則之修改

	自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第 16 號「租賃」	2019 年 1 月 1 日
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 23 號「所得稅處理的不確定性」	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（修改）「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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂之影響，其中若干影響與本集團營運有關。根據董事的初步評估，除香港財務報告準則第 16 號外，預期於彼等生效時不會對本集團的財務表現及狀況造成顯著影響。

(c) 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務報表的影響，亦披露自 2018 年 1 月 1 日起適用而與過往期間所適用者不同的新會計政策。

(i) 對財務報表的影響

本集團董事認為，本集團會計政策的變動不會對過往年度財務報表造成任何重大影響。

(ii) 香港財務報告準則第 9 號金融工具－採納的影響

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

於 2018 年 1 月 1 日起採納香港財務報告準則第 9 號金融工具引致會計政策變動及於財務報表確認金額的調整。新會計政策載列於下文附註 2(c)(iv)。

採納香港財務報告準則第 9 號的影響如下：

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(ii) 香港財務報告準則第 9 號金融工具 – 採納的影響 (續)

分類及計量

於 2018 年 1 月 1 日 (首次應用香港財務報告準則第 9 號之日)，本集團管理層評估應就本集團所持有的金融資產採用何種業務模式，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第 9 號項下適當的類別。該重新分類導致的主要影響如下：

金融資產 – 2018 年 1 月 1 日	附註	按公允值計入損益
於 2017 年 12 月 31 日的期末結餘 – 香港會計準則第 39 號		1,204,478
將投資由可供出售之金融資產重新分類至按公允值計入損益的金融資產	(a)	277,500
於 2018 年 1 月 1 日的期初結餘 – 香港財務報告準則第 9 號		1,481,978

附註：

(a) 由可供出售之金融資產重新分類至按公允值計入損益的金融資產

該款項為若干中國非上市公司的權益。由於彼等現金流並非只有本金及利息付款，故並不符合香港財務報告準則第 9 號分類為按攤銷成本計量的條件。

(iii) 金融資產減值

本集團擁有三類金融資產受限於香港財務報告準則第 9 號的新預期信貸虧損模式：

- 就銷售物業發展項目及來自提供管理服務及其他服務的貿易應收款項
- 有關物業發展項目的合同資產
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

雖然現金及現金等值項目亦受限於香港財務報告準則第 9 號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

根據香港財務報告準則第 9 號，本集團須修訂其減值方法。本集團董事認為，減值方法的變動不會對本集團的保留盈利及權益造成重大影響。

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(iv) 香港財務報告準則第9號金融工具—自2018年1月1日起應用的會計政策

投資及其他金融資產

分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後將按公允值計量（計入其他全面收益或計入損益）；及
- 將按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及合約現金流量年期之業務模式。

就按公允值計量的資產而言，其收益及虧損於損益或其他全面收益列賬。對於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團是否於初始確認時不可撤回地選擇按公允值計入其他全面收益對權益投資列賬。

僅當該等資產之業務模式發生變動時，本集團才對債務投資進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公允值加（倘並非按公允值計入損益之金融資產）直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公允值計入損益之金融資產之交易成本於損益列作開支。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入損益，並以其他收益／（虧損）與匯兌損益一併列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(iv) 香港財務報告準則第 9 號金融工具 – 自 2018 年 1 月 1 日起應用的會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

債務工具 (續)

- 按公允值計入其他全面收益：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公允值計入其他全面收益計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益／（虧損）。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／（虧損）列報，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允值計入損益：未達攤銷成本標準或未按公允值計入其他全面收益的資產乃按公允值計入損益。後續按公允值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於其產生期間在其他收益／（虧損）內列報。

權益工具

本集團按公允值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公允值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

按公允值計入損益之金融資產公允值變動於損益表確認為其他收益／（虧損）（如適用）。按公允值計入其他全面收益之權益投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公允值變動而分開列報。

減值

就貿易及其他應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第 9 號允許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款項時同時確認其預期存續期虧損。

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(v) 香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入－關於物業開發活動的會計處理

自 2018 年 1 月 1 日起，本集團已採納香港財務報告準則第 15 號與客戶之間的合同產生的收入，導致會計政策變更。

對財務報表的影響

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估及認為有權就若干物業至今已完成的履約義務向客戶收取款項，因此，本集團認為採納國際財務報告準則第 15 號對收入確認時間並無重大影響。

