



「雅居樂」

# 雅居樂地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

## 2008 年全年業績公佈

### 摘要

#### 2008年財務概要

營業額	-9.6% 至 人民幣93.26億元 (2007：人民幣103.12億元)
毛利	-34.0% 至 人民幣34.36億元 (2007：人民幣52.07億元)
毛利率	36.8% (2007：50.5%)
股東應佔利潤 (包含出售海南清水灣 30%權益所產生之利潤)	+160.0% 至 人民幣54.67億元 (2007：人民幣21.03億元)
淨利潤率 (包含出售海南清水灣30% 權益所產生之利潤)	58.6% (2007：20.4%)
每股盈利	人民幣1.465元 (2007：人民幣0.561元)
已付每股中期股息	27.1港仙 (2007：5.5港仙)
擬派每股末期股息	6.4港仙 (2007：15.3港仙)
<b>2008年全年每股股息</b>	<b>+61.1% 至 33.5港仙</b> <b>(2007：20.8港仙)</b>
資產負債比率	28.8% (2007：28.0%)
淨負債對股東權益比率	54.4% (2007：60.3%)

## 2008年營運概要

- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團擁有的現金約為人民幣 30 億元，財政及現金流狀況穩健。
- 本集團與摩根士丹利分別持有海南清水灣 70%和 30%股權，共同開發此大型休閒式度假房地產項目。本集團已收取摩根士丹利總代價約為人民幣 53 億元並獲得收益約為人民幣 41 億元。海南清水灣一期已於 2009 年 3 月 28 日正式公開發售。
- 年內，本集團於全國 12 個城市共持有 17 個在售項目，其中包括番禺鴻禧華庭、廣州荔尚國際大廈及南京雅居樂花園等 3 個新開售項目。年內，本集團的合約銷售面積和確認銷售面積分別為 165 萬平方米及 119 萬平方米。
- 南京雅居樂花園於 2008 年 4 月正式開售，市場反應熱烈，全年錄得約人民幣 12 億元的銷售額。
- 成都雅居樂花園在四川省遭遇地震後，其卓越的工程品質和整體規劃方案獲得市場的肯定及認同，年內錄得約人民幣 5.22 億元的銷售額。
- 年內，本集團於從化、中山、上海及海南等城市，共購得 6 幅地塊，總建築面積為 766 萬平方米，平均每平方米成本僅為人民幣 314 元。截至 2008 年 12 月 31 日止，本集團未付土地款餘額僅為人民幣 4.56 億元並將在 2009 年全數清付。
- 本集團持有的 53 個項目廣泛分佈於全國 21 個城市或地區，現管理的土地儲備建築面積達 2,871 萬平方米，足夠應付本集團未來 8 至 10 年的發展需求。每平方米土地成本僅為人民幣 591 元。
- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備內竣工待售的面積為 903,000 平方米 (2007: 555,000 平方米)，同比去年增加 62.7%。

## 業績

雅居樂地產控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）的董事會（「董事會」）欣然提呈本公司以及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2008 年 12 月 31 日止的全年業績報告如下：

### 綜合收益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
營業額	2	9,326,292	10,312,324
銷售成本		(5,889,994)	(5,105,342)
<b>毛利</b>		<b>3,436,298</b>	5,206,982
其他收益	3	4,237,956	140,036
銷售及營銷成本		(462,539)	(326,908)
行政開支		(619,139)	(381,731)
其他開支		(120,433)	(50,143)
匯兌收益/(虧損)淨額		64,777	(70,506)
<b>經營利潤</b>		<b>6,536,920</b>	4,517,730
財務收益/(費用)	4	92,437	(63,216)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>6,629,357</b>	4,454,514
所得稅開支	5	(1,171,919)	(2,343,729)
<b>年內利潤</b>		<b>5,457,438</b>	2,110,785
<b>以下人士應佔權益：</b>			
本公司股東		5,466,905	2,102,824
少數股東權益		(9,467)	7,961
		<b>5,457,438</b>	2,110,785
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股 基本及攤薄盈利(以每股人民幣 元表示)</b>	6	<b>1.465</b>	0.561
<b>股息</b>		<b>1,093,381</b>	713,065

