

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 2019 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
	2019年	2018年	
營業額(人民幣百萬元)	27,114	24,206	+12.0%
毛利(人民幣百萬元)	8,220	12,018	-31.6%
期內利潤(人民幣百萬元)	5,894	4,280	+37.7%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	5,077	3,759	+35.1%
每股基本盈利(人民幣元)	1.308	0.968	+35.1%
每股中期股息(港仙)	60.0	50.0	+20.0%

業務概要

- 於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣 582.00 億元，表現符合本集團預期，累積預售建築面積為 405.9 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 14,340 元。於回顧期內，在售項目為 108 個，其中包括 22 個全新項目。
- 於回顧期內，本集團之營業額為人民幣 271.14 億元，較去年同期增加 12.0%。當中物業發展的確認銷售收入為人民幣 246.85 億元，較去年同期增加 9.5%。物業發展收入與多元化業務收入的佔比分別為 91.0% 及 9.0%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期增加 2.1 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。
- 於回顧期內，本集團整體毛利率及淨利潤率分別為 30.3% 及 21.7%，較去年同期分別下降 19.3 個百分點及增加 4.0 個百分點。
- 於回顧期內，本集團的物業管理、物業投資及環保業務收入分別較去年同期上升 63.9%、4.9% 及 68.9%。
- 於回顧期內，本集團致力深化全國佈局，先後於多個城市群及海外策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添 28 個新項目，預計總建築面積達 692 萬平方米，其中本集團應佔權益預計總建築面積為 581 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 232.00 億元。於 2019 年 6 月 30 日，本集團於 72 個城市(當中 6 個城市為新開拓市場)擁有預計總建築面積達 3,927 萬平方米的土地儲備。
- 於回顧期內，雅生活的營業額為人民幣 22.41 億元，較去年同期增長 59.4%。雅生活的毛利率及淨利潤率分別為 37.0% 及 25.4%。股東應佔利潤為人民幣 5.41 億元，較去年同期增長 62.9%，財務表現強勁。
- 於 2019 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 415.88 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 2019 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，本集團的營業額為人民幣 271.14 億元，較去年同期增加 12.0%。毛利為人民幣 82.20 億元，較去年同期下跌 31.6%。整體毛利率為 30.3%，較去年同期下跌 19.3 個百分點。淨利潤上升 37.7% 至人民幣 58.94 億元，淨利潤率亦較去年同期上升 4.0 個百分點至 21.7%。而股東應佔利潤則為人民幣 50.77 億元，較去年同期上升 35.1%。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，物業發展的確認銷售收入為人民幣 246.85 億元，較去年同期增加 9.5%。而物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為 91.0% 及 9.0%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升 2.1 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。

本公司董事會（「董事會」）宣佈派發截至 2019 年 6 月 30 日止六個月期間的中期股息為每股 60.0 港仙（2018 年 6 月 30 日止六個月：50.0 港仙）。

業務回顧

於回顧期內，全球經濟增長有所放緩，國際國內形勢仍然錯綜複雜。然而，在中央政府持續改革開放及推動高質量發展下，中國整體經濟穩中有進。而在「房住不炒、因城施策」的政策環境下，本集團繼續在平穩發展的中國房地產市場把握機遇，並持續落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式。

深耕主業 地產項目銷售穩健

於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及本集團所管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣 582.00 億元，全年預售目標完成率為 52%，累積預售建築面積為 405.9 萬平方米，預售均價則為每平方米人民幣 14,340 元，表現符合本集團預期。

本集團因應市場環境，持續推展區域多元化策略。於回顧期內，本集團於華南、華東、海南及雲南、華北等區域締造了良好的預售成績。預計 2019 年全年可售資源貨值逾人民幣 2,000 億元，可售項目達 134 個，遍佈全國不同區域，為本集團提供長遠而穩固的收入。本集團亦全力拓展產城融合項目，如位於天津、威海、襄陽、揚州及鄭州的產業小鎮項目，並於華南區域拓展城市更新項目，進一步鞏固本集團多元化的物業項目組合。

審慎增添土儲 拓新市場創新商機

於回顧期內，本集團進一步鞏固業務佈局，先後於多個城市群及海外增添了 28 個優質新項目，新購項目的預計總建築面積達 692 萬平方米，對應樓面地價約為每平方米人民幣 4,200 元。於 2019 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備遍佈 72 個城市，預計總建築面積達 3,927 萬平方米，其中北海、昆明、清遠、石家莊、襄陽及柬埔寨金邊為新開拓市場。

而本集團位於粵港澳大灣區的土地儲備則達 915 萬平方米，土地儲備佔比為 23.3%。隨著中央政府對推進粵港澳大灣區建設發佈了具體的實施意見及行動計劃，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。

多元業務 助力構建百年長青基業

在多元業務方面，本集團於回顧期內投資約人民幣 90 億元，用以發展超過 30 個新增的非地產項目。本集團旗下物業管理、環保、建設、房管及商業業務繼續發揮協同效應。於回顧期內，本集團的物業管理、物業投資及環保業務收入分別較去年同期上升 63.9%、4.9% 及 68.9%。