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合同而言，交易價格及銷售已竣工物業的收入金額按融資部分的影響（倘重大）調整。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估及認為融資部分的影響微不足道。

呈列與客戶合同相關的資產及負債

於損益確認的累計收入超出向物業買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合同資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

根據香港財務報告準則第 15 號，獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本（如銷售佣金）資本化為合同資產。

根據香港財務報告準則第 15 號，就物業開發活動確認的進度付款之合同負債過往呈列為向客戶收取的預收款項。

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。

本集團分為五個業務分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及其他。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，各經營分部業績為除所得稅前利潤(未扣除財務費用)。

截至 2018 年及 2017 年 6 月 30 日止六個月的分部業績如下：

截至2018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)	其他 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	22,552,110	1,405,693	361,946	93,232	280,687	24,693,668
分部間銷售額	-	(487,888)	-	-	-	(487,888)
外界客戶銷售額	22,552,110	917,805	361,946	93,232	280,687	24,205,780
收入確認時間						
- 在某一時間點確認	22,104,223	-	-	-	-	22,104,223
- 在一段時間內確認	447,887	917,805	361,946	93,232	280,687	2,101,557
投資物業公允值收益(附註 10)	-	-	-	21,663	-	21,663
經營利潤/(虧損)	10,049,825	425,157	(76,423)	59,025	116,069	10,573,653
聯營公司稅後收益所佔份額	48,418	-	-	-	-	48,418
合營企業稅後虧損所佔份額	(99,163)	-	-	-	-	(99,163)
分部業績	9,999,080	425,157	(76,423)	59,025	116,069	10,522,908
財務費用淨額(附註 6)						(853,269)
除所得稅前利潤						9,669,639
所得稅開支(附註 7)						(5,389,298)
期內利潤						4,280,341
折舊	45,227	4,751	150,204	-	16,093	216,275
土地使用權及無形資產攤銷	9,213	9,549	24,332	-	1,143	44,237
撇銷持作銷售已落成物業和發展中的物業	176,102	-	-	-	-	176,102

3 分部資料 (續)

截至2017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	21,332,452	692,193	334,485	99,759	22,458,889
分部間銷售額	-	(144,119)	-	-	(144,119)
外界客戶銷售額	21,332,452	548,074	334,485	99,759	22,314,770
收入確認時間					
- 在某一時點確認	21,332,452	-	-	-	21,332,452
- 在一段時間內確認	-	548,074	334,485	99,759	982,318
投資物業公允值收益(附註 10)	-	-	-	27,990	27,990
經營利潤/(虧損)	6,730,247	160,494	(66,432)	38,997	6,863,306
聯營公司稅後虧損所佔份額	(23,205)	-	-	-	(23,205)
合營企業稅後虧損所佔份額	(73,357)	-	-	-	(73,357)
分部業績	6,633,685	160,494	(66,432)	38,997	6,766,744
財務費用淨額(附註 6)					(298,696)
除所得稅前利潤					6,468,048
所得稅開支(附註 7)					(4,161,956)
期內利潤					2,306,092
折舊	45,367	4,153	183,667	-	233,187
土地使用權及無形資產攤銷	8,861	712	34,409	-	43,982

以下為於2018年6月30日的分部資產、負債及資本開支：

	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)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	166,852,701	6,427,742	8,778,461	5,755,346	2,418,315	(1,992,443)	188,240,122
未分配資產							8,659,923
總資產							196,900,045
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	624,639	-	-	-	-	-	624,639
於合營企業之權益	7,278,884	-	-	-	-	-	7,278,884
分部負債	49,845,584	1,235,386	4,072,698	18,036	963,070	(1,992,443)	54,142,331
未分配負債							90,512,718
總負債							144,655,049
資本開支	261,949	17,436	3,525	-	144,818	-	427,728

3 分部資料 (續)

以下為於2017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)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	142,059,581	2,498,963	8,813,269	5,886,604	1,457,382	(1,802,928)	158,912,871
未分配資產							4,444,795
總資產							163,357,666
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	567,221	-	-	-	-	-	567,221
於合營企業之權益	6,438,514	-	-	-	-	-	6,438,514
分部負債	38,968,256	952,375	4,174,525	33,502	399,193	(1,802,928)	42,724,923
未分配負債							76,456,513
總負債							119,181,436
資本開支	74,857	29,564	145,301	19,432	274,978	-	544,132

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、合同資產及現金結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅項及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債，未分配負債包括稅項、借款及衍生金融工具。