## 綜合資產負債表

資產	附註	於12月31日	
		2008年 (人民幣千元)	2007年 (人民幣千元)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		260,813	127,798
土地使用權		6,967,202	5,384,418
無形資產		10,718	3,152
收購一項非流動資產之預付款項		92,820	-
遞延所得稅資產		54,898	33,100
		<u>7,386,451</u>	<u>5,548,468</u>
<b>流動資產</b>			
土地使用權		5,797,924	3,584,556
發展中物業		8,252,303	4,661,599
持作銷售已落成物業		2,203,357	1,740,137
收購土地使用權之預付款項		4,558,833	6,004,034
收購子公司之預付款項		-	2,164,771
貿易及其他應收款項	7	1,478,535	1,056,880
預付稅金		47,911	-
有限制現金		2,208,171	1,362,945
現金及現金等值項目		3,044,292	2,582,513
		<u>27,591,326</u>	<u>23,157,435</u>
<b>總資產</b>		<u><u>34,977,777</u></u>	<u><u>28,705,903</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及股本溢價		4,937,054	5,102,222
其他儲備		684,062	684,062
保留盈利			
- 擬派末期股息		206,756	514,058
- 未分配保留盈利		7,088,079	2,714,555
		<u>12,915,951</u>	<u>9,014,897</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>878,675</u>	<u>18,808</u>
<b>總權益</b>		<u><u>13,794,626</u></u>	<u><u>9,033,705</u></u>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於 12 月 31 日	
		2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		6,559,055	6,647,311
遞延所得稅負債		1,023,414	833,298
		<u>7,582,469</u>	<u>7,480,609</u>
<b>流動負債</b>			
借貸		3,509,518	1,375,100
貿易及其他應付款項	8	7,317,761	8,428,464
流動所得稅負債		2,773,403	2,388,025
		<u>13,600,682</u>	<u>12,191,589</u>
<b>總負債</b>		<u>21,183,151</u>	<u>19,672,198</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>34,977,777</u>	<u>28,705,903</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>13,990,644</u>	<u>10,965,846</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>21,377,095</u>	<u>16,514,314</u>

附註：

### 1 編製基準

本公司綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製。

#### (a) 2008 年生效的修訂

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合注明的條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自2008年7月1日起生效。此項修訂對本集團綜合財務報表並無任何影響，因為本集團並未重新分類任何金融資產。

#### (b) 2008 年生效但與本集團營運無關的詮釋

以下為於2008年1月1日或之後開始的會計期間必須採納，惟與本集團營運無關的已公佈準則的詮釋：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 11 號「香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫存股交易」；

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 12 號「服務特許權安排」；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 14 號「香港會計準則第 19 號 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者的相互關係」。

(c) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、修訂及現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及現有準則的詮釋，而本集團須於2009年1月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第 8 號「經營分部」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號，並將分部報告與美國財務會計準則 (US standard SFAS) 第 131 號「企業及相關資料的分部披露」的規定達成一致。新準則規定遵從「管理方針」，據此，分部資料按就內部申報目的採用者相同的基準呈列。本集團將由 2009 年 1 月 1 日起應用香港財務報告準則第 8 號，但預期此項準則對本集團的會計政策並無重大影響；
- 香港會計準則第 1 號（經修訂）「財務報表的呈報」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目（即「非擁有人的權益變動」），並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表（全面收入報表）中，或在兩份報表（綜合收益表和全面收入報表）中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將會由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 1 號（經修訂）；
- 香港會計準則第 23 號（經修訂）「借貸成本」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。此項經修訂準則規定一家實體將收購、建造或生產合資格資產（即需一段長時間以達致其用途或可供銷售的資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該資產成本其中部分。有關借貸成本即時費用化的選擇權將予剔除。本集團將由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 23 號（經修訂），惟預期此項準則對本集團的會計政策並無重大影響，原因為本集團已就合資格資產的借貸成本應用資本化選擇權；
- 香港會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（自 2009 年 7 月 1 日起生效）。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，並在損益中確認盈虧。本集團將會由 2010 年 1 月 1 日起對附有非控制性權益的交易採用香港會計準則第 27 號（經修訂）；
- 香港財務報告準則第 1 號（修訂本）「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報表」（自 2009 年 7 月 1 日起生效）。此項經修訂準則容許首次採納者根據舊有會計政策的公允值或使用賬面值作為附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資初步成本，計量在獨立財務報表中。此修訂本亦刪去了香港會計準則第 27 號成本方法的定義，並取而代之規定在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入。本公司的獨立財務報表將由 2010 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 27 號（修訂本），在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入；