在物業管理方面，雅居樂雅生活服务股份有限公司(「雅生活」)於回顧期內業績保持高速增長。營業額為人民幣 22.41 億元，較去年同期增長 59.4%。毛利及淨利潤分別為人民幣 8.29 億元及人民幣 5.68 億元，較去年同期分別上升 62.6%及 69.3%。毛利率及淨利潤率分別為 37.0%及 25.4%，較去年同期分別上升 0.7 個百分點及 1.5 個百分點。股東應佔利潤為人民幣 5.41 億元，同比增加 62.9%，每股基本盈利為人民幣 0.41 元，財務表現強勁。雅生活繼續實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，並積極推進第三方拓展及收併購，加速擴張規模。於回顧期內，雅生活收購了青島華仁物業股份有限公司及哈爾濱景陽物業管理有限公司，以及完成對蘭州城關物業服務集團有限公司的收購，將業務版圖擴展至山東半島、東北地區及西北地區；亦藉著收購廣州粵華物業有限公司，成功開拓公建類物業服務市場，從而建立「公共服務」這個新業務板塊，以及形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」及「社區商業」四大產業。同時，雅生活積極開展第三方拓展，成功進入華中、華北市場，以及在西南、西北區域獲得多個標杆項目。於 2019 年 6 月 30 日，雅生活在管面積及合約面積分別為 2.112 億平方米及 3.246 億平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股的合約面積分別為 7.320 億平方米及 3.410 億平方米，較 2018 年 12 月 31 日分別增長 4.0%及 55.0%，來自第三方項目兼含收併購貢獻的合約面積則達 2.173 億平方米，較 2018 年 12 月 31 日增長 58.1%。

在環保業務方面，本集團繼續完善危險廢物處理項目的全國佈局，以及發展旗下安全填埋、水務處理及生活垃圾焚燒發電項目。截至 2019 年 6 月 30 日，環保業務已獲取 52 個項目，其中 38 個為危險廢物處理項目、7 個為生活垃圾焚燒發電項目、4 個為綜合工業園區項目及 3 個為水務處理項目。於回顧期內，環保業務的營業額及經營利潤分別為人民幣 4.74 億元及人民幣 2.25 億元，較去年同期上升 68.9%及 93.6%，為本集團帶來持續增長的收入。

在建設業務方面，本集團透過優化及整合業務，形成了工程總承包、園林景觀、裝飾家居三大產業。於回顧期內，建設業務繼續推動各主要業務的穩步發展，亦積極開拓第三方市場。業務經營範圍覆蓋 23 個省及直轄市內 78 個城市，承接逾 300 個工程項目，為逾 30 家房地產企業客戶提供建設相關服務。

房管業務於 2018 年成立，並於該年為本集團帶來利潤。於回顧期內，房管業務持續穩健發展。項目覆蓋安徽、重慶、廣東、江蘇、江西及浙江等六個省市，並已進駐粵港澳大灣區、長三角、成渝等重點城市群。項目拓展及開發進度理想，旗下多個項目陸續動工，位於廣東省揭陽市及浙江省青田市的在售項目亦持續加推，銷售成績符合本集團預期。

本集團亦於 2018 年整合原有的酒店及投資物業，並注入其他商業項目，組成了商業業務。於回顧期內，商業業務旗下社區商業項目的租金收入上升，而廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場的出租率均為 100%。

優化債務結構 配合整體業務發展

本集團多年來的穩健發展，有賴穩固雄厚的財政實力。因此，本集團一直致力維持整體銷售回款水平，加強資金及預算管理，並通過多元化的融資渠道，鞏固及優化債務結構。於回顧期內，本集團成功發行於 2022 年到期的 5 億美元 6.7% 優先票據及合共 7 億美元的優先永續資本證券，並獲授一項為期 24 個月的 18.54 億澳門元定期貸款信貸。於 2019 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 415.88 億元。

維持良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司證券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、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。

與此同時，本集團積極履行企業社會責任，本著「一生樂活」的品牌理念，以同理心構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素力臻完善；亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的可持續發展。

展望及策略

展望 2019 年下半年，預計環球經濟仍面對不確定的狀況，中國房地產市場的調控政策將會以穩地價、穩房價、穩預期為目標。雅居樂將繼續因時而變、順勢而為，在鞏固地產業務的優勢之同時，全力推進多元化業務的發展。

本集團的物業發展業務將把握市場機遇，發展優質的地產項目，進一步鞏固本集團穩固的市場地位；雅生活將持續拓展業務範圍，擴大在管面積；環保業務將確保收併購項目及在建項目對本集團的收入作出貢獻；建設業務將整合現有資源、提高產品質素，以成為行業標杆；房管業務將加強內部管理，全力拓展優質的項目；商業業務亦將致力提升各個項目的回報率。