資本開支包括物業、廠房及設備、自有物業的土地使用權、投資物業及無形資產之添置。

4 其他收益/(虧損)淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 (人民幣千元)	2017 (人民幣千元)
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)/收益	(36,047)	5,919
按公允值計入損益的金融資產出售收益	14,966	-
按公允值計入損益的金融資產股息收入	124,441	-
投資物業公允值收益	21,663	27,990
出售物業、廠房及設備的收益	13,366	32,090
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	147,569	(70,284)
雜項	28,386	(44,726)
	<u>314,344</u>	<u>(49,011)</u>

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入財務費用淨額(附註 6)的借款匯兌損益。

5 其他收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
利息收入	282,084	146,086
沒收客戶訂金	9,422	16,338
雜項	81,411	76,535
	<u>372,917</u>	<u>238,959</u>

6 財務費用淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年 (人民幣千元)	2017 年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	1,476,214	792,953
- 優先票據	184,456	461,383
- 境內公司債券及資產支持證券	437,117	262,684
減：資本化利息	(1,734,833)	(994,807)
借款匯兌虧損/(收益)	441,124	(461,022)
減：資本化匯兌虧損	(134,962)	-
衍生金融工具公允值虧損	184,153	237,505
	<u>853,269</u>	<u>298,696</u>

7 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年	2017 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,052,292	1,273,867
- 中國土地增值稅	3,142,903	2,493,349
- 中國預扣所得稅	141,276	426,561
- 香港企業所得稅	2,469	-
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	61,521	(31,821)
- 香港企業所得稅	(11,163)	-
	<u>5,389,298</u>	<u>4,161,956</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。

香港企業所得稅

除了計入損益的金融資產公允值收益及出售收益需作出 16.5% 的利得稅項撥備外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。集團在香港實體的其餘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	
	2018 年	2017 年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	3,758,948	1,858,688
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)	<u>0.968</u>	<u>0.479</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。截至2018年及2017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。

9 股息

於2018年5月14日舉行的本公司股東周年大會上已宣派2017年的末期股息為每股普通股0.68港元，總額約為2,663,592,000港元（相當於人民幣2,160,547,000元），其中23,440,000港元（相當於人民幣19,634,000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。

本公司董事會宣派截至2018年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元（相當於人民幣1,697,844,000元）（2017年同期：人民幣740,881,000）。

10 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2018 年	2017 年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期初賬面淨值	5,886,604	6,326,943
添置	-	10,039
出售	-	(39,135)
轉至物業、廠房及設備	(152,921)	(102,064)
投資物業公允值收益	21,663	27,990
期末賬面淨值	<u>5,755,346</u>	<u>6,223,773</u>

附註：

於2018年6月30日，價值人民幣4,452,166,000元的投資物業（2017年12月31日：人民幣4,593,324,000元）及若干收取租金收入的權利已質押為本集團銀行借款的抵押品。

11 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))	7,004,851	6,664,759
減: 貿易應收款項減值撥備	<u>(34,826)</u>	<u>(7,443)</u>
貿易應收款項總額	<u>6,970,025</u>	<u>6,657,316</u>
其他應收款項來自:		
- 合營企業	10,771,962	5,416,625
- 聯營公司	4,444,371	2,625,524
- 其他關連方	190,000	190,000
- 第三方	9,213,270	5,799,250
預付增值稅及其他稅項	1,871,853	657,806
土地拍賣保證金	1,227,165	1,224,012
預付款項	<u>512,231</u>	<u>374,765</u>
其他應收款項總額	28,230,852	16,287,982
減: 其他應收款項減值撥備	<u>(2,540)</u>	<u>(1,256)</u>
其他應收款項總額 – 賬面淨值	28,228,312	16,286,726
減: 其他應收聯營公司及合營企業款項 – 非即期部份	<u>(13,418,487)</u>	<u>(6,547,559)</u>
其他應收款項 – 即期部份	<u>14,809,825</u>	<u>9,739,167</u>

於2018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。

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2018年6月30日及2017年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
3個月內	5,088,235	4,268,721
3個月以上及於1年內	1,589,059	2,231,705
1年以上	<u>327,557</u>	<u>164,333</u>
	<u>7,004,851</u>	<u>6,664,759</u>