- 香港財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」（自 2009 年 7 月 1 日起生效）。此項經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可按收購基準，選擇按公允值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由 2010 年 1 月 1 日起對所有業務合併採用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號「房地產建築協議」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號澄清了香港會計準則第 18 號「收益」或香港會計準則第 11 號「建築合約」是否必須採用於特定交易。這有可能導致香港會計準則第 18 號採用於更廣泛系列的交易上。由於所有收益交易乃根據香港會計準則第 18 號，而非香港會計準則第 11 號入賬，香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號將不會對本集團的財務報表有影響；
- 香港會計師公會在 2008 年 10 月公佈對香港財務報告準則的改進
  - 香港會計準則第 1 號（修訂本）「財務報表的呈報」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團將由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 1 號（修訂本），但預期不會對本集團的財務報表有影響；
  - 香港會計準則第 23 號（修訂本）「借貸成本」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法（定義按香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」）計算。這消除了香港會計準則第 39 號與香港會計準則第 23 號之間的分歧。本集團將會由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 23 號（修訂本），惟並不預期會對本集團的會計政策有重大影響，因為本集團現正採用實際利率法；
  - 香港會計準則第 36 號（修訂本）「資產減值」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。如公允值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 36 號（修訂本），並對減值測試提供所需的披露（如適用）；
  - 香港會計準則第 38 號（修訂本）「無形資產」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）。預付款只能夠在取得貨品的收取權或服務之前已作出付款時確認。本集團將會由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 38 號（修訂本），但預期不會對本集團的財務報表有重大影響；
  - 香港會計準則第 39 號（修訂本）「金融工具：確認和計量」（自 2009 年 1 月 1 日起生效）；
    - 當終止公允值對沖會計處理而重新計量一項債務工具的賬面值時，此修訂本澄清了須使用經修訂的實際利率（按終止公允值對沖會計處理的日期計算）；

本集團將會由 2009 年 1 月 1 日起採用香港會計準則第 39 號（修訂本）。預期該修訂本的採用不會對本集團的綜合財務報表有影響。

- 香港會計準則第 40 號 (修訂本) 「投資物業」(及對香港會計準則第 16 號的其後修訂)(自 2009 年 1 月 1 日起生效)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則第 40 號的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止；
- 香港財務報告準則第 5 號 (修訂本) 「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則第 1 號「首次採納」的其後修訂)(自 2009 年 7 月 1 日起生效)。此修訂本澄清了如部份出售計劃導致失去控制權，則附屬公司的所有資產和負債都必須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務的定義，必須就該附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第 1 號的其後修訂說明了此等修訂本自過渡至香港財務報告準則的日期起採用。本集團將由 2010 年 1 月 1 日起對所有部份出售附屬公司採用香港會計準則第 5 號 (修訂本)；
- 關於香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」、香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、香港會計準則第 10 號「結算日後事項」、香港會計準則第 18 號「收益」及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的財務報表有影響，故此未有作詳細分析。

## 2 分部資料

本集團的業務可分為三個分部：物業發展、物業管理及酒店營運。由於本集團於中國以外市場所佔綜合營業額及業績少於本集團綜合營業額及業績的 10%及本集團少於 10%的綜合資產處於中國以外，故並無按地區分部方式呈報。

截至 2008 年及 2007 年的 12 月 31 日止年度的營業額按類別分析如下：

	<b>2008 年</b> <b>(人民幣千元)</b>	2007 年 <b>(人民幣千元)</b>
物業發展	<b>9,094,026</b>	10,144,847
物業管理	<b>203,340</b>	165,301
酒店營運	<b>28,926</b>	2,176
	<b>9,326,292</b>	10,312,324

以下為截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度的分部業績及資本開支及截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度的分部資產及分部負債：

**截至2008年12月31日止年度**

	<b>物業發展</b> (人民幣千元)	<b>物業管理</b> (人民幣千元)	<b>酒店營運</b> (人民幣千元)	<b>撇銷</b> (人民幣千元)	<b>本集團</b> (人民幣千元)
總分部營業額	9,094,026	222,088	28,926	-	9,345,040
分部間營業額	-	(18,748)	-	-	(18,748)
營業額	9,094,026	203,340	28,926	-	9,326,292
分部業績	6,561,161	(16,810)	(7,431)	-	6,536,920
財務收入					92,437
除所得稅前利潤					6,629,357
所得稅開支					(1,171,919)
年內利潤					5,457,438
分部資產	34,821,559	137,486	42,622	(126,699)	34,874,968
未分配資產					102,809
總資產					34,977,777
分部負債	7,211,202	191,960	41,298	(126,699)	7,317,761
未分配負債					13,865,390
總負債					21,183,151
資本開支	143,639	4,748	27,053	-	175,440
折舊	21,226	6,631	1,027	-	28,884
土地使用權及無形資產攤銷	217,163	4	1,494	-	218,661