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

致謝

本集團的穩健發展，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，2019 年 8 月 21 日

業績

截至2019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	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	27,114,425	24,205,780
銷售成本		<u>(18,894,381)</u>	<u>(12,187,897)</u>
毛利		8,220,044	12,017,883
銷售及營銷成本		(958,789)	(1,030,848)
行政開支		(1,390,459)	(1,017,952)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(58,835)	(28,667)
其他收益淨額	4	4,721,982	314,344
其他收入	5	577,400	372,917
其他開支		<u>(134,737)</u>	<u>(54,024)</u>
經營利潤		10,976,606	10,573,653
財務費用淨額	6	(925,642)	(853,269)
聯營公司稅後(虧損)/收益所佔份額		(10,212)	48,418
合營企業稅後收益/(虧損)所佔份額		<u>160,500</u>	<u>(99,163)</u>
除所得稅前利潤		10,201,252	9,669,639
所得稅開支	7	<u>(4,307,561)</u>	<u>(5,389,298)</u>
期內利潤		<u>5,893,691</u>	<u>4,280,341</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		5,076,668	3,758,948
永久資本證券持有人		417,296	287,316
非控股權益		<u>399,727</u>	<u>234,077</u>
		<u>5,893,691</u>	<u>4,280,341</u>
期內本公司股東應佔持續經營活動 產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
- 基本	8	<u>1.308</u>	<u>0.968</u>
- 攤薄	8	<u>1.308</u>	<u>0.968</u>

中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	5,893,691	4,280,341
期內其他全面收益		
或會重新分類至損益的項目		
- 報表折算差異	1,820	491
其後不會重新分類至損益的項目		
- 按公允值計入其他全面收益(除稅後) 的股本投資公允值變動	(25,588)	-
期內其他全面收益，扣除稅款後	(23,768)	491
期內全面收益總額	5,869,923	4,280,832
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,052,237	3,758,661
永久資本證券持有人	417,296	287,316
非控股權益	400,390	234,855
	5,869,923	4,280,832

中期綜合資產負債表

		於 2019 年 6 月 30 日	於 2018 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		10,135,686	8,753,527
投資物業	10	8,434,750	8,804,220
土地使用權		2,213,978	2,039,236
使用權資產		723,132	-
商譽		3,093,210	1,841,613
其他無形資產		507,492	258,990
於聯營公司之權益		1,091,212	951,393
於合營企業之權益		11,013,740	9,136,960
發展中物業		20,182,627	16,936,396
就收購權益之預付款項		802,314	870,856
應收關連方款項	11	6,970,515	12,510,503
按公允值計入其他全面收益的金融資產		149,542	-
遞延所得稅資產		994,299	1,433,982
		66,312,497	63,537,676
流動資產			
按公允值計入損益的金融資產		2,607,169	3,232,031
發展中物業		83,744,956	73,631,444
持作銷售已落成物業		6,432,953	8,446,700
就收購土地使用權之預付款項		14,328,964	5,187,072
合同資產		462,795	448,715
貿易及其他應收款項	11	29,153,979	27,735,425
預付所得稅項		5,919,806	3,165,117
有限制現金		8,383,819	9,285,376
現金及現金等值項目		33,204,267	35,776,231
衍生金融工具		11,036	-
		184,249,744	166,908,111
總資產		250,562,241	230,445,787

中期綜合資產負債表(續)

	於 2019 年 6 月 30 日	於 2018 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
股份獎勵計劃所持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	2,975,164	2,604,982
保留盈利	38,363,826	35,368,931
	<u>44,604,285</u>	<u>41,239,208</u>
永久資本證券	13,147,447	8,334,875
非控股權益	6,209,687	5,406,850
	<u>63,961,419</u>	<u>54,980,933</u>
負債		
非流動負債		
借款	57,455,085	53,196,485
衍生金融工具	27,272	6,144
按公允值計入損益的金融負債	62,179	-
遞延所得稅負債	3,339,259	1,884,085
租賃負債	439,490	-
	<u>61,323,285</u>	<u>55,086,714</u>
流動負債		
合同負債	32,231,094	25,489,558
借款	36,111,659	35,332,872
貿易及其他應付款項	40,037,815	42,533,971
衍生金融工具	-	7,192
租賃負債	178,890	-
當期所得稅負債	16,718,079	17,014,547
	<u>125,277,537</u>	<u>120,378,140</u>
	<u>186,600,822</u>	<u>175,464,854</u>
總負債		
	<u>186,600,822</u>	<u>175,464,854</u>
總權益及負債	<u>250,562,241</u>	<u>230,445,787</u>

附註：

1 編製基準

截至 2019 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 2018 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於 2019 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，惟估計所得稅(附註 7)及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

本集團已於 2019 年 1 月 1 日開始的報告期間首次採納下列準則及修改：

- 香港財務報告準則第 16 號租賃
- 2015 年至 2017 年週期的年度改進
- 所得稅處理的不確定性－香港國際財務報告詮釋委員會第 23 號
- 具有負補償之提前還款特性－香港財務報告準則第 9 號（修改）
- 於聯營公司及合營企業的長期權益－香港會計準則第 28 號（修改），及
- 計劃修訂、縮減或結清－香港會計準則第 19 號（修改）。

