

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。

本公告僅供參考，並不構成邀請或遊說收購、購買或認購證券的要約，或邀請訂立協議進行上述任何事宜，亦不視為招攬任何要約以收購、購買或認購任何證券。

本公告並非供於美國或美國境內直接或間接派發。本公告及其所載資料並不構成或組成在美國購買、認購或出售證券的部分要約。除非根據證券法登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券將通過載有與本公司及管理層有關的詳細資料以及財務報表的招股章程的方式進行。本公告所述證券並無及將不會根據證券法登記，且不會在美國公開發售任何證券。本公告所述證券將根據所有適用法律法規出售。本公告或其所載資料並非用以招攬金錢、證券或其他代價，而倘為回應本公告或其所載資料而寄出金錢、證券或其他代價，則不會獲接納。

本公告並非歐洲經濟區(「EEA」)成員國實施的歐盟指令2003/71/EC(及其任何修訂)所界定的招股章程。

無PRIIPs重要資訊文件 — 由於據此提呈發行證券並非針對EEA或英國散戶投資者作出，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

本公告及有關據此提呈發行證券的任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)第21條所界定的認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定的投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍的人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「有關人士」)發佈。於英國，據此提呈發售的證券僅針對有關人士作出，而本公告涉及的任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士的人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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)

建議發行以美元計值的優先票據  
及  
截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表

本公司擬進行優先票據的國際發售。

建議票據發行能否完成視乎市場狀況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。法巴、交銀國際、花旗、瑞信、富德金融及渣打銀行為建議票據發行之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。本公司有意將票據所得款項淨額用於為若干現有岸債務再融資及一般公司用途。本公司或會因應市場狀況的變化調整上述計劃而重新分配所得款項用途。

本公司將向新交所申請批准票據於新交所上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。

票據概無且將不會於香港尋求上市。

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽署購買協議，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

## 建議票據發行

### 緒言

本公司擬進行優先票據的國際發售。

建議票據發行能否完成視乎市場狀況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。法巴、交銀國際、花旗、瑞信、富德金融及渣打銀行為建議票據發行之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。於本公告日期，建議票據發行的金額、條款及條件尚未釐定。待落實票據的條款後，法巴、交銀國際、花旗、瑞信、富德金融、渣打銀行、本公司與附屬公司擔保人將訂立購買協議。本公司將於簽署購買協議後，就建議票據發行作進一步公告。

票據僅會於美國境外透過符合證券法S規例的離岸交易，向非美籍人士(定義見證券法S規例)提呈發售、出售或交付。本公司將不會向香港公眾人士提呈發售票據，亦不會向本公司任何關連人士配售票據。票據將不會在任何司法權區作公開發售。

### 未經審核財務報表

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供本集團近期財務資料，乃摘錄自截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表(「**未經審核財務報表**」)。為確保向本公司股東同步發佈資料，現附上未經審核財務報表。

### 建議票據發行的理由

本公司有意將所得款項淨額用於為若干現有債務再融資及一般公司用途。本公司或會因應市場狀況的變化調整上述計劃而重新分配所得款項用途。

## 上市

本公司將向新交所申請批准票據於新交所上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司的任何其他附屬公司或聯營公司、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。

票據概無且將不會於香港尋求上市。

## 一般事項

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽署購買協議，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

# 中期綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

		於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	12,859,541	12,080,847
投資物業	6	10,960,386	10,849,449
使用權資產	6	3,441,413	3,376,304
商譽	7	4,622,196	4,264,614
其他無形資產	7	4,039,993	3,576,350
使用權益法核算之投資	8	31,927,699	18,179,155
就收購股本權益的預付款項		10,000	523,321
就收購土地使用權的預付款項	9	-	34,285
發展中物業	10	23,243,298	30,973,623
其他應收款項	12	8,579,305	7,508,793
按公允值計入其他全面收益的金融資產		322,123	510,639
遞延所得稅資產		1,481,590	1,392,281
		<b>101,487,544</b>	93,269,661
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	80,925,093	82,148,512
持作銷售已落成物業	11	17,260,770	19,092,671
存貨		295,890	248,325
就收購土地使用權的預付款項	9	7,102,659	8,311,775
合同資產		4,058,997	3,204,597
貿易及其他應收款項	12	55,811,527	50,021,335
預付所得稅項		4,785,630	5,355,663
按公允值計入損益的金融資產	13	1,503,154	1,247,819
有限制現金	14	10,647,890	8,938,792
現金及現金等值項目	15	46,512,122	41,925,908
		<b>228,903,732</b>	220,495,397
<b>總資產</b>		<b>330,391,276</b>	313,765,058

## 中期綜合資產負債表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於2021年 6月30日 (未經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	16	<b>3,421,883</b>	3,421,883
股份獎勵計劃持有的股份	17	<b>(156,588)</b>	(156,588)
其他儲備	18	<b>4,564,159</b>	3,416,513
保留盈利		<b>47,241,223</b>	44,133,820
		<b>55,070,677</b>	50,815,628
永久資本證券	19	<b>13,013,810</b>	13,637,493
非控股權益		<b>21,882,534</b>	12,516,601
<b>總權益</b>		<b>89,967,021</b>	76,969,722
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	20	<b>58,412,878</b>	59,243,748
其他應付款項	21	<b>4,670,829</b>	4,284,452
按公允值計入損益的金融負債	22	<b>6,611</b>	101,235
合同負債	23	<b>117,746</b>	75,271
租賃負債		<b>410,267</b>	392,927
遞延所得稅負債		<b>3,976,706</b>	4,087,131
		<b>67,595,037</b>	68,184,764
<b>流動負債</b>			
借款	20	<b>39,486,623</b>	38,569,018
貿易及其他應付款項	21	<b>73,314,728</b>	75,229,690
按公允值計入損益的金融負債	22	<b>447,109</b>	1,004,423
合同負債	23	<b>42,211,917</b>	36,306,083
租賃負債		<b>229,815</b>	244,011
當期所得稅負債		<b>17,139,026</b>	17,257,347
		<b>172,829,218</b>	168,610,572
<b>總負債</b>		<b>240,424,255</b>	236,795,336
<b>總權益及負債</b>		<b>330,391,276</b>	313,765,058

第32至第83頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

# 中期綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>經營活動</b>			
營業額	5	<b>38,587,759</b>	33,527,374
銷售成本	27	<b>(27,739,181)</b>	(22,006,936)
<b>毛利</b>		<b>10,848,578</b>	11,520,438
銷售及營銷成本	27	<b>(1,273,482)</b>	(952,070)
行政開支	27	<b>(1,899,444)</b>	(1,713,554)
金融資產及合同資產的減值虧損淨額		<b>(198,222)</b>	(98,127)
其他收益淨額	24	<b>4,253,080</b>	2,831,959
其他收入	25	<b>787,574</b>	777,584
其他開支	26	<b>(112,698)</b>	(128,308)
<b>經營利潤</b>		<b>12,405,386</b>	12,237,922
財務費用淨額	28	<b>(1,239,305)</b>	(1,342,235)
使用權益法核算之投資的稅後利潤所佔份額	8	<b>195,619</b>	491,115
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>11,361,700</b>	11,386,802
所得稅開支	29	<b>(4,891,083)</b>	(5,047,603)
<b>期內利潤</b>		<b>6,470,617</b>	6,339,199
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		<b>5,290,297</b>	5,127,482
永久資本證券持有人	19	<b>507,533</b>	549,386
非控股權益		<b>672,787</b>	662,331
		<b>6,470,617</b>	6,339,199
<b>期內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)			
— 基本	30	<b>1.363</b>	1.321
— 攤薄	30	<b>1.363</b>	1.321

第32至第83頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

# 中期綜合全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
期內利潤	<b>6,470,617</b>	6,339,199
期內其他全面收益		
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的權益投資的公允值變動(除稅後)	<b>(175,342)</b>	(14,285)
或會重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差異	<b>(12,084)</b>	(5,678)
期內其他全面收益(除稅後)	<b>(187,426)</b>	(19,963)
期內全面收益總額	<b>6,283,191</b>	6,319,236
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>5,116,840</b>	5,116,925
永久資本證券持有人	<b>507,533</b>	549,386
非控股權益	<b>658,818</b>	652,925
	<b>6,283,191</b>	6,319,236