**截至 2007 年 12 月 31 日止年度**

	<b>物業發展</b> (人民幣千元)	<b>物業管理</b> (人民幣千元)	<b>酒店營運</b> (人民幣千元)	<b>撇銷</b> (人民幣千元)	<b>本集團</b> (人民幣千元)
總分部營業額	10,144,847	187,395	2,176	-	10,334,418
分部間營業額	-	(22,094)	-	-	(22,094)
營業額	10,144,847	165,301	2,176	-	10,312,324
分部業績	4,523,099	969	(6,338)	-	4,517,730
財務費用					(63,216)
除所得稅前利潤					4,454,514
所得稅開支					(2,343,729)
年內利潤					2,110,785

分部資產	28,641,435	116,490	4,155	(89,277)	28,672,803
未分配資產					33,100
總資產					28,705,903
分部負債	8,354,899	152,348	10,494	(89,277)	8,428,464
未分配負債					11,243,734
總負債					19,672,198
資本開支	53,322	3,287	-	-	56,609
折舊	13,002	6,534	-	-	19,536
土地使用權及無形資產攤銷	122,221	20	-	-	122,241

分部間轉撥或交易按各自每一方所同意的條款及條件進行。

### 3 其他收益

	2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
出售一家附屬公司部份權益的收益 (附註(a))	4,144,639	-
收購附屬公司少數股東權益的收益	11,722	-
利息收入	44,055	101,777
沒收客戶訂金	13,893	7,213
租金收入	16,039	10,439
雜項	7,608	20,607
	<u>4,237,956</u>	<u>140,036</u>

附註(a): 於 2008 年 6 月 27 日, 本集團與一家獨立第三方訂立認購協議, 據此該獨立第三方收購本集團一家附屬公司的 30% 股份。於 2008 年 12 月 31 日, 本集團已收到總代價約 733,340,000 美元。出售附屬公司部份權益讓本集團獲得收益約人民幣 4,144,639,000 元。

### 4 財務收益/(費用)

	2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
優先票據的利息開支	(248,186)	(271,459)
銀行借貸利息	(458,061)	(250,698)
優先票據的發行成本攤銷	(9,744)	(8,879)
減: 資本化利息	568,865	265,140
	<u>(147,126)</u>	<u>(265,896)</u>
優先票據及銀團貸款的匯兌收益	239,563	202,680
	<u>92,437</u>	<u>(63,216)</u>

## 5 所得稅開支

	2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
現有所得稅		
— 香港利得稅	-	18
— 中國企業所得稅	649,061	837,071
中國土地增值稅	707,771	1,332,056
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(184,913)	174,584
	<u>1,171,919</u>	<u>2,343,729</u>

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權租金開支及所有物業發展開支的可扣減開支)按介乎 30%至 60%不等的遞增稅率徵收。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的 25%計算,並在對不可就中國企業所得稅目的課稅或扣減的該等項目作出調整後予以撥備。

## 6 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計算。

	2008 年	2007 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	5,466,905	2,102,824
已發行普通股加權平均數 (以千位數計)	3,732,914	3,745,660
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>1.465</u>	<u>0.561</u>

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同,此乃由於截至 2008 年及 2007 年 12 月 31 日止年度並無已發行潛在攤薄股份。

## 7 貿易及其他應收款項

	2008 (人民幣千元)	2007 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))	881,373	799,332
其他應收款項來自：		
— 關聯方	141	150
— 第三方	562,622	232,613
預付款	34,399	24,785
	<u>1,478,535</u>	<u>1,056,880</u>

於 2008 年 12 月 31 日，貿易及其他應收款項的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。已售物業的代價乃按有關買賣協議條款支付。於 2008 年及 2007 年 12 月 31 日，貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
90 日內	806,503	782,384
90 日以上及 365 日以內	74,870	16,948
	<u>881,373</u>	<u>799,332</u>