12 貿易及其他應付款項

	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	14,051,914	13,778,090
其他應付款項來自：		
- 關連方	2,594,084	3,386,339
- 第三方	4,671,733	2,282,098
應付員工福利	203,534	583,285
應計費用	1,877,219	1,567,254
其他應付稅項	1,876,797	1,666,886
	<u>25,275,281</u>	<u>23,263,952</u>

附註：

(a) 本集團於2018年6月30日及2017年12月31日的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
3個月內	9,980,611	11,550,349
3個月以上及於6個月內	2,257,877	1,731,714
6個月以上及於1年內	1,366,270	391,199
1年以上	447,156	104,828
	<u>14,051,914</u>	<u>13,778,090</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 242.06 億元，較 2017 年同期的人民幣 223.15 億元上升 8.5%。經營利潤為人民幣 105.74 億元，較 2017 年同期的人民幣 68.63 億元上升 54.1%。本公司股東應佔利潤為人民幣 37.59 億元，較 2017 年同期的人民幣 18.59 億元上升 102.2%。

土地儲備

本集團繼續採取積極審慎的購地策略，因應市場狀況擴充土地儲備。於 2018 年 6 月 30 日，本集團於 69 個城市及地區，擁有預計總建築面積達 3,540 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、香港及海外，相關樓面平均地價為每平方米人民幣 2,744 元，土地成本價格具一定競爭力。

於回顧期內，本集團致力深化全國佈局，先後於多個城市群策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添 30 幅新地塊，預計總建築面積達 557 萬平方米，其中本集團應佔權益預計總建築面積為 463 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 203 億元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市/地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
新城鎮地塊 A	雲浮	50	360,539
新城鎮地塊 B	雲浮	50	132,222
獅山鎮地塊	佛山/南海	100	88,342
三豐村地塊	梅州	50	116,412
潮陽區地塊	汕頭	100	351,869
台城南新區地塊	江門/台山	100	146,026
高明區地塊	佛山/高明	50	243,407

下表載列新收購土地的詳情：(續)

地塊名稱	城市/地區	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華東區域			
馬尾區地塊	福州	100	56,254
南湖區地塊	嘉興	100	120,048
鳳凰開發區地塊	湖州	100	134,862
崇川區地塊	南通	100	41,500
濱湖區地塊	無錫	100	43,180
銅山區地塊	徐州	34	177,038
高新區地塊	連雲港	33	113,185
廬陽區地塊	合肥	49	174,164
弋江區地塊	蕪湖	60	190,930
章丘區地塊	濟南	33	38,170
長清區地塊	濟南	100	180,687
西部區域			
漢台區地塊	漢中	100	1,243,837
新平鎮地塊	成都	100	139,999
五津街道地塊	成都	100	165,023
華中區域			
遠大二路地塊	長沙	100	69,596
武德路地塊	荊州	100	147,395
龍湖鎮地塊	鄭州	100	156,566
東城區地塊	許昌	100	244,920
魏都區地塊	許昌	100	41,274
睢陽區地塊	商丘	49	163,674
日月湖新區地塊	商丘	100	157,816
華北區域			
榆次區地塊	晉中	33	163,112
海教園地塊	天津	100	128,532
叢台區地塊	邯鄲	100	36,480

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金額為人民幣 225.52 億元，較 2017 年同期的人民幣 213.32 億元上升 5.7%。確認銷售總面積為 182 萬平方米，較 2017 年同期下降 9.2%。而本集團的確認銷售均價由 2017 年上半年的每平方米人民幣 10,651 元上升 16.4% 至 2018 年上半年的每平方米人民幣 12,396 元。

物業管理

於回顧期內，本集團錄得物業管理收入為人民幣 9.18 億元，較 2017 年同期的人民幣 5.48 億元上升 67.5%。物業管理的經營利潤為人民幣 4.25 億元，較 2017 年同期的人民幣 1.60 億元上升 164.9%，該增幅主要由於所管理的物業總建築面積增加至 10,910 萬平方米(2017 年同期：7,144 萬平方米)。管理費平均單價從每平方米人民幣 2.97 元上升至每平方米人民幣 3.02 元。

酒店營運

於回顧期內，本集團錄得酒店營運收入為人民幣 3.62 億元，較 2017 年同期的人民幣 3.34 億元上升 8.2%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

物業投資

於回顧期內，本集團物業投資收入為人民幣 0.93 億元，較 2017 年同期的人民幣 1.00 億元下降 6.5%，該減幅主要由於若干物業由投資物業轉至物業、廠房及設備。