第32至第83頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

# 中期綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核								
	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總權益
	股本 及溢價 (附註 16)	就股份 獎勵計劃 持有的 股份 (附註 17)	其他儲備 (附註 18)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註 19)			
截至2021年6月30日止六個月 於2021年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	3,416,513	44,133,820	50,815,628	13,637,493	12,516,601		
全面收益									
期內利潤	-	-	-	5,290,297	5,290,297	507,533	672,787	6,470,617	
其他全面收益									
— 貨幣換算差異	-	-	3,302	-	3,302	-	(15,386)	(12,084)	
— 按公允值計入其他全面收益 的權益投資的公允值變動 (除稅後)	-	-	(176,759)	-	(176,759)	-	1,417	(175,342)	
截至2021年6月30日止六個月的 全面收益總額	-	-	(173,457)	5,290,297	5,116,840	507,533	658,818	6,283,191	
轉至法定儲備及企業發展基金 (附註 18)	-	-	218,287	(218,287)	-	-	-	-	
向永久資本證券持有人分派 (附註 19)	-	-	-	-	-	(504,314)	-	(504,314)	
贖回永久資本證券	-	-	-	(18,878)	(18,878)	(626,902)	-	(645,780)	
收購附屬公司的非控股權益 (附註 33)	-	-	-	-	-	-	372,470	372,470	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(117,206)	(117,206)	
非控股權益撤資	-	-	-	-	-	-	(597,700)	(597,700)	
非控股權益注資	-	-	1,102,816	-	1,102,816	-	9,450,575	10,553,391	
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(401,024)	(401,024)	
股息(附註 31)	-	-	-	(1,945,729)	(1,945,729)	-	-	(1,945,729)	
截至2021年6月30日止六個月 於權益直接確認之與擁有人 交易總額	-	-	1,321,103	(2,182,894)	(861,791)	(1,131,216)	8,707,115	6,714,108	
於2021年6月30日結餘	3,421,883	(156,588)	4,564,159	47,241,223	55,070,677	13,013,810	21,882,534	89,967,021	

## 中期綜合權益變動表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核								
	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總權益
	股本 及溢價 (附註16)	就股份 獎勵計劃 持有的 股份 (附註17)	其他儲備 (附註18)	保留盈利	合計	永久 資本證券 (附註19)			
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>									
<b>於2020年1月1日結餘</b>	3,421,883	(156,588)	2,931,267	38,277,061	44,473,623	13,566,867	7,295,986	65,336,476	
<b>全面收益</b>									
期內利潤	-	-	-	5,127,482	5,127,482	549,386	662,331	6,339,199	
<b>其他全面收益</b>									
一 貨幣換算差異	-	-	3,728	-	3,728	-	(9,406)	(5,678)	
一 按公允值計入其他全面收益 的權益投資的公允值變動 (除稅後)	-	-	(14,285)	-	(14,285)	-	-	(14,285)	
<b>截至2020年6月30日止六個月的 全面收益總額</b>	-	-	(10,557)	5,127,482	5,116,925	549,386	652,925	6,319,236	
<b>轉至法定儲備及企業發展基金 (附註18)</b>	-	-	172,571	(172,571)	-	-	-	-	
<b>向永久資本證券持有人分派 (附註19)</b>	-	-	-	-	-	(482,835)	-	(482,835)	
<b>收購附屬公司的非控股權益</b>	-	-	-	-	-	-	1,840,173	1,840,173	
<b>收購附屬公司額外權益</b>	-	-	(177,239)	-	(177,239)	-	(52,761)	(230,000)	
<b>向非控股權益宣派的股息</b>	-	-	-	-	-	-	(386,508)	(386,508)	
<b>非控股權益注資</b>	-	-	-	-	-	-	659,486	659,486	
<b>與非控股權益的其他交易 股息(附註31)</b>	-	-	1,590	-	1,590	-	1,798	3,388	
	-	-	-	(1,416,131)	(1,416,131)	-	-	(1,416,131)	
<b>截至2020年6月30日止六個月 於權益直接確認之與擁有人 交易總額</b>	-	-	(3,078)	(1,588,702)	(1,591,780)	(482,835)	2,062,188	(12,427)	
<b>於2020年6月30日結餘</b>	3,421,883	(156,588)	2,917,632	41,815,841	47,998,768	13,633,418	10,011,099	71,643,285	

第32至第83頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

# 中期綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>來自經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金		<b>7,677,578</b>	16,364,049
已付利息		<b>(2,681,666)</b>	(3,210,858)
已付中國所得稅		<b>(4,168,535)</b>	(5,632,145)
經營活動產生的現金淨額		<b>827,377</b>	7,521,046
<b>來自投資活動的現金流量</b>			
透過業務合併收購附屬公司(支付)／收取的現金	33	<b>(109,783)</b>	311,629
出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額	32	<b>(1,377,777)</b>	301,921
出售物業、廠房及設備及無形資產所得款項		<b>19,012</b>	391,997
購置物業、廠房及設備、自用土地使用權及無形資產		<b>(1,452,197)</b>	(1,469,207)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		<b>6,043,603</b>	4,027,913
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		<b>(4,791,790)</b>	(8,091,783)
收購股本權益的預付款項		<b>(10,000)</b>	–
於合營企業及聯營公司之投資		<b>(8,555,732)</b>	(103,588)
衍生金融工具平倉(的付款)／所得款項		<b>(755,559)</b>	12,708
購買理財產品		<b>(16,529,430)</b>	(9,016,488)
贖回理財產品		<b>16,483,317</b>	7,493,059
收購其他按公允值計入損益的金融資產的付款		<b>(129,246)</b>	–
出售其他按公允值計入損益的金融資產所得款項		–	10,914
收購按公允值計入其他全面收益的金融資產的付款		<b>(6,565)</b>	(61,568)
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項		–	500
出售合營企業所得款項		–	362,148
已收利息及股息收入		<b>1,326,823</b>	660,831
投資活動所用的現金淨額		<b>(9,845,324)</b>	(5,169,014)

## 中期綜合現金流量表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>來自融資活動的現金流量</b>			
贖回永久資本證券		(645,780)	–
借款所得款項淨額		25,220,367	27,104,998
償還借款		(22,236,091)	(28,215,624)
支付予關連方的現金墊款		(1,734,082)	(389,428)
關連方償還的現金墊款		1,775,955	4,307,606
非控股權益及第三方償還的現金墊款		5,309,977	4,547,867
支付予非控股權益及第三方的現金墊款		(2,588,726)	(3,827,071)
租賃付款本金部分		(148,337)	(116,037)
作為擔保的有限制現金減少		296,892	120,321
收購附屬公司非控股權益的額外權益		–	(230,000)
非控股權益撤資		(597,700)	–
非控股權益注資		10,553,391	659,486
與非控股權益的其他交易		–	3,388
向永久資本證券持有人分派		(504,314)	(482,835)
已付本公司股東的股息		(947,939)	(685,372)
已付非控股權益的股息		(109,142)	(315,538)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>13,644,471</b>	2,481,761
<b>現金及現金等值項目的增加淨額</b>		<b>4,626,524</b>	4,833,793
於1月1日的現金及現金等值項目淨額		41,925,908	33,551,303
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(40,310)	(23,327)
<b>於6月30日的現金及現金等值項目</b>	15	<b>46,512,122</b>	38,361,769

第32至第83頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

# 中期財務資料附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「**本公司**」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業發展及物業管理。

本公司股份已自2005年12月15日在香港聯交所上市。

簡要綜合中期財務資料已於2021年8月18日獲本公司董事會批准。

新型冠狀病毒爆發為經濟帶來前所未有的挑戰和不確定性。新型冠狀病毒可能會影響房地產行業的財務業績及財務狀況，包括物業的建造及交付、投資物業的租金收入及出租率、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備、投資物業的公允值等。自新型冠狀病毒爆發以來，本集團持續關注疫情的情況，並積極就其對本集團財務狀況及經營業績的影響作出應對。於該簡要綜合中期財務資料獲授權刊發之日，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無造成重大不利影響。

## 2 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的本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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於截至2021年6月30日止六個月期間刊發的任何公告一併閱覽。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3 會計政策

除估計所得稅(附註29)及採納下文所載的新訂及經修訂準則外，所採納的會計政策與上一財政年度及對應的中期報告期間一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的報告期間首次採納下列準則及修訂：