## 8 貿易及其他應付款項

	2008 (人民幣千元)	2007 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	3,989,419	3,647,572
其他應付款項：		
— 關聯方	3,727	4,089
— 第三方	1,916,202	4,010,765
客戶墊款	1,069,533	440,226
應付員工福利	12,435	7,765
應計費用	173,768	142,780
其他應付稅項	152,677	175,267
	<u>7,317,761</u>	<u>8,428,464</u>

附註(a)： 本集團於 2008 年及 2007 年 12 月 31 日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2008 年 (人民幣千元)	2007 年 (人民幣千元)
90 日內	3,403,381	3,003,691
超過 90 日但 180 日內	151,072	162,411
超過 180 日但 365 日內	290,569	317,223
超過 365 日	144,397	164,247
	<u>3,989,419</u>	<u>3,647,572</u>

## 末期股息

董事會建議向於2009年6月3日名列本公司股東名冊的股東派付截至2008年12月31日止年度的末期股息每股6.4港仙(2007年：15.3港仙)。建議末期股息將於本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）取得本公司股東批准後並在2009年6月10日或前後派付。

中期股息每股27.1港仙(2007年：5.5港仙)已於2008年10月10日派付。截至2008年12月31日止年度，中期股息連同建議末期股息，全年每股股息合共為33.5港仙(2007年：20.8港仙)。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2009年6月3日（星期三）舉行，股東週年大會通告將於規定時間及按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式及於指定時間內刊登及向本公司股東寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2009年5月29日（星期五）至2009年6月3日（星期三）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為取得將於股東週年大會批准的末期股息及出席股東週年大會並於會上投票的資格，股東須於不遲於2009年5月27日（星期三）下午四時將所有轉讓文件連同相關股票送達本公司的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28號金鐘匯中心26樓。

## 管理層的討論及分析

### 業務回顧

於2008年，中國以及全球其他各地均歷盡挑戰。先有上半年的雪災與四川地震，遏抑房地產需求，繼有下半年席捲世界金融市場的環球金融海嘯。信貸市場崩潰及對全球經濟放緩的憂慮，對全球每一個經濟體系均造成打擊。儘管中國於過去十年在世界經濟中發展最為蓬勃，但面對全球貿易倒退，仍難免日漸受到影響。此外，於上半年中央政府採取緊縮措施後，近期環球經濟又見下滑，房地產市場可謂雪上加霜。然而，中央政府已實施一系列刺激政策對抗金融海嘯，預期可為放緩中的經濟注入強心針。再者，中央政府明確肯定房地產對國家經濟的關鍵作用，反映當局有意推動此行業的健康發展，以及使其於經濟復甦規劃中發揮作用。

年內，本集團積極回應市場轉變，致力維持其競爭能力及穩健財政。我們修訂了業務計劃，務求因應經濟狀況，靈活調整銷售策略及產品組合，以迎合市場需求。本集團亦進一步改善產品質量以爭取更大的認同，配合上述的戰略，下半年已能成功引領銷售業績逐步上升。

## **整體表現**

由於地產市道低迷，年內，本集團的營業額為人民幣93億元(2007年：人民幣103億元)，較去年減少9.6%。經營利潤為人民幣65億元(2007年：人民幣45億元)，較去年增加 44.7%。股東應佔利潤為人民幣55億元(2007年：人民幣21億元)，按年比較增加約160%。每股基本盈利為人民幣1.465元(2007年：人民幣0.561元)，升幅為161.1%。

## **土地儲備**

本集團維持穩健質優而成本低廉的土地儲備。截至2008年12月31日止，本集團於珠三角、粵東、長三角、華西、海南省及華北中的21個城市或地區內合共管理建築面積達2,871萬平方米的總土地儲備。年內，本集團新購入6幅地塊，總建築面積約為766萬平方米，該等新購入的地塊位於從化、中山、上海及海南等城市。本集團相信現持有及管理的土地儲備足夠本集團未來八年至十年的發展需求。

## **物業銷售**

於 2008 年，本集團的確認銷售面積約為 119 萬平方米，而確認銷售金額則約為人民幣 90.94 億元，較 2007 年分別下降 15.6%及 10.4%。當中，中山的確認銷售金額達到人民幣 26.8 億元，佔確認銷售總金額 29.5%，較 2007 年下降 38%。中山的確認銷售總面積達 430,761 平方米，較 2007 年減少 36.9%。廣州、番禺、花都及從化的確認銷售總金額達人民幣 27.52 億元，佔確認銷售總金額 30.3%，較 2007 年增加 0.4%。廣州、番禺、花都及從化的確認銷售總面積達 323,648 平方米，減少 19.2%。佛山、南海及三水的確認銷售總金額達人民幣 11.14 億元，佔確認銷售總金額 12.2%，較 2007 年減少 39.2%。佛山、南海及三水的確認銷售總面積為 154,616 平方米，較 2007 年下降 24.9%。