由於採用香港財務報告準則第 16 號租賃，本集團不得不改變其會計政策並進行修改後的若干追溯性調整。採用租賃的影響於下文附註 2(c) 披露。其他準則對本集團的會計政策並無任何影響，亦無要求追溯性調整。

(b) 已頒佈但於 2019 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
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修改）	重大的定義	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號（修改）	業務之定義	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 17 號 香港財務報告準則第 10 號及香 港會計準則第 28 號（修改）	保險合約 投資者與其聯營公 司或合營企業之間 的資產出售或注資	2021 年 1 月 1 日 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。

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第 16 號租賃對本集團財務報表的影響，並於下文附註 2(c)(i)披露自 2019 年 1 月 1 日起已應用的新會計政策。

本集團自 2019 年 1 月 1 日起已追溯採納香港財務報告準則第 16 號，按該準則的特定過渡條文所允許未就 2018 年報告期間重列比較資料。因此，該等新租賃規則所導致的重新分類及調整於 2019 年 1 月 1 日的期初資產負債表中確認。

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第 16 號時，本集團就先前根據香港會計準則第 17 號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並採用承租人截至 2019 年 1 月 1 日的增量借款利率進行貼現。承租人於 2019 年 1 月 1 日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為 7.06%。

	2019 年 1 月 1 日 (人民幣千元)
於 2018 年 12 月 31 日披露的經營租賃承擔	295,570
於首次應用日期採用承租人的增量借款利率貼現	244,235
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(3,147)
(減)：重新評估為服務協議的合同	(46,714)
於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債	<u>194,374</u>
其中：	
流動租賃負債	73,076
非流動租賃負債	121,298
	<u>194,374</u>

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號時確認的調整 (續)

根據經修改追溯法，物業租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並與經由於 2018 年 12 月 31 日在資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。於首次應用日期，並無任何繁重租賃合同需對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與下列資產類別有關：

	2019 年 6 月 30 日 (人民幣千元)	2019 年 1 月 1 日 (人民幣千元)
物業、廠房及設備	703,530	174,046
配套設施的土地使用權	19,602	20,328
使用權資產總額	<u>723,132</u>	<u>194,374</u>

會計政策的變動影響 2019 年 1 月 1 日資產負債表內的下列項目：

- 使用權資產 – 增加人民幣 194,374,000 元
- 租賃負債 – 增加人民幣 194,374,000 元

對 2019 年 1 月 1 日的保留盈利無任何影響。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，由於採納香港財務報告準則第 16 號，對每股盈利並無重大影響。

對分部披露產生的影響

由於會計政策變動，2019 年 6 月 30 日的分部資產及分部負債均有所增加。租賃負債現已計入分部負債。截至 2019 年 6 月 30 日，會計政策變動將增加分部資產及分部負債如下：

	分部資產 (人民幣千元)	分部負債 (人民幣千元)
物業發展	669,945	563,538
物業管理	23,628	24,785
酒店營運	27,807	28,357
環保	1,218	1,097
物業投資	534	603
	<u>723,132</u>	<u>618,380</u>

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號時確認的調整 (續)

所採用的實際權宜之計

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用該準則允許的下列實際權宜之計：

- 對擁有大致相似特點的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴先前對租賃是否繁重的評估
- 將於 2019 年 1 月 1 日餘下租賃年期少於 12 個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產，及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租賃年期。

本集團亦選擇不會重新評估於首次應用日期合同是否為或包含租賃。相反，對於過渡日期前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第 17 號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃所作的評估。

(ii) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式

本集團租賃各種辦公室及土地使用權用作配套設施。所簽訂租賃合同的固定期限通常為 1 至 14 年。租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款用途的擔保品。

於 2018 年財政年度前，租賃被分類為經營租賃。付款（扣除出租人給予的任何優惠）於租期內以直線法計入損益。

自 2019 年 1 月 1 日起，租賃確認為使用權資產，並於租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及財務費用。財務費用於租期內自損益扣除，以計算出各期間剩餘負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵，及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃）。

2 會計政策 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(ii) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式 (續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃的租賃期為 12 個月或少於 12 個月。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室傢俬。

倘發生影響評估並在承租人控制範圍內的重大的事件或情況的重大變化，則會對該評估進行審查。

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、物業投資及環保。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 2019 年及 2018 年 6 月 30 日止六個月的分部業績如下：

3 分部資料 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)