- 利率基準改革 — 第二階段 — 對香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)。

上述修訂對本期間或過往期間確認的金額並無重大影響，亦不可能影響未來期間。

#### (b) 已頒佈但於2021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訂

自下列日期或之後 開始的會計期間生效		
會計指引第5號(修訂)	經修訂會計指引第5號合併	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備 — 作擬定用途前之 所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂)	適用範圍較窄的修訂本	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年香港財務報告準則 年度改進(修訂)	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號(修訂)	借入人對包含於要求時償還之條款的 定期貸款的分類	2023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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修改的影響，其中若干準則、詮釋及修改與本集團的經營有關。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 4 金融工具的公允值計量

#### (a) 公允值層級

按公允值計量的金融資產或金融負債的層級如下：

於2021年6月30日(未經審核)	第1層	第2層	第3層	合計
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	157,073	—	—	157,073
— 非上市股本證券	—	—	484,193	484,193
— 理財產品	—	—	774,344	774,344
— 其他	—	—	87,544	87,544
	157,073	—	1,346,081	1,503,154
按公允值計入其他全面收益的				
金融資產				
— 香港上市股本證券	263,755	—	—	263,755
— 非上市股本證券	—	—	58,368	58,368
	263,755	—	58,368	322,123
<b>金融資產總額</b>	<b>420,828</b>	<b>—</b>	<b>1,404,449</b>	<b>1,825,277</b>
<b>金融負債</b>				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	353,675	—	353,675
— 認沽期權	—	—	100,045	100,045
<b>金融負債總額</b>	<b>—</b>	<b>353,675</b>	<b>100,045</b>	<b>453,720</b>

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 4 金融工具的公允值計量(續)

#### (a) 公允值層級(續)

於2020年12月31日(經審核)	第1層	第2層	第3層	合計
<b>金融資產</b>				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	165,476	—	—	165,476
— 非上市股本證券	—	—	354,951	354,951
— 理財產品	—	—	635,923	635,923
— 其他	—	—	91,469	91,469
	165,476	—	1,082,343	1,247,819
按公允值計入其他全面收益的				
金融資產				
— 香港上市股本證券	462,017	—	—	462,017
— 非上市股本證券	—	—	48,622	48,622
	462,017	—	48,622	510,639
<b>金融資產總額</b>	<b>627,493</b>	<b>—</b>	<b>1,130,965</b>	<b>1,758,458</b>
<b>金融負債</b>				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	1,010,883	—	1,010,883
— 認沽期權	—	—	94,775	94,775
<b>金融負債總額</b>	<b>—</b>	<b>1,010,883</b>	<b>94,775</b>	<b>1,105,658</b>

### 4 金融工具的公允值計量(續)

#### (a) 公允值層級(續)

本集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於2021年6月30日，本集團並無按非經常性基準按公允值計量任何金融資產或金融負債。

**第1層：** 在活躍市場買賣的金融工具(如公開交易衍生工具及交易證券)的公允值按報告期末的市場報價(未經調整)列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

**第2層：** 並非於活躍市場交易的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如適用)而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

**第3層：** 如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券、理財產品及認沽期權即屬此情況。

#### (b) 用於釐定公允值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用類似工具的市場報價或交易商報價。
- 外匯遠期的公允值採用結算日的遠期匯率釐定。
- 餘下金融工具的公允值採用貼現現金流分析釐定。

相關公允值估計全部列入第1及第2層，惟下文(c)項載述的非上市股本證券、理財產品及其他除外。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 4 金融工具的公允值計量(續)

#### (c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)

下表呈報截至2021年及2020年6月30日止六個月的第3層工具變動：

	金融資產 (未經審核)	金融負債 (未經審核)
於2020年12月31日的結餘	1,130,965	(94,775)
增加	16,658,676	-
透過業務合併增加(附註33)	29,375	-
財務費用	-	(7,244)
贖回理財產品	(16,483,317)	-
於其他收益淨額確認的收益	64,029	1,974
於其他全面收益確認的收益	4,721	-
於2021年6月30日的結餘	1,404,449	(100,045)

	金融資產 (未經審核)	金融負債 (未經審核)
於2019年12月31日的結餘	826,340	(70,436)
增加	9,016,488	-
透過業務合併增加	253,751	-
贖回理財產品	(7,493,059)	-
出售	(700)	-
於其他收益淨額確認的收益	32,164	(6,406)
於2020年6月30日的結餘	2,634,984	(76,842)

### 4 金融工具的公允值計量(續)

#### (c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)(續)

##### 估值程序

本集團的財務部包括為財務報告而對第3層工具進行估值的團隊。該團隊按個別基準管理投資的估值活動。該團隊至少每年一次採用估值法釐定本集團第3層工具的公允值，且於必要時將會聘用外部估值專家。

第3層工具的估值主要包括非上市股本證券、理財產品及認沽期權(附註13及附註22)。由於投資未於活躍市場上交易，其公允值乃按貼現現金流釐定。本集團於計量金融工具的公允值時所採用主要第3層輸入數據從如下資訊取得及評估：

- 貼現率：該等貼現率使用資本資產定價模型釐定，藉此計算反映當前對貨幣時間價值的市場評估及資產特定風險的稅前貼現率。
- 非上市股本證券、理財產品及其他的盈利增長因素：該等盈利增長因素乃根據同類公司及產品的市場資料進行估計。
- 預期現金流入：該等預期現金流入根據營運合同條款、實體的業務知識，以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估計。

#### (d) 其他金融工具的公允值

本集團亦持有若干於資產負債表並非按公允值計量的金融工具。就大多數該等工具而言，公允值與其賬面值並無重大差異，乃因應收及應付利息接近現時市場利率或該等工具屬短期性質。

### 5 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團的內部報告以評價表現及分配資源。管理層已根據本公司執行董事審閱用於作出策略性決策的報告釐定經營分部。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。由於本公司的執行董事認為本集團大部分綜合營業額及業績來自中國市場，加上大部分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。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

截至2021年及2020年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	其他 (附註(c))	本集團
總分部銷售額	32,091,522	6,247,156	1,503,885	39,842,563
分部間銷售額	–	(1,254,804)	–	(1,254,804)
外界客戶銷售額	32,091,522	4,992,352	1,503,885	38,587,759
收入確認時間				
— 時間點	27,345,285	119,695	389,319	27,854,299
— 時間段	4,746,237	4,872,657	1,114,566	10,733,460
投資物業公允值收益(附註6)	–	–	600	600
經營利潤	11,046,766	1,083,026	275,594	12,405,386
使用權益法核算之投資的稅後 利潤/(虧損)所佔份額(附註8)	167,344	33,268	(4,993)	195,619
分部業績	11,214,110	1,116,294	270,601	12,601,005
財務費用淨額(附註28)				(1,239,305)
除所得稅前利潤				11,361,700
所得稅開支(附註29)				(4,891,083)
期內利潤				6,470,617
折舊及攤銷	298,823	118,040	211,877	628,740
撇減發展中物業、持作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	324,543	–	–	324,543

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

截至2021年及2020年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	其他 (附註(c))	本集團
總分部銷售額	29,310,114	4,001,627	1,040,445	34,352,186
分部間銷售額	–	(824,812)	–	(824,812)
外界客戶銷售額	29,310,114	3,176,815	1,040,445	33,527,374
收入確認時間				
— 時間點	26,259,603	18,397	271,830	26,549,830
— 時間段	3,050,511	3,158,418	768,615	6,977,544
投資物業公允值收益(附註6)	–	–	12,513	12,513
經營利潤	11,326,517	718,735	192,670	12,237,922
使用權益法核算之投資的稅後利潤 所佔份額(附註8)	466,396	21,974	2,745	491,115
分部業績	11,792,913	740,709	195,415	12,729,037
財務費用淨額(附註28)				(1,342,235)
除所得稅前利潤				11,386,802
所得稅開支(附註29)				(5,047,603)
期內利潤				6,339,199
折舊及攤銷	171,628	103,508	258,385	533,521
撇減發展中物業、持作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	306,704	–	9,880	316,584

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

以下為於2021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 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	其他 (附註(c))	撇銷	本集團
分部資產	<b>273,025,621</b>	<b>18,571,422</b>	<b>36,089,607</b>	<b>(5,387,872)</b>	<b>322,298,778</b>
未分配資產					<b>8,092,498</b>
總資產					<b>330,391,276</b>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註8)	<b>30,579,299</b>	<b>1,135,133</b>	<b>213,267</b>	–	<b>31,927,699</b>
分部負債	<b>102,252,346</b>	<b>7,509,577</b>	<b>16,581,251</b>	<b>(5,387,872)</b>	<b>120,955,302</b>
未分配負債					<b>119,468,953</b>
總負債					<b>240,424,255</b>
資本開支	<b>448,304</b>	<b>657,646</b>	<b>1,095,706</b>	–	<b>2,201,656</b>