下表載列各個項目於2008年確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	已售出及確認銷售	
		建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)
<b>珠三角區</b>			
廣州雅居樂花園	番禺	138,534	1,160,456
番禺鴻禧華庭	番禺	35,553	291,248
廣州南湖半島花園	廣州	3,769	21,663
廣州南湖半山豪庭	廣州	46,966	425,228
廣州荔尚國際大廈	廣州	38,705	468,828
花都雍逸豪庭	花都	46,882	312,581
從化雅居樂濱江花園	從化	13,239	71,704
中山凱茵新城	中山	166,921	1,320,522
中山名門	中山	1,217	16,799
中山雅居樂新城	中山	108,532	570,004
中山都會新天地	中山	8,043	39,069
中山雍逸庭	中山	448	3,435
中山匯星台	中山	1,094	4,954
中山碧堤灣畔	中山	166	1,597
中山大涌雅居樂花園	中山	23,655	74,586
中山世紀新城	中山	120,685	649,307
南海雍景豪園	南海	34,397	185,205
南海雍景新都會	南海	3,263	18,274
佛山雅居樂花園	佛山	75,096	682,342
三水雅居樂花園	三水	41,860	227,848
<b>小計</b>		<b>909,025</b>	<b>6,545,650</b>
<b>粵東地區</b>			
河源雅居樂花園	河源	73,960	363,998
惠州雅居樂白鷺湖	惠州	47,434	449,325
<b>小計</b>		<b>121,394</b>	<b>813,323</b>
<b>華西地區</b>			
成都雅居樂花園	成都	52,347	522,306
<b>長三角區</b>			
南京雅居樂花園	南京	106,547	1,212,747
<b>總計</b>		<b>1,189,313</b>	<b>9,094,026</b>

## 物業管理

本集團一向以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區氛圍，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水平的客戶滿意度。

2008年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣2.033億元，較2007年增加23%。本集團新增業主12,000戶。於2008年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約為860萬平方米，而本集團24小時的物業管理服務向逾160,000戶業主提供服務。

## 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓旗下的酒店業務，務求建立多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入。於2008年，本集團酒店業務的收入為人民幣2,890萬元，較2007年增加12.3倍，主要是來自廣州雅居樂酒店及佛山雅居樂酒店所產生的收入。

## 毛利

本集團的毛利由2007年約人民幣52.07億元減少34%至2008年約人民幣34.363億元。毛利率由2007年的50.5%下跌至2008年的36.8%，主要由於下半年一系列促銷降價活動所致。

## 其他收益

本集團其他收益由2007年約人民幣1.4億元增加29.3倍至2008年約人民幣42億元，主要來自於出售海南清水灣30%權益的收益。

## 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由2007年約人民幣3.269億元增加41.5%至2008年約人民幣4.625億元，主要由於新推出及即將開售物業項目的龐大宣傳計劃。在市場上投入大量廣告，令廣告成本由2007年約人民幣2.679億元增加43.8%至2008年約人民幣3.851億元。此外，2008年新物業項目番禺鴻禧華庭、廣州荔尚國際大廈及南京雅居樂花園開始預售，亦導致年內銷售及營銷成本增加。

## 行政開支及其他開支

本集團的行政開支由2007年約人民幣3.817億元增加62.2%至2008年約人民幣6.191億元，主要由於招聘大量人才，以配合本集團的迅速擴展所需。因此，薪酬由2007年約人民幣1.122億元大幅增加1.2倍至2008年約人民幣2.431億元。此外，本集團於2008年向四川地震賑災慈善機構及其他慈善團體合共捐款人民幣1.087億元。

## 股東應佔利潤

本集團股東應佔利潤由 2007 年約人民幣 21 億元上升 160%至 2008 年約人民幣 55 億元。

## 前景

中國房地產市場可能於短期內面對各種不明朗因素及波動，阻礙其健康發展。然而，我們相信中國市場仍處於成長初期，隨着急速的都市化發展，存在龐大的真實房屋需求。長遠來說，市場將重拾正軌，回復良好基本因素。