	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)	環保 (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	24,685,054	2,241,228	352,862	97,810	474,078	-	27,851,032
分部間銷售額	-	(736,607)	-	-	-	-	(736,607)
外界客戶銷售額	24,685,054	1,504,621	352,862	97,810	474,078	-	27,114,425
收入確認時間							
- 在某一時間點確認	24,336,757	6,157	-	-	12,945	-	24,355,859
- 在一段時間內確認	348,297	1,498,464	352,862	97,810	461,133	-	2,758,566
投資物業公允值收 益(附註 10)	-	-	-	1,870	-	-	1,870
經營利潤/(虧損)	10,160,874	591,782	(70,941)	70,128	224,763	-	10,976,606
聯營公司稅後(虧損)/ 收益所佔份額	(21,402)	5,943	-	-	5,247	-	(10,212)
合營企業稅後收益 /(虧損)所佔份額	160,627	(127)	-	-	-	-	160,500
分部業績	10,300,099	597,598	(70,941)	70,128	230,010	-	11,126,894
財務費用淨額(附註 6)							(925,642)
除所得稅前利潤							10,201,252
所得稅開支(附註 7)							(4,307,561)
期內利潤							5,893,691
折舊	81,834	8,244	151,363	-	18,798	-	260,239
土地使用權、使用權資 產及無形資產攤銷	55,756	31,919	27,802	59	5,333	-	120,869
撤銷持作銷售已落成物 業和發展中物業	523,728	-	-	-	-	-	523,728

3 分部資料 (續)

截至2018年6月30日止六個月 (未經審核)

	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)	環保 (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	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 物業和發展中物業	176,102	-	-	-	-	-	176,102

3 分部資料 (續)

以下為於2019年6月30日的分部資產、負債及資本開支(未經審核)：

	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)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	206,428,346	8,704,437	8,145,769	8,435,284	10,507,582	(1,341,029)	240,880,389
未分配資產							9,681,852
總資產							250,562,241
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	729,479	254,363	-	-	107,370	-	1,091,212
於合營企業之權益	10,905,591	295	-	-	107,854	-	11,013,740
分部負債	61,116,887	2,261,737	3,186,106	24,179	7,618,080	(1,341,029)	72,865,960
未分配負債							113,734,862
總負債							186,600,822
資本開支	573,386	371,247	43,992	53,703	1,391,592	-	2,433,920

以下為於2018年12月31日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

	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)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	192,769,689	7,280,920	8,432,727	8,804,220	6,955,524	(1,628,423)	222,614,657
未分配資產							7,831,130
總資產							230,445,787
分部資產包括：							
於聯營公司之權益	831,121	-	-	-	120,272	-	951,393
於合營企業之權益	8,879,241	422	-	-	257,297	-	9,136,960
分部負債	59,113,638	1,558,055	3,449,498	18,839	5,511,922	(1,628,423)	68,023,529
未分配負債							107,441,325
總負債							175,464,854
資本開支	356,805	100,326	108,331	-	1,339,968	-	1,905,430

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、使用權資產、無形資產、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、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及衍生金融工具，分部負債包括經營負債，未分配負債包括稅項、借款、按公允值計入損益的金融負債及衍生金融工具。

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

4 其他收益淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019	2018
	未經審核	未經審核
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
出售一間附屬公司的收益	2,988,981	-
由合營企業轉至附屬公司之重估收益	579,449	-
按公允值計入損益的金融資產公允值收益/(虧損)	882,667	(36,047)
出售按公允值計入損益的金融資產收益	247,028	14,966
投資物業公允值收益	1,870	21,663
出售物業、廠房及設備和投資物業的(虧損)/收益	(11,597)	13,366
匯兌收益淨額 (附註(a))	9,433	147,569
按公允值計入損益的金融資產股息收入	-	124,441
雜項	24,151	28,386
	<u>4,721,982</u>	<u>314,344</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	
	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
利息收入	484,377	282,084
沒收客戶訂金	8,847	9,422
雜項	84,176	81,411
	<u>577,400</u>	<u>372,917</u>

6 財務費用淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,308,496	1,476,214
- 優先票據	592,132	184,456
- 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	434,712	437,117
減：資本化利息	(2,333,092)	(1,734,833)
借款匯兌虧損	197,744	441,124
減：資本化匯兌虧損	(100,250)	(134,962)
衍生金融工具公允值(收益)/虧損	(174,100)	184,153
	<u>925,642</u>	<u>853,269</u>

7 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	1,952,522	2,052,292
- 中國土地增值稅	1,322,293	3,142,903
- 中國預扣所得稅	140,189	141,276
- 香港利得稅	73,015	2,469
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	834,419	61,521
- 香港利得稅	(14,877)	(11,163)
	<u>4,307,561</u>	<u>5,389,298</u>

所得稅開支根據管理層對整個財政年度預期之加權平均實際年度所得稅率作出的估計而確認。截至 2019 年 6 月 30 日止六個月所採用的估計平均稅率與截至 2018 年 6 月 30 日止六個月相同，均為 32%。

7 所得稅開支 (續)

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%。

於 2018 年，本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有 15% 的優惠企業所得稅稅率。截至 2019 年 6 月 30 日止期間，該等公司的適用稅率為 15% (截至 2018 年 6 月 30 日止六個月：15%)。截至 2019 年 6 月 30 日止期間，本集團一間附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享受企業所得稅稅率為 15% 的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有 15% 的優惠所得稅稅率。本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享受「企業所得稅三免三減半」的政策。

