

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。



**截至2021年12月31日止年度之
經審核全年業績公告
及
關於刊發和寄發2021年年報的最新進展**

茲提述雅居樂集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2022年3月31日有關本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核全年業績(「**2021年未經審核業績**」)公告(「**未經審核業績公告**」)。

本公司董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本集團截至2021年12月31日止年度之經審核全年業績(「**2021年經審核業績**」)，而2021年經審核業績(包括本集團綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註有關的財務資料)與未經審核業績公告中披露的內容保持相同。

2021年經審核業績已經本公司審核委員會審閱，其認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

概要

財務概要

	截至12月31日止年度		變動
	2021年	2020年	
營業額(人民幣百萬元)	73,028	80,245	-9.0%
毛利(人民幣百萬元)	19,021	24,102	-21.1%
淨利潤(人民幣百萬元)	9,098	12,249	-25.7%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	6,712	9,475	-29.2%
每股基本盈利(人民幣元)	1.729	2.440	-29.1%

業務概要

截至2021年12月31日止年度：

- 年內，本集團預售金額為人民幣1,390.1億元，對應累計預售建築面積為971.9萬平方米，預售均價為每平方米人民幣14,303元。
- 年內，本集團新增29個優質項目，增添預計總建築面積424.0萬平方米的土地，新項目的總土地金額為人民幣278.3億元，對應樓面地價為每平方米人民幣6,565元。於2021年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積4,737萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣3,651元。
- 年內，物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為80.0%及20.0%，其中多元業務收入的佔比較去年上升6.7個百分點。
- 於2021年12月31日，本集團的總借款相對於2020年12月31日減少人民幣139.39億元。
- 於2021年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣384.20億元。
- 於2021年12月31日，本集團的淨負債比率為50.8%，同比下降10.2個百分點。

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年12月31日止年度經審計綜合業績如下：

業績

年內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣730.28億元及人民幣190.21億元。本集團整體毛利率為26.0%。年內，本集團淨利潤及本公司股東應佔淨利潤分別為人民幣90.98億元及人民幣67.12億元。

年內，本集團的物業發展確認銷售收入及多元業務收入分別為人民幣584.02億元及人民幣146.25億元，收入佔比分別為80.0%及20.0%，其中多元業務收入的佔比較去年上升6.7個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。年內，物業管理及其他（包括環保及商業）收入分別較去年上升44.3%及15.8%，持續為本集團提供穩健的收入。

市場回顧

在全球疫情仍然肆虐的2021年，多個國家加快疫苗接種的步伐，令疫苗接種比例逐步提升。中國國內疫情的有效控制令經濟復蘇加快，國內積極實施內循環消費。另外，由於國外疫情反復令出口強勁，同時下半年逐步採取寬鬆的貨幣政策，令國內經濟呈現深「V」式反彈。年內，中國國內生產總值較去年上升8.1%。

2021年作為「十四五規劃」開局之年，中央政府繼續堅持「房住不炒」的長遠目標，不斷完善房地產調控政策，重點解決大城市住房問題，為未來五年的中國房地產發展定下主基調。年內，中央政府推出「兩集中供地」政策，旨在「穩地價、穩房價、穩預期」，並明確來年經濟工作要「穩字當頭、穩中求進」。

中國整體房地產市場銷售在上半年較為平穩，下半年市場觀望情緒濃厚，成交放緩。隨著10月份開始放鬆的個人住房按揭貸款，12月份中國人民銀行(「央行」)下調金融機構存款準備金率，以及多項政策的出台，預計有助房地產市場穩步發展。

本集團把握市場機遇，堅守落實「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，在本集團旗下各項業務充分發揮協同效應下，為未來的長遠發展奠定堅實的基礎。

全年銷售額創新高

年內，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預售金額合計為人民幣1,390.1億元，為歷史新高，對應累計預售建築面積為971.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣14,303元。

自2020年疫情開始，本集團持續推動區域多元化的線上線下營銷策略，且適度調整各地區的可售資源。年內，本集團於華南、華東、海南、雲南及華北等區域締造了良好的預售成績，全年在售項目247個，當中推出40個全新項目。

審慎購地 土地儲備聚焦大灣區及長三角

年內，本集團策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式進行購地。年內，新增29個優質項目，新項目的預計總建築面積為424.0萬平方米，新項目的總土地金額為人民幣278.3億元，對應樓面地價為每平方米人民幣6,565元，本集團應付土地金額為人民幣124.5億元。於2021年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積為4,737萬平方米的土地儲備，其中浙江省紹興市、四川省宜賓市及江蘇省淮安市等為年內新開拓市場。