在目前的情況下，本集團將以審慎措施管理好業務。本集團將落實成本監控措施，包括在項目未開發前先確定目標成本，開發中期對成本變化的動態監控及開發後期總結成本控制情況的措施，致力維持穩定的利潤率。

中國房地產市場正處於調整期。我們相信憑藉靈活的業務策略、強而有力的銷售力度、優質的產品組合及審慎穩健的財政措施，我們定能受惠於行業的進一步整固及龐大的市場發展潛力。身為中國領先市場的房地產開發商之一，雅居樂已準備好克服未來種種挑戰，並將全力為股東締造最大回報。

## 財務回顧

### 本集團財務

### 借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。

截至 2008 年 12 月 31 日，本集團的銀行貸款及美元優先票據分別為約為等值人民幣 74 億元及人民幣 27 億元，還款期如下：

還款時間	2008 年 (人民幣百萬元)	2007 年 (人民幣百萬元)
<b>銀行貸款</b>		
1 年之內	3,510	1,375
1 至 2 年之間	1,553	1,795
2 至 5 年之間	2,333	2,001
小計	7,396	5,171
<b>優先票據</b>		
2 至 5 年之間	2,673	-
5 年以上	-	2,852
合計	10,069	8,023

於 2008 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款為人民幣 47 億元，由本集團賬面總值為人民幣 28 億元的土地使用權、持作銷售已落成物業及銀行存款作抵押。優先票據通過本集團的若干附屬公司以其股份共同及個別作出擔保。於 2008 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產約為人民幣 10 億元。

## 可動用資金

於 2008 年 12 月 31 日，本集團的現金結餘約為人民幣 30 億元。連同未動用的銀行融資額人民幣 3.05 億元，可動用資金總額約為人民幣 33 億元。該等資本資源及本集團穩定的財務結構對本集團在發掘其他物業發展良機及加快中國業務擴展方面給予強力支持。

## 負債比率

於 2008 年 12 月 31 日，本集團的流動資產淨額由 2007 年增加 27.6% 至人民幣 140 億元，而流動比率由 2007 年的 1.9 倍上升至 2008 年的 2 倍。於 2008 年 12 月 31 日，本集團的淨負債對權益比率為 54.4%(2007 年：60.3%)。

## 財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣 7.16 億元，較 2007 年增加人民幣 1.85 億元，原因是 2008 年的銀行貸款結餘較 2007 年增加人民幣 22.25 億元。

## 貨幣

本集團的銀行借款、優先票據及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款	9% 優先票據	現金結餘
港元	18.2%	-	15.5%
美元	-	100%	16.1%
人民幣	81.8%	-	68.4%
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的優先票據以及以港元及美元計值的雙貨幣種循環貸款外，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。在人民幣升值的情況下，本集團任何以人民幣宣派的股息、支付的優先票據及雙貨幣種循環貸款的利息及償還的優先票據及雙貨幣種循環貸款款項，將於轉換為外幣時升值。

然而，將港元的銀行結餘兌換為人民幣時，本集團可能承受匯率風險。

## 或然負債

### (a) 有關為物業買家提供的借貸擔保

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於 2008 年 12 月 31 日，未到期的購回保證為人民幣 60 億元(2007 年：人民幣 65 億元)。

(b) 有關框架協議的糾紛

於 2007 年 11 月 29 日，本公司及其附屬公司馬里國際控股有限公司及惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司（「惠州白鷺湖」）與 Aetos Capital Asia TE II, Ltd., Aetos Capital Asia II, Ltd. 及 ACA II Co-Investments Fund, LP（統稱「Aetos」），均為本集團獨立第三方，以出售本集團持有 25% 的白鷺湖權益，代價約為人民幣 12 億元。於 2007 年 12 月，本集團已收妥 Aetos 付來的 164,089,000 美元（相等於人民幣 12 億元），作為訂立框架協議的訂金。

於 2008 年 10 月 10 日，本公司收到 Aetos 發出框架協議的終止函，並亦要求本集團退返已支付的訂金，連同應計利息，所持理由是本集團不能按框架協議所述，在 2008 年 6 月 30 日完成有關白鷺湖的權益出售的買賣協議。根據框架協議有關規定的違約贖金，有關訂金的年利率是 8%，自收妥有關訂金起計至 2008 年 6 月 30 日，及 2008 年 6 月 30 日後按 20% 計算。