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。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合資格成為香港居民企業，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用 5% 預扣稅稅率。

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。於英屬處女群島的本集團企業乃根據英屬處女群島商業公司法註冊成立或根據上述法例於 2007 年 1 月 1 日自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

除了按公允值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。本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	
	2019 年 未經審核	2018 年 未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,076,668	3,758,948
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>1.308</u>	<u>0.968</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2019年及2018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2019年5月10日舉行的本公司股東周年大會上已宣派2018年的末期股息為每股普通股0.50港元，總額約為1,958,524,000港元（相當於人民幣1,681,354,000元），其中17,235,000港元（相當於人民幣15,123,000元）乃向股份獎勵計劃的股份宣派。末期股息自本公司的保留盈利派發。

本公司董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.60港元，約為2,350,229,000港元（相當於人民幣2,110,764,000元）（2018年同期：人民幣1,705,463,000元）。

10 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年 未經審核 (人民幣千元)	2018 年 未經審核 (人民幣千元)
期初賬面淨值	8,804,220	5,886,604
添置	52,430	-
出售	(57,770)	-
轉至物業、廠房及設備	(366,000)	(152,921)
投資物業公允值收益	1,870	21,663
期末賬面淨值	<u>8,434,750</u>	<u>5,755,346</u>

附註：

於 2019 年 6 月 30 日，價值人民幣 5,364,000,000 元的投資物業 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 5,854,120,000 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

	2019年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2018年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	6,570,179	6,709,562
減：貿易應收款減值撥備	(53,755)	(32,069)
總貿易應收款項	<u>6,516,424</u>	<u>6,677,493</u>
其他應收款項來自：		
- 合營企業	9,905,201	13,516,462
- 聯營公司	3,591,605	5,280,259
- 其他關連方	199,624	195,484
- 非控股權益	790,587	1,272,542
- 第三方	9,890,753	10,911,505
預付增值稅及其他稅項	1,288,219	887,133
收購土地使用權保證金	2,839,055	1,117,773
預付款項	1,231,767	479,686
減：其他應收款減值撥備	(128,741)	(92,409)
其他應收款項之總額	<u>29,608,070</u>	<u>33,568,435</u>
減：其他應收合營企業及聯營公司之款 項 - 非即期部份	<u>(6,970,515)</u>	<u>(12,510,503)</u>
其他應收款項 - 即期部份	<u>22,637,555</u>	<u>21,057,932</u>
貿易及其他應收款項 - 即期部份	<u>29,153,979</u>	<u>27,735,425</u>

於2019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2019年6月30日及2018年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2018年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
三個月以內	4,517,915	3,662,447
三個月以上及於一年以內	1,496,679	2,350,270
一年以上	555,585	696,845
	<u>6,570,179</u>	<u>6,709,562</u>

12 貿易及其他應付款項

	2019年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2018年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	18,578,750	16,852,035
其他應付款項：		
- 關連方	4,868,072	5,590,518
- 非控股權益	4,179,947	3,596,848
- 第三方	6,579,298	8,935,399
應付員工福利	326,887	797,198
應計費用	1,662,155	1,465,095
處置子公司墊款	-	987,700
其他應付稅項	3,842,706	4,309,178
	<u>40,037,815</u>	<u>42,533,971</u>

附註：

(a) 本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2018年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
三個月以內	14,497,159	13,387,512
三個月以上及於六個月以內	2,984,950	2,729,635
六個月以上及於一年以內	894,111	559,318
一年以上	202,530	175,570
	<u>18,578,750</u>	<u>16,852,035</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 271.14 億元，較 2018 年同期的人民幣 242.06 億元上升 12.0%。經營利潤為人民幣 109.77 億元，較 2018 年同期的人民幣 105.74 億元上升 3.8%。本公司股東應佔利潤為人民幣 50.77 億元，較 2018 年同期的人民幣 37.59 億元上升 35.1%，當中包括將一家項目公司之 34% 權益出售予一家獨立第三方，同時失去控制權的稅後淨收益人民幣 22.42 億元，以及一家合營企業轉至附屬公司的除稅後重估收益人民幣 4.35 億元。每股基本盈利為人民幣 1.308 元（2018 年同期：人民幣 0.968 元）。