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

以下為於2020年12月31日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	其他 (附註(c))	撇銷	本集團
分部資產	259,712,640	13,651,068	36,399,135	(4,504,187)	305,258,656
未分配資產					8,506,402
總資產					313,765,058
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註8)	16,863,326	1,102,792	213,037	–	18,179,155
分部負債	100,480,715	4,710,237	15,845,669	(4,504,187)	116,532,434
未分配負債					120,262,902
總負債					236,795,336
資本開支	609,384	902,356	4,482,807	–	5,994,547

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5 分部資料(續)

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、物業建築服務、提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。
- (b) 物業管理分部主要包括雅生活所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事環保服務及商業管理服務的業務單位。該等單位各自佔本集團綜合除稅前利潤及營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列分部資料的必要。
- (d) 分部的劃分或分部利潤或虧損的計量依據與最近的年度財務報表相比概無差異。

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

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、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及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。分部負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產的添置。

- (e) 就取得合同的增量成本確認的資產

截至2021年6月30日止六個月，並無就取得合同產生重大增量成本(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 6 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產

	物業、 廠房及設備 (附註(a))	使用權資產 (附註(b))	投資物業 (附註(c))
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年12月31日期初賬面淨值	<b>12,080,847</b>	<b>3,376,304</b>	<b>10,849,449</b>
添置	<b>1,220,266</b>	<b>225,885</b>	–
收購附屬公司(附註33)	<b>159,676</b>	<b>7,700</b>	<b>110,337</b>
轉撥(附註7)	<b>(221,875)</b>	–	–
出售	<b>(93,256)</b>	–	–
投資物業公允值收益(附註24)	–	–	<b>600</b>
折舊(附註27)	<b>(286,117)</b>	–	–
攤銷			
— 資本化計入在建工程	–	<b>(4,989)</b>	–
— 確認為銷售成本及開支(附註27)	–	<b>(163,487)</b>	–
於2021年6月30日期末賬面淨值	<b>12,859,541</b>	<b>3,441,413</b>	<b>10,960,386</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2019年12月31日期初賬面淨值	11,701,956	3,077,209	8,495,950
添置	1,358,665	54,535	–
轉自持作銷售已落成物業	–	–	274,986
收購附屬公司	101,156	13,622	–
出售	(23,132)	–	–
轉撥	25,000	–	(25,000)
投資物業公允值收益(附註24)	–	–	12,513
折舊(附註27)	(327,284)	–	–
攤銷			
— 資本化計入在建工程	–	(2,903)	–
— 確認為銷售成本及開支(附註27)	–	(107,183)	–
減值虧損	(9,880)	–	–
於2020年6月30日期末賬面淨值	12,826,481	3,035,280	8,758,449

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 6 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產(續)

附註：

- (a) 於2021年6月30日，若干賬面淨值人民幣3,177,225,000元(2020年12月31日：人民幣3,758,386,000元)的自用物業已質押為本集團借款的抵押品(附註20(e))。
- (b) 使用權資產包括i)購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要作為酒店物業或自用物業；及ii)以1到18年的租賃期持有的租賃物業、廠房及設備的價值。

於2021年6月30日，價值人民幣2,501,730,000元(2020年12月31日：人民幣3,602,128,000元)的土地使用權已質押為本集團借款的抵押品(附註20(e))。

- (c) 本集團按公允值計量其投資物業。於2021年6月30日，投資物業乃由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司、高力國際及深圳市世聯土地房地產評估有限公司(彼等持有獲認可的有關專業資格)進行重估。於截至2021年6月30日止六個月內，公允值收益人民幣600,000元(截至2020年6月30日的六個月：人民幣12,513,000元)已於本集團合併財務報表中確認為「其他收益淨額」(附註24)。

#### 估值方法

公允值計量採用重大不可觀察輸入數據(第3層)。

已竣工商業物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得，該估值方法基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過分析銷售交易及估值師對當時投資者要求或期望的判斷得出。估值採用的當門市租參考估值師對目標物業及其他可比較物業的近期租賃狀況的意見而定。

停車場的公允值使用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的可比較物業，並就位置及物業大小等因素的差異作出調整。

本集團採用的第3層主要輸入數據如下：

- 定期收益、重訂租金收益、市租及市場價格

對於已竣工投資物業，定期收益率及重訂租金收益率增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

對於停車場，市場價格的增加則會令公允值增加。

期內，估值方法概無變動。

#### 已質押作抵押品的投資物業

於2021年6月30日，價值人民幣5,436,175,000元(2020年12月31日：人民幣5,436,175,000元)的投資物業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(附註20(e))。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 7 商譽及其他無形資產

	商譽	其他無形資產	合計
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2021年1月1日期初賬面淨值	4,264,614	3,576,350	7,840,964
收購附屬公司(附註33)	443,668	339,699	783,367
添置	–	138,093	138,093
轉撥(附註6)	–	221,875	221,875
出售	(86,086)	(56,888)	(142,974)
攤銷(附註27)	–	(179,136)	(179,136)
於2021年6月30日期末賬面淨值	4,622,196	4,039,993	8,662,189
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年1月1日期初賬面淨值	3,897,055	1,578,192	5,475,247
收購附屬公司	871,135	679,654	1,550,789
添置	–	87,683	87,683
出售	–	(489)	(489)
攤銷(附註27)	–	(96,151)	(96,151)
於2020年6月30日期末賬面淨值	4,768,190	2,248,889	7,017,079

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 8 使用權益法核算之投資

本公司董事認為，於2021年6月30日，任何聯營公司及合營企業對本集團非屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。主要聯營公司和合營企業披露於附註37(a)中。

期內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
於1月1日結餘	<b>18,179,155</b>	14,711,189
添置	<b>8,975,778</b>	1,339,260
透過業務合併添置	–	498,373
轉自附屬公司(附註32及(a))	<b>5,269,628</b>	1,564,268
投資合營企業的重新計量收益(附註24)	–	825,314
轉至附屬公司	–	(2,887,440)
稅後利潤所佔份額	<b>195,619</b>	491,115
出售(附註(b))	<b>(10,746)</b>	(894,825)
已收股息	<b>(681,735)</b>	(3,905)
於6月30日結餘	<b>31,927,699</b>	15,643,349

附註：

- (a) 截至2021年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售多間附屬公司若干權益，總代價為人民幣4,837,716,000元。於出售完成後，該等附屬公司成為本集團的合營企業，已根據本集團持有剩餘權益投資的公允價值確認出售收益人民幣4,137,174,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,812,304,000元)(附註24及32)。
- (b) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售若干合營企業及一間聯營公司，總代價為人民幣935,621,000元。於出售完成後，本集團已確認出售收益人民幣40,796,000元(截至2021年6月30日止六個月：零)(附註24)。

於2021年6月30日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損超出其於相關實體之權益，未確認的虧損所佔份額為人民幣238,671,000元(2020年12月31日：人民幣186,555,000元)。

與本集團使用權益法核算之投資相關的或然負債披露於附註34。概無與本集團使用權益法核算之投資相關的重大承擔。

### 9 就收購土地使用權的預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至資產負債表內的發展中物業。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 10 發展中物業

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	<b>80,925,093</b>	82,148,512
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	<b>23,243,298</b>	30,973,623
	<b>104,168,391</b>	113,122,135
發展中物業包括：		
— 土地使用權	<b>72,912,178</b>	82,660,462
— 建築成本及資本化開支	<b>24,248,635</b>	23,613,382
— 資本化利息	<b>7,007,578</b>	6,848,291
	<b>104,168,391</b>	113,122,135

本集團大部份發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2021年6月30日止六個月的借款資本化比率為6.03%(截至2020年6月30日止六個月：7.26%)。

於2021年6月30日，撇減發展中物業的撥備結餘為人民幣1,579,788,000元(2020年12月31日：人民幣1,363,526,000元)(附註27)。

於2021年6月30日，發展中物業約人民幣36,778,703,000元(2020年12月31日：人民幣34,368,271,000元)已質押為本集團借款的抵押品(附註20(e))。

於2021年6月30日，在正常營運週期內分類為流動資產的金額人民幣44,611,021,000元，預期將於一年後落成及交付(2020年12月31日：人民幣45,423,065,000元)。