銷售成本

於回顧期內，本集團錄得銷售成本人民幣 121.88 億元，較 2017 年同期的人民幣 139.91 億元下跌 12.9%，該減幅主要由於確認銷售總面積較 2017 年同期減少 9.2% 至 182 萬平方米，致使物業銷售成本下跌。

毛利

於回顧期內，本集團錄得毛利人民幣 120.18 億元，較 2017 年同期的人民幣 83.24 億元上升 44.4%。於回顧期內，毛利率為 49.6%，較 2017 年同期的 37.3%，上升 12.3 百分點。毛利率的上升主要由於銷售物業較高的確認銷售均價，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

其他收益/(虧損)淨額

於回顧期內，本集團錄得人民幣 3.14 億元的其他收益淨額，而 2017 年同期則錄得人民幣 0.49 億元的其他虧損淨額。上述其他收益淨額主要包括以期末匯率結算外幣轉換人民幣除借款外的金融資產之淨匯兌收益人民幣 1.48 億元，以及按公允值計入損益的金融資產的股息收益人民幣 1.24 億元。

其他收入

於回顧期內，本集團錄得人民幣 3.73 億元的其他收入，較 2017 年同期的人民幣 2.39 億元上升 56.1%，該增幅主要來自銀行存款利息收入。

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，較 2017 年同期的人民幣 8.23 億元上升 25.3%，該增幅主要由於本集團的物業銷售的增加所致。

行政開支

於回顧期內，本集團錄得人民幣 10.47 億元的行政開支，較 2017 年同期的人民幣 7.39 億元上升 41.7%，該增幅主要由於配合本集團的業務擴展而僱員人數增聘所致。

其他開支

於回顧期內，本集團錄得人民幣 0.54 億元的其他開支，較 2017 年同期的人民幣 0.89 億元下降 0.35 億元。主要由於本集團的慈善捐款有所下降。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

於回顧期內，本集團的財務費用淨額人民幣 8.53 億元，較 2017 年同期的人民幣 2.99 億元上升 185.7%，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 4.41 億元匯兌虧損，而去年同期則錄得人民幣 4.61 億元的匯兌收益。

另外，扣除發展中物業的資本化部份的利息開支後為人民幣 3.63 億元，較 2017 年同期的人民幣 5.22 億元減少 30.5%，此減幅主要由於在建物業的資本化利息增加，此與在建項目的增加一致。

聯營公司稅後收益/(虧損)所佔份額

於回顧期內本集團錄得聯營公司稅後收益所佔份額為人民幣 0.48 億元，而 2017 年同期錄得的稅後虧損份額為人民幣 0.23 億元。

合營企業稅後虧損所佔份額

於回顧期內，本集團錄得合營企業稅後虧損所佔份額為人民幣 0.99 億元較 2017 年同期上升 35.2%。

本公司股東應佔利潤

於回顧期內，本集團錄得人民幣 37.59 億元的股東應佔利潤，較 2017 年同期的人民幣 18.59 億元上升 102.2%該增幅主要來自物業發展的銷售收入，確認銷售均價及毛利率均有所上升所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可動用資金

於 2018 年 6 月 30 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 295.08 億元(2017 年 12 月 31 日：人民幣 301.2 億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣 181.73 億元(2017 年 12 月 31 日：人民幣 190.42 億元)及有限制現金為人民幣 113.35 億元(2017 年 12 月 31 日：人民幣 110.78 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金額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 64.67 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 86.05 億元)。

借款

於 2018 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 753.08 億元。銀行借款及其他借款、優先票據和境內公司債券及資產支持證券分別為人民幣 550.31 億元、人民幣 45.80 億元及人民幣 156.97 億元。

還款時間表	於2018年6月30日 (人民幣百萬元)	於2017年12月31日 (人民幣百萬元)
銀行貸款及其他借款		
1年之內	25,260	22,956
超過1年及於2年內	7,357	6,962
超過2年及於5年內	16,929	8,835
超過5年	5,485	5,600
小計	55,031	44,353
優先票據		
超過1年及於2年內	3,278	-
超過2年及於5年內	1,302	4,515
小計	4,580	4,515
境內公司債券及資產支持證券		
1年之內	4,596	4,190
超過1年及於2年內	4,783	6,369
超過2年及於5年內	6,318	2,248
小計	15,697	12,807
合計	75,308	61,675