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 2019 年 6 月 30 日，本集團於 72 個城市，擁有預計總建築面積達 3,927 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，對應樓面平均地價為每平方米人民幣 3,255 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，先後於多個城市群及海外策略性地透過招標、拍賣、掛牌及股權收購等方式增添 28 個新項目，其中北海、昆明、清遠、石家莊、襄陽及柬埔寨金邊為本集團新開拓的市場。預計總建築面積達 692 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 581 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 232.00 億元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
惠城區地塊	惠州	100	76,855
湯泉片區地塊	惠州	100	222,110
台城區地塊	江門	100	96,284
新會區地塊	江門	100	63,525
東城大道地塊	清遠	100	111,995
金海灣地塊	北海	100	94,816
華東區域			
高新區地塊	常熟	49	132,701
新站區地塊	合肥	100	136,094
澱山湖鎮地塊	崑山	100	108,523
雅居樂冠軍體育小鎮地塊	威海	64.8	1,763,211
雲龍區地塊	徐州	50	172,115
國際濱水新城小鎮地塊	揚州	100	255,714
西部區域			
溫江區地塊	成都	100	245,068
北碚區地塊	重慶	100	168,089
九龍坡區地塊	重慶	100	100,070
華中區域			
科創服務產業基地小鎮地塊	襄陽	100	442,912
鄭上新區地塊	鄭州	33	116,726
雅居樂羅曼小鎮地塊	鄭州	72	282,671
華北區域			
河西區地塊	北京	100	80,252
榆次區地塊	晉中	49	452,292
正定新區地塊	石家莊	100	99,394
海教園地塊	天津	50	327,276
雅居樂寶坻津僑國際小鎮地塊	天津	96	329,323
東北區域			
開發區地塊	瀋陽	50	52,198
雲南區域			
盤龍區地塊	昆明	50	262,126
雅居樂國際花園地塊	瑞麗	100	522,477
雅居樂西雙林語地塊	西雙版納	100	151,680
海外			
雅居樂天悅地塊	金邊	49	50,640

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 246.85 億元，較 2018 年同期的人民幣 225.52 億元上升 9.5%。確認銷售總面積為 192 萬平方米，較 2018 年同期上升 5.7%。而本集團的確認銷售均價由 2018 年上半年的每平方米人民幣 12,396 元上升 3.5% 至 2019 年上半年的每平方米人民幣 12,836 元。

物業管理

於回顧期內，本集團來自物業管理的收入為人民幣 15.05 億元，較 2018 年同期的人民幣 9.18 億元上升 63.9%。物業管理的經營利潤為人民幣 5.92 億元，較 2018 年同期的人民幣 4.25 億元上升 39.2%，所管理的物業總建築面積由 2018 年 6 月 30 日的約 1.09 億平方米增加至 2019 年 6 月 30 日的約 2.11 億平方米。

酒店營運

於回顧期內，本集團來自酒店營運的收入為人民幣 3.53 億元，較 2018 年同期的人民幣 3.62 億元下降 2.5%。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。

環保

於回顧期內，本集團來自環保的收入為人民幣 4.74 億元，較 2018 年同期的人民幣 2.81 億元增加 68.9%。該增幅主要由於年內新增的危險廢物項目有所增加。

物業投資

於回顧期內，本集團來自物業投資的收入為人民幣 0.98 億元，較 2018 年同期的人民幣 0.93 億元上升 4.9%，該增幅主要是期內租金收入有所上升。

銷售成本

於回顧期內，本集團的銷售成本人民幣 188.94 億元，較 2018 年同期的人民幣 121.88 億元上升 55.0%，該增幅主要由於土地及建築成本均有增加所致。與此同時，確認銷售總面積較 2018 年同期增加 5.7% 至 192 萬平方米，致使物業銷售成本上升。

毛利

於回顧期內，本集團的毛利為人民幣 82.20 億元，較 2018 年同期的人民幣 120.18 億元下降 31.6%。於回顧期內，本集團的毛利率為 30.3%，較 2018 年同期的 49.6%，下降 19.3 個百分點。毛利率的下降主要是由於多個城市受「因城施策」的影響，導致高毛利率項目之銷售收入確認佔比大幅下降，致使本集團整體毛利率有所下降。

其他收益淨額

於回顧期內，本集團的其他收益淨額為人民幣 47.22 億元，較 2018 年同期的人民幣 3.14 億元上升 14 倍，該增幅主要來自將一家項目公司之 34% 權益出售予一家獨立第三方，同時失去控制權的淨收益人民幣 29.89 億元及一家合營企業轉至附屬公司之重估收益人民幣 5.79 億元、以及按公允值計入損益的金融資產公允值收益人民幣 8.83 億元。

其他收入

於回顧期內，本集團的其他收入為人民幣 5.77 億元，較 2018 年同期的人民幣 3.73 億元上升 54.8%，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，本集團的銷售及營銷成本為人民幣 9.59 億元，較 2018 年同期的人民幣 10.31 億元下降 7.0%，該減幅主要由於部份銷售佣金較高項目的銷售量大幅下跌。

行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支為人民幣 13.91 億元，較 2018 年同期的人民幣 10.18 億元上升 36.6%，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，本集團的其他開支為人民幣 1.35 億元，較 2018 年同期的人民幣 0.54 億元上升 149.4%。主要由於本集團的慈善捐款增加至人民幣 0.55 億元。

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及商業物業資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益扣除資本化匯兌虧損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為人民幣 9.26 億元，較 2018 年同期的人民幣 8.53 億元上升 8.5%，該增幅主要來自非資本化利息費用為人民幣 10.02 億元。