### 11 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

於2021年6月30日，撇減持作銷售已落成物業的撥備結餘為人民幣805,595,000元(2020年12月31日：人民幣697,314,000元)(附註27)。

於2021年6月30日，價值約人民幣226,709,000元(2020年12月31日：人民幣194,511,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(e))。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 12 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	<b>15,919,996</b>	10,252,982
— 合營企業(附註37(c))	<b>1,546,481</b>	1,518,844
— 聯營公司(附註37(c))	<b>2,581</b>	36,620
貿易應收款項總額	<b>17,469,058</b>	11,808,446
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(535,941)</b>	(442,004)
貿易應收款項合計	<b>16,933,117</b>	11,366,442
其他應收款項來自：		
— 第三方	<b>16,327,501</b>	17,897,815
— 合營企業(附註37(c))	<b>16,326,092</b>	14,666,332
— 聯營公司(附註37(c))	<b>1,265,504</b>	619,764
— 其他關連方(附註37(c))	<b>506,913</b>	493,892
— 非控股權益	<b>2,506,902</b>	1,957,925
來自關連方之應收貸款及利息款項(附註37(c))	<b>3,977,726</b>	5,390,261
預付增值稅及其他稅項	<b>3,796,031</b>	3,668,692
收購土地使用權保證金	<b>2,141,503</b>	837,000
預付款項	<b>1,226,611</b>	1,088,577
其他應收款項總額	<b>48,074,783</b>	46,620,258
減：其他應收款項減值撥備	<b>(617,068)</b>	(456,572)
其他應收款項合計	<b>47,457,715</b>	46,163,686
減：其他應收款項 — 非即期部份	<b>(8,579,305)</b>	(7,508,793)
其他應收款項 — 即期部份	<b>38,878,410</b>	38,654,893
貿易及其他應收款項 — 即期部份	<b>55,811,527</b>	50,021,335

於2021年6月30日及2020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。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 12 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、物業管理、城市環衛保潔服務、生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。貿易應收款項乃按有關買賣或服務協議訂立條款結算。於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
90日內	11,740,899	7,227,242
90日以上及於365日以內	4,412,678	3,225,970
365日以上	1,315,481	1,355,234
	<b>17,469,058</b>	11,808,446

於2021年6月30日，貿易應收款項約人民幣1,579,476,000元(2020年12月31日：人民幣1,835,110,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(e))。

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2021年6月30日，已就貿易應收款項總額作出人民幣535,941,000元(2020年12月31日：人民幣442,004,000元)的撥備。

貿易應收款項於不存在可收回的合理預期時撇銷。不存在可收回合理預期的指標包括債務人無法與本集團達成還款計劃。

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

### 13 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括下列各項：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
<b>流動資產</b>		
理財產品	774,344	635,923
香港上市股本證券及債務工具	157,073	165,476
非上市股本證券	484,193	354,951
其他	87,544	91,469
	<b>1,503,154</b>	1,247,819

附註：

- (a) 於損益中確認的金額

按公允值計入損益的金融資產公允值減少人民幣419,000元於中期綜合收益表入賬列為「其他收益淨額」(截至2020年6月30日止六個月：公允值增加人民幣53,863,000元)(附註24)。

- (b) 公允值計量

釐定公允值所採用的方式及假設的相關資料於附註4中披露。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 14 有限制現金

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2021年6月30日及2020年12月31日，有限制現金主要包括預售監管資金人民幣9,499,259,000元(2020年12月31日：人民幣7,441,773,000元)。

### 15 現金及現金等值項目

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	<b>40,912,959</b>	36,802,094
短期銀行存款	<b>5,599,163</b>	5,123,814
	<b>46,512,122</b>	41,925,908
以人民幣計值(附註(a))	<b>43,173,522</b>	40,199,996
以其他貨幣計值	<b>3,338,600</b>	1,725,912
	<b>46,512,122</b>	41,925,908

附註：

(a) 以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 16 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2021年6月30日及2020年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
<b>已發行及繳足股本</b>					
於2020年及2021年6月30日， 以及2020年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

### 17 股份獎勵計劃持有的股份

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股新股份予受託人以信託方式持有。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表現條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份、第二批30%獎勵股份及餘下40%獎勵股份已分別自2015年8月26日、2016年8月23日及2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2021年6月30日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2020年12月31日：人民幣156,588,000元)，已於中期綜合資產負債表呈列於權益內。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 18 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	其他	合計
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>					
於2021年1月1日結餘	442,395	4,389,670	5,360	(1,420,912)	3,416,513
轉自保留盈利	-	218,287	-	-	218,287
貨幣折算差額	-	-	3,302	-	3,302
按公允值計入其他全面收益的權益投資的					
公允值變動(除稅後)	-	-	-	(176,759)	(176,759)
非控股權益注資	-	-	-	1,102,816	1,102,816
於2021年6月30日結餘	442,395	4,607,957	8,662	(494,855)	4,564,159

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	其他	合計
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>					
於2020年1月1日結餘	442,395	3,904,496	(3,174)	(1,412,450)	2,931,267
轉自保留盈利	-	172,571	-	-	172,571
貨幣折算差額	-	-	3,728	-	3,728
按公允值計入其他全面收益的權益投資的					
公允值變動(除稅後)	-	-	-	(14,285)	(14,285)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	(177,239)	(177,239)
與非控股權益的其他交易	-	-	-	1,590	1,590
於2020年6月30日結餘	442,395	4,077,067	554	(1,602,384)	2,917,632

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 18 其他儲備(續)

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的相關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由附屬公司的董事會全權決定。

### 19 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2021年1月1日結餘	13,429,012	208,481	13,637,493
永久資本證券持有人應佔利潤	–	507,533	507,533
向永久資本證券持有人分派	–	(504,314)	(504,314)
贖回永久資本證券	(626,902)	–	(626,902)
於2021年6月30日結餘	12,802,110	211,700	13,013,810
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
於2020年1月1日結餘	13,429,012	137,855	13,566,867
永久資本證券持有人應佔利潤	–	549,386	549,386
向永久資本證券持有人分派	–	(482,835)	(482,835)
於2020年6月30日結餘	13,429,012	204,406	13,633,418

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 19 永久資本證券(續)

於2018年3月27日，本公司發行本金總額500,000,000美元的優先永久資本證券(「**2018年永久資本證券I**」)。扣除發行成本後所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2018年6月21日，本公司發行本金總額100,000,000美元的優先永久資本證券(「**2018年永久資本證券II**」)。扣除發行成本後所得款項淨額為98,005,000美元(相當於約人民幣627,151,000元)。於2021年6月28日，本公司贖回尚未償還的2018年永久資本證券II，贖回價格為100,000,000美元(相當於約人民幣645,780,000元)。概無贖回溢價於綜合收益表中確認。贖回價格與贖回的永久資本證券的本金之間的差額人民幣18,878,000元主要歸因於匯兌差額所致並記入保留盈利。

於2019年6月4日，本公司發行本金總額700,000,000美元的優先永久資本證券(「**2019年永久資本證券I**」)。扣除發行成本後所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金總額500,000,000美元的優先永久資本證券(「**2019年永久資本證券II**」)。扣除發行成本後所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金總額200,000,000美元的優先永久資本證券(「**2019年永久資本證券III**」)。扣除發行成本後所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合資產負債表內列作權益。本公司如選擇向股東宣派股息，則本公司須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 20 借款

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
<b>列作非流動負債的借款：</b>		
優先票據(附註(a))		
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據」)(附註(a)(i))	1,286,782	1,296,740
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據」)(附註(a)(ii))	3,877,260	3,907,389
— 於2019年發行的優先票據(「2019年優先票據」)(附註(a)(iii))	3,223,836	3,249,826
— 於2020年發行的優先票據(「2020年優先票據」)(附註(a)(iv))	6,319,736	6,376,999
— 於2021年發行的優先票據(「2021年優先票據」)(附註(a)(v))	2,881,169	—
境內公司債券(附註(b))	7,442,137	7,593,944
商業物業資產支持證券(附註(c))	4,079,603	4,094,763
資產支持證券(附註(d))	948,820	1,154,394
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(e))	16,031,810	14,882,424
— 無抵押(附註(f))	720,412	1,155,245
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	27,895,817	27,043,308
— 無抵押(附註(f))	8,036,979	8,927,955
其他借款		
— 有抵押(附註(e))	7,686,478	8,153,706
— 無抵押(附註(f))	631,019	1,720,885
減：非流動借款的即期部分	(32,648,980)	(30,313,830)
	<b>58,412,878</b>	59,243,748
<b>列作流動負債的借款：</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	1,921,690	591,905
— 無抵押(附註(f))	634,800	2,248,359
短期其他借款		
— 有抵押(附註(e))	2,026,861	3,129,000
— 無抵押(附註(f))	2,254,292	2,285,924
非流動借款的即期部分	32,648,980	30,313,830
	<b>39,486,623</b>	38,569,018
借款總額	<b>97,899,501</b>	97,812,766