於 2018 年 6 月 30 日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣 349.64 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 239.26 億元) 及其他借款人民幣 69.94 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 70.57 億元) 是以其銀行存款、土地使用權、自用物業、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業及附屬公司的股份和股本權益作抵押。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於 2018 年 6 月 30 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 17.13 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 18.67 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 2018 年 6 月 30 日，負債比率為 87.7% (2017 年 12 月 31 日：71.4%)。

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。自 2016 年，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。

借款成本

於回顧期內，本集團的借款成本為人民幣 20.98 億元，較 2017 年同期的人民幣 15.17 億元增加人民幣 5.81 億元，該增幅主要由於回顧期內的借款平均借款結餘較高。考慮因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團的實際借貸利率為 6.75% (2017 年：6.35%)。

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 2018 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 453.28 億元(2017 年 12 月 31 日：人民幣 385.71 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。

本公司及其他三家中國房地產開發商已就利合的貸款額度人民幣 19.80 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 24.80 億元) 提供若干擔保，本集團應佔擔保數份額為人民幣 4.56 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 4.96 億元)。另外本集團若干附屬公司與合營企業其他方分別按各自所持若干合營企業的股權比例為人民幣 108.63 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 54.73 億元) 的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數份額為人民幣 58.07 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 15.66 億元)。

承擔

於 2018 年 6 月 30 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 268.90 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 237.73 億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 113.57 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 64.30 億元)。

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

除本公告所披露者外，於期間內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，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。

人力資源

於 2018 年 6 月 30 日，本集團共有 20,701 名僱員，當中高級管理人員佔 318 名及中層管理人員佔 1,464 名。就地理位置而言，內地有 20,593 名僱員，而香港及馬來西亞則有 108 名。截至 2018 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 14.13 億元 (2017 年同期：人民幣 7.45 億元)。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按需要提供內部及外間培訓課程。

展望

展望 2018 年下半年，本集團將進一步落實「以地產為主，多元業務並行」的發展模式，全力實踐「3 年規劃」，致力推動本集團各業務板塊的長足發展。

在物業發展業務方面，本集團將把握市場機遇，持續發展，適時推盤，並透過提升產品質素、推升營運效率、完善人才培訓體系，全力實踐全年預售目標。

在物業管理業務方面，本集團將繼續透過全方位的市場拓展、投資併購及合資合作，進一步擴大在管面積，以及增加經營業務的收入。

在環保業務方面，本集團將致力加快收購具備營業收入、發展成熟的優質項目，進一步提升項目產能及促進項目建設，以提升收入和利潤增長。

在教育業務方面，本集團將積極推進新學校建設工程，持續為物業項目增值。

在建設業務方面，本集團將繼續推動工程總承包業務，進一步提升設計及服務品質，在配合好地產開發的同時，加快業務多元化佈局。

在房管業務方面，本集團將策略性地拓展至一、二線城市，務求打造更多利潤增長點。

在商業業務方面，本集團將進一步提升內部管理，強化成本費用管控，加快新業務收入的同時，全力推進商業業務的多元化發展。

本集團對中國內地及本公司的未來發展充滿信心，面對瞬息萬變的經濟和市場環境，本集團將一如既往居安思危，推進本公司多元化的發展，為客戶、股東、員工及社會創造更大價值。

中期股息

董事會向本公司股東宣派以現金支付中期股息每股普通股 50.0 港仙（2017 年：22.0 港仙）。中期股息將於 2018 年 9 月 27 日（星期四）或前後向於 2018 年 9 月 19 日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由 2018 年 9 月 17 日（星期一）至 2018 年 9 月 19 日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲發中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須在不遲於 2018 年 9 月 14 日（星期五）下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記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，以辦理登記手續。

審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。

本集團截至 2018 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

本公司已採納其董事進行證券交易的守則（「董事證券交易守則」），該守則的條款不遜於載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢後，所有董事均確認截至 2018 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 2018 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》及《企業管治報告》（「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，並會不時檢討有關安排。

購買、出售或贖回上市證券

於 2018 年 5 月 3 日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國成立的間接全資附屬公司)回售全部尚未償還的 2020 年到期發行總額為人民幣 12 億元票面利率為 5.8%的境內非公開發行公司債券，回售價為該境內公司債券的面值，即每張人民幣 100 元。

除上文所披露者外，截至 2018 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、聯交所及新加坡證券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)、聯交所(www.hkex.com.hk)及新加坡證券交易所有限公司(www.sgx.com)網站。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至 2018 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，2018年8月29日

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：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#、鄺志強先生#、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