聯營公司稅後(虧損)/收益所佔份額

於回顧期內本集團錄得聯營公司稅後虧損所佔份額為人民幣 0.10 億元，而 2018 年同期則錄得稅後收益份額為人民幣 0.48 億元。

合營企業稅後收益/(虧損)所佔份額

於回顧期內，本集團錄得合營企業稅後收益所佔份額為人民幣 1.61 億元，而 2018 年同期錄得稅後虧損為人民幣 0.99 億元。

本公司股東應佔利潤

於回顧期內，本集團錄得人民幣 50.77 億元的股東應佔利潤，較 2018 年同期的人民幣 37.59 億元上升 35.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可動用資金

於 2019 年 6 月 30 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 415.88 億元(2018 年 12 月 31 日：人民幣 450.62 億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣 332.04 億元(2018 年 12 月 31 日：人民幣 357.76 億元)及有限制現金為人民幣 83.84 億元(2018 年 12 月 31 日：人民幣 92.85 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 2019 年 6 月 30 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 61.93 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 27.33 億元)。

借款

於 2019 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 935.67 億元。銀行借款及其他借款、優先票據、以及境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣 648.67 億元、人民幣 150.01 億元及人民幣 136.99 億元。

還款時間表	於2019年6月30日 (人民幣百萬元)	於2018年12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	30,547	30,542
超過1年及於2年內	13,739	10,919
超過2年及於5年內	14,178	15,743
超過5年	6,403	6,089
小計	64,867	63,293
優先票據		
一年之內	3,415	-
超過1年及於2年內	2,723	6,115
超過2年及於5年內	8,863	5,436
小計	15,001	11,551
境內公司債券、商業物業資產 支持證券及資產支持證券		
1年之內	2,150	4,791
超過1年及於2年內	10,352	2,025
超過2年及於5年內	1,197	6,869
小計	13,699	13,685
合計	93,567	88,529

於 2019 年 6 月 30 日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣 400.52 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 377.04 億元) 及其他借款人民幣 117.52 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 114.95 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 2019 年 6 月 30 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 37.14 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 40.26 億元)。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣 10.55 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 10.55 億元) 及人民幣 40.79 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 40.73 億元) 是以其貿易應收款項及土地使用權、自用物業及投資物業作抵押。

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 2019 年 6 月 30 日，負債比率為 81.3% (2018 年 12 月 31 日：79.1%)。

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、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本集團的若干優先票據則以美元計值。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 33.35 億元，較 2018 年同期的人民幣 20.98 億元上升 59.0%，該增幅主要由於回顧期內的平均借款結餘較高。忽略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 7.06% (2018 年同期：6.26%)。

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 2019 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 410.86 億元(2018 年 12 月 31 日：人民幣 447.75 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與聯營公司各方就人民幣 23.26 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 8.48 億元）的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 8.70 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 4.24 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣 138.07 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 137.79 億元）的貸款額度按彼等在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 52.09 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 62.45 億元）。

於 2019 年 6 月 30 日，本公司向若干獨立第三方就人民幣 13.76 億元（2018 年 12 月 31 日：無）的貸款額度提供若干擔保。

承擔

於 2019 年 6 月 30 日，本集團就物業發展活動的承擔為人民幣 311.34 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 296.59 億元）。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 150.41 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 63.11 億元）。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣 16.03 億元（2018 年 12 月 31 日：12.65 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

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本集團將一家全資附屬公司（「出售項目」）34% 的權益出售予一家獨立第三方，總代價為人民幣 1,394,400,000 元，本集團因而失去對出售項目的控制權。

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其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

人力資源

於 2019 年 6 月 30 日，本集團共有 24,523 名僱員，當中高級管理人員佔 212 名及中層管理人員佔 466 名。就地理位置而言，內地有 24,375 名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有 148 名。截至 2019 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 21.59 億元（2018 年同期：人民幣 14.13 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

本集團的物業發展業務將把握市場機遇，發展優質的地產項目，進一步鞏固本集團穩固的市場地位；雅生活將持續拓展業務範圍，擴大在管面積；環保業務將確保收併購項目及在建項目對本集團的收入作出貢獻；建設業務將整合現有資源、提高產品質素，以成為行業標杆；房管業務將加強內部管理，全力拓展優質的項目；商業業務亦將致力提升各個項目的回報率。

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

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 60.0 港仙（2018 年：50.0 港仙）。中期股息將於 2019 年 9 月 19 日（星期四）或前後向於 2019 年 9 月 11 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 2019 年 9 月 9 日（星期一）至 2019 年 9 月 11 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 2019 年 9 月 6 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 54 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 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。

本集團截至 2019 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 2019 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 2019 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2019年1月14日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（「番禺雅居樂」）（為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.7%之人民幣16億元境內公司債券（「境內債券」）中的人民幣12,228,000元（「回購債券」），回購價為境內債券的面值，即每張人民幣100元。番禺雅居樂於2019年1月15日至2019年2月16日期間轉售了回購債券。完成是次回購及轉售後，尚未償還境內債券維持發行總額為人民幣16億元。

除上文所披露者外，截至2019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2019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，2019年8月21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#、鄭志強先生#、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