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 20 借款(續)

附註：

**(a) 優先票據**

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並質押該等附屬公司的股份作抵押品。於2021年6月30日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣2,520,960,000元(2020年12月31日：人民幣2,956,918,000元)。

**(i) 2017年優先票據**

於2017年8月14日，本公司按面值發行總面值為200,000,000美元(相當於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相當於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據將於2022年8月14日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2017年優先票據。

**(ii) 2018年優先票據**

於2018年7月18日，本公司按面值發行總面值為600,000,000美元(相當於約人民幣4,040,064,000元)的8.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為593,557,000美元(相當於約人民幣3,997,108,000元)。2018年優先票據將於2021年7月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據。

**(iii) 2019年優先票據**

於2019年3月7日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,355,500,000元)的6.7%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為495,429,000美元(相當於約人民幣3,324,823,000元)。2019年優先票據將於2022年3月7日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2019年優先票據。

**(iv) 2020年優先票據**

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.75%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。有關票據將於2025年7月到期。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.05%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。有關票據將於2025年10月到期。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2020年優先票據。

**(v) 2021年優先票據**

於2021年5月17日，本公司按面值發行總面值為450,000,000美元(相當於約人民幣2,890,050,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為445,710,000美元(相當於約人民幣2,862,351,000元)。有關票據將於2026年5月到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2021年優先票據。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 20 借款(續)

附註：(續)

#### (b) 境內公司債券

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,800,000,000元的4.6%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,787,250,000元。於2019年10月11日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣570,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，而債券將於2021年10月11日到期，票面利率為5.3%。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。債券將於2023年10月11日到期。本公司有權在第五年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。

於2020年7月13日，本公司一間中國附屬公司發行6.2%的非公開公司債券，總金額為人民幣1,500,000,000元。扣除發行費用後，所得款項淨額約為人民幣1,495,500,000元。有關債券將於2022年7月13日到期。

於2020年10月19日，本公司一間中國附屬公司發行6.2%的非公開公司債券，總金額為人民幣1,500,000,000元。扣除發行費用後，所得款項淨額約為人民幣1,498,440,000元。有關債券將於2022年10月19日到期。

於2021年4月9日，本公司一間中國附屬公司發行合共人民幣1,450,000,000元的5.9%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,445,650,000元。債券將於2024年4月9日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。

#### (c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立商業物業資產支持證券，票面利率為5.85%安排，抵押就其運營的若干物業產生的應收賬款、自用物業、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業物業資產支持證券所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。由於投資者行使回售權，發行人於2021年1月21日贖回本金總額為人民幣1,200,000,000元的商業物業資產支持證券。有關商業物業資產支持證券已按票面利率5.1%轉售予新投資者，而有關商業物業資產支持證券將於2024年1月21日到期。

#### (d) 資產支持證券

本公司從物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產支持證券(「番禺資產支持證券」)安排，抵押就其管理的若干物業的貿易應收款項。於2020年10月31日，正式確立總面值為人民幣1,000,000,000元的番禺資產支持證券，為期兩年，其中人民幣50,000,000元由中國附屬公司作為原先持有人購買。投資者將有權在第二年末全部或部分回售資產支持證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，番禺資產支持證券所得款項淨額約為人民幣948,245,000元。於2021年6月30日，尚剩餘本金總額為人民幣950,000,000元的番禺資產支持證券。

(e) 於2021年6月30日，本集團借款以其若干現金、土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、若干附屬公司的股份及一間合營企業的股本權益作抵押。

(f) 於2021年6月30日，本集團人民幣12,277,502,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 20 借款(續)

附註：(續)

(g) 借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
於1月1日的期初金額	97,812,766	96,669,702
增添	25,458,906	27,235,259
收購附屬公司而增添(附註33)	71,078	3,449,472
償還	(22,236,091)	(28,215,624)
因出售附屬公司取消確認	(2,776,500)	(995,000)
發行成本	(238,539)	(130,261)
發行成本攤銷	214,591	186,977
匯兌(收益)/虧損(附註28)	(388,012)	749,955
貨幣換算差異	(18,698)	(11,709)
於6月30日的期末金額	97,899,501	98,938,771

(h) 本集團有如下未動用的借款額度：

	2021年	2020年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
浮動利率		
— 一年後屆滿	5,984,000	4,141,000

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 21 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	<b>29,380,565</b>	24,819,387
其他應付款項：		
一 第三方(附註(b)及附註(d))	<b>22,020,429</b>	20,327,349
一 關連方(附註37(c))	<b>13,398,740</b>	12,914,816
一 非控股權益(附註(d))	<b>3,928,546</b>	5,445,480
應付員工福利	<b>884,776</b>	1,588,807
應計費用	<b>1,634,452</b>	1,441,036
出售附屬公司墊款	–	7,050,760
其他應付稅項(附註(c))	<b>6,738,049</b>	5,926,507
貿易及其他應付款項	<b>77,985,557</b>	79,514,142
減：其他應付款項 — 非即期部分	<b>(4,670,829)</b>	(4,284,452)
貿易及其他應付款項 — 即期部分	<b>73,314,728</b>	75,229,690

附註：

(a) 本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的貿易應付款項根據發票日期作出的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
90日內	<b>18,637,211</b>	15,796,936
90日以上及於180日以內	<b>8,879,240</b>	7,400,392
180日以上及於365日以內	<b>1,124,104</b>	982,715
365日以上	<b>740,010</b>	639,344
	<b>29,380,565</b>	24,819,387

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i) 就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii) 自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 其他應付稅項包含人民幣3,426,731,000元指就來自顧客的預收款項的應付增值稅(2020年：人民幣3,874,957,000元)。

(d) 餘額包括流動現金墊款約人民幣3,051,645,000元(年利率介乎7%至19%)以及非流動現金墊款約人民幣1,602,573,000元(年利率介乎8%至10%)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 22 按公允值計入損益的金融負債

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團按公允值計入損益的金融負債如下：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
非即期部份：		
— 認沽期權	6,611	75,233
— 衍生金融工具	—	26,002
	<b>6,611</b>	101,235
即期部份：		
— 認沽期權	93,434	19,542
— 衍生金融工具	353,675	984,881
	<b>447,109</b>	1,004,423

於2021年6月30日，未償還遠期外匯合約的名義本金總額為800,000,000美元，合計相當於人民幣5,169,680,000元(2020年12月31日：2,400,000,000美元，合計相當於人民幣15,659,760,000元)。

截至2021年6月30日止六個月，衍生金融工具公允值變動虧損人民幣98,351,000元(截至2020年6月30日止六個月：收益人民幣396,894,000元)已計入中期綜合收益表中的「財務費用淨額」(附註28)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 23 合同負債

本集團確認了以下收入有關的合同負債：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
合同負債		
— 關連方(附註37(c))	413,597	314,942
— 第三方	41,916,066	36,066,412
	<b>42,329,663</b>	36,381,354

本集團根據合同所訂立的賬單期向客戶收取款項。付款通常於合同履行前收取，有關合同主要來自物業銷售。

#### (i) 已確認與合同負債有關的收入

下表顯示於本報告期確認的收入中與結轉合同負債有關的數額。

	於2021年 1月1日	於2020年 1月1日
於期初計入的確認收入		
物業銷售	21,755,124	19,886,345
物業管理及增值服務	460,419	394,153
	<b>22,215,543</b>	20,280,498