本集團認為 Aetos 沒有理據終止框架協議及 Aetos 沒有權利索回有關訂金及索賠利息。鑑於前述的爭議，本公司啟動框架協議項下的糾紛解決機制，並在 2008 年 12 月 24 日提出仲裁申請。在通過該等財務報表時，有關仲裁尚未完結，而有關收取的訂金在該等財務報表內呈報為“貿易及其他應付款項”及並沒有對利息作出撥備。如果本集團在仲裁被判敗訴，本集團可能需向 Aetos 退還有關訂金及支付利息，具體金額取決於仲裁結果。

## 股本回報

截至 2008 年 12 月 31 日止年度，股本回報的計算方法為公司股東的應佔利潤除以公司股東應佔權益。2008 年的股本回報為 42.3% (包括出售附屬公司部分權益的收益) (2007 年：23.3%)。

	2008 年	2007 年
公司股東的應佔利潤 (人民幣千元)	5,466,905	2,102,824
公司股東應佔權益 (人民幣千元)	12,915,951	9,014,897
<b>股本回報 (%)</b>	<b>42.3%</b>	23.3%

## 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2008 年	2007 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	5,466,905	2,102,824
已發行普通股加權平均數 (以千計)	3,732,914	3,745,660
<b>每股基本盈利 (每股人民幣元)</b>	<b>1.465</b>	0.561

於 2008 年及 2007 年 12 月 31 日並無已發行的具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 承擔

於 2008 年 12 月 31 日，本集團就房地產開發開支的承擔約為人民幣 39 億元(2007 年：約人民幣 25 億元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣 3.795 億元(2007 年：人民幣 18 億元)。

## 人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於 1993 年成立以來一直帶領本集團快速發展及擴展，於物業發展行業平均擁有約 16 年經驗。大部分高級行政人員於本公司或其附屬公司成立以來一直任職，其他高級行政人員於此行業平均擁有 11 年經驗。本集團亦招攬具專業資格的海外專才加入其管理團隊。通過管理層的領導、視野及執行，以及專心一致實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最有實力的房地產開發商。

我們相信本集團的人力資源質量，尤其是高級行政人員及專業項目管理職員的質量，對其維持強大競爭優勢至關重要。本集團銳意通過遵從管理程序及企業管治的國際最佳慣例，以達致及超越國際優秀表現的水平。

於 2008 年 12 月 31 日，本集團共有 8,040 名僱員，當中高級管理人員佔 250 人及中層管理人員佔 558 人。就地理位置而言，中國內地有 8,000 名僱員，而香港及澳門則有 40 名。截至 2008 年 12 月 31 日止年度，總僱員成本（包括董事袍金）為人民幣 4.467 億元(2007 年：人民幣 2.988 億元)。

## 審核委員會

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事。審核委員會已與管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，並討論了內部控制及財務匯報事宜，包括審閱截至 2008 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合賬目。

## 充足公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據其董事所知，董事確認，本公司於回顧年度已維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易的操守準則（「證券守則」），其嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）中所載規定。本公司已就任何於截至 2008 年 12 月 31 日止年度任何證券守則事宜諮詢全部董事，全部董事均確認年內完全遵守證券守則所載的規定。

## 遵守企業管治常規守則

董事會已參考上市規則附錄十四企業管治常規守則（「守則」）採納企業管治政策（見於www.agile.com.cn），並定期更新以將其保持在高水平的管治水平。本公司確認於截至2008年12月31日止整個財政年度均全面遵守守則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2008年12月31日止年度內，本公司以總金額約188,257,923港元（每股價格由2.00港元至3.74港元不等），在市場上合共購回65,828,000股股份，而其中55,828,000股股份已註銷。

除以上所披露者外，截至2008年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售或贖回本公司任何上市證券。

## 於聯交所及本公司之網站刊登業績及年報

本業績公佈刊登於聯交所之網站(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(www.agile.com.cn)。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2008年12月31日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

## 董事會

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳卓林先生（主席）、陳卓賢先生（副主席兼聯席總裁）、陸倩芳女士（副主席兼聯席總裁）、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生，以及獨立非執行董事鄭漢鈞博士、鄭志強先生及張永銳先生。

承董事會命  
雅居樂地產控股有限公司  
陳卓林  
主席

香港，2009年4月14日

### *羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍*

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截止2008年12月31日止的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表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)或香港核証聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核証聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。