#### (ii) 尚未履行之履約責任

尚未履行之履約責任金額與截至2021年6月30日及2020年12月31日之合約負債結餘大致相同。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 24 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
出售附屬公司收益(附註32)	<b>4,137,174</b>	1,812,304
合營企業轉撥至附屬公司的重新計量收益(附註8)	–	825,314
出售按公允值計入損益的金融資產收益	<b>56,044</b>	24,908
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)/收益(附註13(a))	<b>(419)</b>	53,863
非控制性權益的認沽期權公允值收益	<b>1,974</b>	–
投資物業公允值收益(附註6)	<b>600</b>	12,513
出售物業、廠房及設備以及投資物業收益	<b>144</b>	67,306
出售合營企業收益	–	40,796
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	<b>28,792</b>	(32,804)
雜項	<b>28,771</b>	27,759
	<b>4,253,080</b>	2,831,959

附註：

- (a) 該等款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按現行期末匯率兌換為人民幣時產生的換算損益，該款項不包括計入「財務費用淨額」(附註28)的借款匯兌損益。

### 25 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
利息收入(附註(a))	<b>384,023</b>	455,827
來自關連方的利息收入(附註37(b))	<b>261,065</b>	184,916
政府補助金	<b>92,193</b>	99,624
雜項	<b>50,293</b>	37,217
	<b>787,574</b>	777,584

附註：

- (a) 利息收入主要來自銀行存款。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 26 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
慈善捐款	46,946	48,388
雜項	65,752	79,920
	<b>112,698</b>	128,308

### 27 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
已售已落成物業成本	21,927,177	17,893,803
僱員福利開支 — 包括董事酬金	3,841,455	3,128,156
— 物業管理	2,332,188	1,600,084
— 物業發展	1,130,028	1,205,263
— 其他	379,239	322,809
環保及物業管理的物料消耗	793,649	352,464
佣金	697,801	363,206
保安費	523,632	275,230
清潔費	654,663	412,130
廣告費	437,265	365,642
攤銷(附註6及附註7)	342,623	203,334
撇減持作銷售已落成物業及發展中物業(附註10及附註11)	324,543	306,704
折舊(附註6)	286,117	327,284
維修費用	201,951	159,465
諮詢費	189,821	156,440
差旅及酬酢開支	165,165	103,128
水電費	157,475	94,280
銷售物業的商業稅項及其他徵費	121,620	162,681
核數師酬金	5,600	5,492
其他	241,550	363,121
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	<b>30,912,107</b>	24,672,560

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 28 財務費用淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	<b>2,686,902</b>	2,555,520
— 優先票據	<b>530,835</b>	616,687
— 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	<b>338,237</b>	428,033
— 租賃負債	<b>11,678</b>	12,709
減：利息及匯兌虧損資本化	<b>(2,038,686)</b>	(2,623,775)
借款匯兌(收益)/虧損	<b>(388,012)</b>	749,955
衍生金融工具公允值變動(附註22)	<b>98,351</b>	(396,894)
	<b>1,239,305</b>	1,342,235

### 29 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>2,477,503</b>	2,356,433
— 中國土地增值稅	<b>2,094,097</b>	1,859,747
— 中國預扣所得稅	<b>201,000</b>	200,116
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>118,483</b>	631,307
	<b>4,891,083</b>	5,047,603

所得稅開支根據管理層對整個財政年度預期加權平均實際年度所得稅率作出的估計後確認。截至2021年6月30日止六個月所採用的估計平均年度稅率為28.0% (截至2020年6月30日止六個月：31.2%)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 29 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，本集團有關中國大陸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的實體適用企業所得稅稅率為25%。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據企業所得稅法，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2021年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)。

截至2021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%(截至2020年6月30日止六個月：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。本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於若干年度享有15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)的優惠所得稅稅率。

#### 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活動相關的可扣減開支)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規定的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2021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香港居民企業資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 29 所得稅開支(續)

#### 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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島的本集團實體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，因此獲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須按所得稅稅率16.5%繳稅外，綜合財務報表上並無作出其他香港利得稅撥備。本集團在香港的實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款的利息收入，毋須繳納香港利得稅。

### 30 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司股東應佔利潤	<b>5,290,297</b>	5,127,482
已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份(千股)	<b>3,882,578</b>	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>1.363</b>	1.321

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2021年及2020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。

### 31 股息

於2021年5月12日舉行的本公司股東週年大會上宣派2020年末期股息每股普通股0.60港元，約2,350,229,000港元(相當於人民幣1,963,028,000元)，其中20,682,000港元(相當於人民幣17,299,000元)乃向股份獎勵計劃持有的股份宣派。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2021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1,629,218,000元)(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,750,626,000元)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 32 出售附屬公司

截至2021年6月30日止6個月，本集團向獨立第三方出售多間附屬公司的若干權益(「出售項目」)，總代價為人民幣4,872,296,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有權與相關買方對出售項目行使共同控制權。截至2021年6月30日止六個月，本集團將出售項目入賬列作合營企業，並錄得出售收益人民幣4,137,174,000元。出售交易的詳情如下：

	人民幣千元
出售代價	
— 已收現金	4,837,716
— 一間已出售附屬公司的餘下未支付收購代價	29,580
— 應收代價	5,000
— 出售項目剩餘權益的公允值(附註8)	5,269,628
	<hr/>
	10,141,924
減：	
— 出售附屬公司的總資產淨值	(6,004,750)
	<hr/>
出售附屬公司所得收益	4,137,174
	<hr/>
出售之所得現金，扣除出售現金：	
已收現金代價	4,837,716
減：	
— 出售附屬公司的現金及現金等值項目	(1,527,777)
— 出售附屬公司於以前年度已收取的墊款	(4,687,716)
	<hr/>
出售現金流出淨額	(1,377,777)

### 33 業務合併

截至2021年6月30日止六個月，本集團完成若干公司(主要包括城市環衛保潔服務公司)權益收購事項，總代價人民幣603,667,000元。商譽人民幣443,668,000元及可識別資產淨值人民幣159,999,000元已予確認。本公司董事認為，期內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 33 業務合併(續)

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	合計
<b>代價總額</b>	
現金代價總額	603,667
<b>可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額</b>	
現金及現金等值項目	205,854
按公允值計入損益的金融資產	24,350
按公允值計入其他全面收益的金融資產	5,025
物業、廠房及設備	159,676
投資物業	110,337
其他無形資產	339,699
使用權資產	7,700
存貨	1,890
貿易及其他應收款項	853,968
貿易及其他應付款項	(885,882)
合同負債	(101,156)
租賃負債	(7,756)
借款	(71,078)
即期所得稅負債	(27,889)
遞延所得稅資產	22,301
遞延所得稅負債	(104,570)
<b>可識別總資產淨值</b>	532,469
減：非控股權益	(372,470)
本公司應佔可識別資產淨值	159,999
<b>商譽(附註7)</b>	443,668

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 33 業務合併(續)

截至2021年6月30日止六個月與收購有關的現金流出淨額：

	合計
截至2021年6月30日止六個月與收購有關的現金流出淨額：	
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	205,854
減：現金代價總額	(603,667)
加：於2021年6月30日的應付現金代價	184,755
加：過往年度已付現金代價	103,275
<b>期內現金流出</b>	<b>(109,783)</b>

自各自收購日期至2021年6月30日期間，被收購業務為本集團貢獻收入人民幣476,990,000元及淨利潤人民幣47,952,000元。

倘收購於2021年1月1日發生，則本集團截至2021年6月30日止六個月的綜合備考收入及淨利潤分別為人民幣39,075,870,000元及人民幣6,486,582,000元。

業務合併未確認或有負債。

### 34 財務擔保

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	<b>47,653,484</b>	51,377,753
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註37(b))	<b>1,231,501</b>	1,108,608
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註37(b))	<b>8,101,229</b>	5,111,404
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	<b>2,189,503</b>	1,677,116
	<b>59,175,717</b>	59,274,881

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 34 財務擔保(續)

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2021年6月30日，未完結擔保額為人民幣47,653,484,000元(2020年12月31日：人民幣51,377,753,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受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結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。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，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 於2021年6月30日，本集團若干附屬公司與其聯營公司合作方按所持若干聯營公司的權益比例為人民幣2,563,866,000元(2020年12月31日：人民幣2,242,750,000元)的貸款融資提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣1,231,501,000元(2020年12月31日：人民幣1,108,608,000元)。
- (c) 於2021年6月30日，本集團若干附屬公司與其合營企業合作方按所持若干合營企業的權益比例為人民幣13,303,778,000元(2020年12月31日：人民幣10,389,523,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣8,101,229,000元(2020年12月31日：人民幣5,111,404,000元)。
- (d) 於2021年6月30日，本公司為人民幣2,189,503,000元(2020年12月31日：人民幣1,677,116,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

### 35 承擔

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	29,473,630	23,313,880
— 收購土地使用權	6,078,738	8,244,205
— 物業、廠房及設備	688,895	829,206
	<b>36,241,263</b>	32,387,291

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 36 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
1年內	179,117	119,813
1年後但不遲於5年	319,583	315,876
5年後	135,205	216,109
	<b>633,905</b>	651,798

### 37 關連方交易

#### (a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的中間控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、 陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
海門新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
大理美詔房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
惠州美騰項目管理有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓏企業管理有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團的聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司廣州分公司	本集團的聯營公司
廣州中建瓏悅台置業有限公司(附註(i))	本集團的聯營公司
常州勁雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
合肥海倫善築置業投資有限公司	本集團的聯營公司
徐州德信徐運置業有限公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣州利合房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團的合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團的合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團的合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團的合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
北京中港國際房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團的合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雅雋房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市海德房地產開發有限公司(附註(ii))	本集團的合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團的合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團的合營企業

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
鞏義雅居樂置業有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
威海雅藍投資開發有限公司	本集團的合營企業
揚州雅昊商務管理有限公司(附註(ii))	本集團的合營企業
海南伊海榮盛房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團的合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團的合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團的合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團的合營企業
眉縣金海茂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廈門雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
惠州市仲元實業有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團的合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團的合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團的合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團的合營企業

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
滎陽雅居樂城市建設有限公司	本集團的合營企業
滎陽市雅居樂實業有限公司	本集團的合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江西建大投資有限公司	本集團的合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團的合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團的合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州美居房地產開發有限公司	本集團的合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團的合營企業
瀋陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團的合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團的合營企業
廣州鴻晟恒鉅投資合夥企業(有限合夥)	本集團的合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團的合營企業

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
亨利世家置業有限公司	本集團的合營企業
南京奇雅置業有限公司	本集團的合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團的合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團的合營企業
Ferries Mind Limited	本集團的合營企業
啟東希爾美貿易有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
啟東博爾美貿易有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
廣東新美居房地產發展有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
揚州雅悅房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
西安雅居樂實業發展有限公司	本集團的合營企業
天津雅逸房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
紹興祥雅房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
濟南雋盛房地產開發有限公司	本集團的合營企業
河南雅福置業有限公司	本集團的合營企業
商丘川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
常州嘉宏南城置業發展有限公司	本集團的合營企業
無錫雅祥房地產開發有限公司	本集團的合營企業

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
無錫雅遠房地產開發有限公司	本集團的合營企業
北海雅港房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團的合營企業
惠州市雅創房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣西雅順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣西雅凱房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南京碧捷房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
啟東市雅宏房地產開發有限公司	本集團的合營企業
海門市信雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
簡陽合煦房地產開發有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
重慶美南置業有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
中山雅辰企業管理有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
廣州全慧企業服務有限公司	本集團的合營企業
重慶碚家企業管理有限公司(附註(i))	本集團的合營企業
南京銀雁房地產開發有限公司	本集團的合營企業
杭州東良企業管理有限公司(附註(i))	本集團的合營企業

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
天津和安投資有限公司	本集團的合營企業
瀋陽雅頌房地產開發有限公司	本集團的合營企業
共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)	由本集團一名主要管理人員控制
錦繡前程有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
寰圖(中國)有限公司	受創辦股東的緊密家庭成員重大影響
寰圖(北京)商務發展有限公司	受創辦股東的緊密家庭成員重大影響
寰圖(上海)商務服務有限公司	受創辦股東的緊密家庭成員重大影響
寰圖(廣州)商務發展有限公司	受創辦股東的緊密家庭成員重大影響
寰圖(西安)商務服務有限公司	受創辦股東的緊密家庭成員重大影響

附註：

- (i) 新增公司為本集團在本期間內對聯營公司及合營企業的新投資。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (b) 與關連方的交易

- (i) 截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團與關連方有以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註a)	87,676	83,995
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註a)	6,557	6,040
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註a)	965	1,154
	<b>95,198</b>	91,189
	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
來自寰圖(中國)的租金收入	18,170	24,134
	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
向關連方貸款		
— 合營企業	44,442	448,883
— 聯營公司	632,963	14,700
	<b>677,405</b>	463,583
	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
償還關連方貸款		
— 合營企業	392,377	345,971
— 聯營公司	199,694	286,866
	<b>592,071</b>	632,837

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (b) 與關連方的交易(續)

- (i) 截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團與關連方有以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
來自以下各項的利息收入(附註b)		
— 合營企業	54,932	152,988
— 聯營公司	206,133	31,928
	<b>261,065</b>	184,916

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
向以下各項提供的建築服務		
— 合營企業	773,208	547,822
— 聯營公司	18,649	59,406
	<b>791,857</b>	607,228

#### 主要管理層酬金

主要管理層人員包括執行董事及主要營運部門負責人。已付及應付主要管理層之僱員服務薪金載列於下表：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(未經審核)
— 薪金及其他短期員工福利	14,231	14,293
— 退休計劃供款	87	35
	<b>14,318</b>	14,328

附註：

- a. 辦公室服務費、高爾夫設備服務費、餐館及酒店服務費以及租金費用按相關協議條款扣賬，董事認為該等費用乃經參考所指年度的市價後釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務運作過程中按本集團與各關連方互相議定的條款進行。
- b. 利息收入根據貸款合同條款收取。

- (ii) 於2021年6月30日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣9,332,730,000元(2020年12月31日：人民幣6,220,012,000元)。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 37 關連方交易(續)

#### (c) 與關連方有關的結餘

(i) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
應收以下各項款項(附註a)		
— 合營企業	17,872,573	16,185,176
— 聯營公司	1,268,085	656,384
— 其他關連方	506,913	493,892
	<b>19,647,571</b>	17,335,452
應收以下各項貸款及利息(附註b)		
— 合營企業	1,079,464	2,811,982
— 聯營公司	2,898,262	2,578,279
	<b>3,977,726</b>	5,390,261
	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
應付以下各項款項(附註a)		
— 合營企業	11,115,963	10,984,608
— 聯營公司	2,179,025	1,828,029
— 其他關連方	103,752	102,179
	<b>13,398,740</b>	12,914,816
合同負債		
— 合營企業	411,236	304,284
— 聯營公司	2,350	10,648
— 中山長江高爾夫球場	11	10
	<b>413,597</b>	314,942

附註：

- 該等結餘性質為現金墊款，且無抵押及免息。
- 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押及計息。實際年利率介乎4.35%至15%。

## 中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 38 結算日後事件

- (a) 於2021年7月15日，本公司已按面值發行總面值為314,000,000美元(相當於約人民幣2,035,819,000元)的5.5%優先票據，於2025年到期。扣除發行成本後所得款項淨額約311,000,000美元(相當於約人民幣2,018,530,000元)。優先票據將於2025年4月21日到期。
- (b) 於2021年7月19日，本公司按贖回價600,000,000美元(相當於約人民幣3,882,540,000元)，贖回所有尚未行使2018年優先票據。
- (c) 於2021年7月15日，遠航金門國際有限公司(「**遠航金門**」，本公司一家間接全資附屬公司)與深圳綠璣企業管理有限公司(「**深圳綠璣**」，綠地控股集團股份有限公司的間接全資附屬公司)訂立股份轉讓協議，據此，遠航金門同意購買而深圳綠璣同意出售本公司附屬公司雅生活合共50,000,000股境外上市股，每股32港元及總代價為16億港元(「**購買事項**」)。於購買事項完成後，本公司於雅生活771,256,750股境外上市股中擁有權益，佔雅生活已發行股本總額約54.31%。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「法巴」	指	法國巴黎銀行
「董事會」	指	本公司董事會
「交銀國際」	指	交銀國際證券有限公司
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「富德金融」	指	富德金融有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就票據作出的有限追索權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	日後將提供合營附屬公司擔保的本公司各附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行以美元計值的優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	建議將由本公司、附屬公司擔保人、法巴、交銀國際、花旗、瑞信、富德金融及渣打銀行就建議票據發行訂立的協議
「證券法」	指	1933年美國《證券法》(經修訂)

「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「渣打銀行」	指	渣打銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	就票據提供擔保的本公司若干附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
公司秘書  
張立基

香港，2021年8月26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<sup>#</sup>、鄺志強先生<sup>#</sup>、許照中先生<sup>#</sup>及黃紹開先生<sup>#</sup>。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

<sup>#</sup> 獨立非執行董事