年內，本集團持續深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）及長三角兩大城市群，分別在大灣區新增4個項目及在長三角新增13個項目。除此之外，本集團在多個一線城市取得新項目，包括首都北京市門頭溝區項目及上海市松江區項目。

於2021年12月31日，本集團在大灣區的土地儲備約為1,240萬平方米，佔整體土地儲備的26.2%。在長三角，本集團擁有達566萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的11.9%，累計開發項目達48個。在香港，本集團擁有兩個優質房地產項目，包括英皇道柏架山道項目及九龍塘義本道項目，合計土地儲備約為20,199平方米。

在海外，本集團擁有4個開發中項目，包括在馬來西亞的兩個優質房地產項目—吉隆坡雅居樂天匯及吉隆坡雅居樂大使花園，以及在柬埔寨金邊及美國三藩市分別擁有開發中的雅居樂天悅項目及88項目。於2021年12月31日，本集團於海外的土地儲備約為325,000平方米，佔整體土地儲備的0.7%。

本集團以審慎及積極的發展策略，以中國房地產市場為重點發展版圖，配以審慎策略來拓展海外市場。

多元業務收入佔比持續提升

在多元業務方面，本集團旗下物業管理及其他（包括環保及商業）繼續發揮協同效應。年內，本集團的物業管理及其他收入分別較去年上升44.3%及15.8%，持續為本集團提供穩健的收入。年內，物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為80.0%及20.0%，其中多元業務收入的佔比較去年上升6.7個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。

雅生活積極佈局全產業鏈 行業龍頭實力廣受認可

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)作為本集團多元化發展戰略中物業板塊的重要佈局，一直以來承接本集團所開發的中高端物業項目，為本集團持續提供全方位的優質服務。雅生活以高品質服務守護業主，心繫社區，助力城市發展。堅持市場化發展戰略，聚焦核心業務發展，持續延伸服務場景，積極佈局全產業鏈，創新探索增值服務生態圈，管理規模及品牌實力再上新台階，穩居「2021中國物業服務百強企業TOP 4」，行業龍頭實力廣受認可。

年內，雅生活完成對於民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)股權的收購，並增持旗下優質企業山東宏泰物業發展有限公司股權，深度佈局院校服務，進一步補強業態短板。

於2021年12月31日，雅生活在管面積及合約面積分別為488.9百萬平方米及663.1百萬平方米。其中，來自本集團及綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)的合約面積分別累計達87.1百萬平方米及60.8百萬平方米。其中，第三方項目通過市場拓展、行業整合等方式迅速擴張，來自第三方項目的合約面積(含控股成員企業)達515.2百萬平方米，較2020年12月31日大幅增長33.0%，佔總合約面積的77.7%，已成為雅生活規模增長的主要來源。

增持雅生活股權

年內，本集團向綠地控股購買合共50,000,000股境外上市股。完成後本集團佔雅生活已發行股本總額約54.31%。

環保業務榮獲多項大獎

年內，環保業務加快業務發展，在國內疫情受控後，上游企業生產線恢復正常，使各環保項目產量持續提升。環保業務持續以「一核四驅N翼」的發展戰略，致力深耕危險廢物處理，擇優佈局能源發電、生態產業園、環保水務與生態修復。年內，旗下多個項目相繼成功申領《危險廢物經營許可證》，有效產能持續釋放。

年內，環保業務榮獲多個獎項，包括「中國環境企業50強」、「2020年新興環保領軍企業」及「2021中國環境企業50強」，反映品牌綜合實力得到業界充分肯定。此外，在E20環境平台和中國城市建設研究院有限公司主辦的固廢戰略論壇上，環保業務更是憑藉在危廢領域一直以來的穩定表現，連續四年蟬聯「危險廢棄物領域領先企業」。

佈局新賽道為股東和投資者創造更大價值

年內，本集團持續以「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，佈局新能源汽車及調味品板塊，分別與WM Motor Holdings Limited（「威馬」）和廣東珠江橋生物科技股份有限公司（「珠江橋」）建立戰略合作關係，並成為其股東。

憑藉本集團旗下物業發展及物業管理等多元業務，相信能與威馬及珠江橋的銷售及品牌推廣產生協同效應，預期隨著兩家公司於其所屬市場的佔有率及盈利能力持續提升，長遠將為本集團股東及投資者創造更大價值。

積極優化財務結構

穩健的財政狀況是本集團業務迅速發展的支柱。本集團於上半年通過多管道的融資方法，鞏固及優化了財務結構，加強現金流的管理，以在業務發展及財務管理上取得平衡。在下半年，本集團按時償還到期債務以優化財務結構。

年內，本集團在境外分別發行於2022年到期4億美元4.85%的優先票據、於2025年到期3.14億美元5.5%的優先票據、於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據及於2026年到期24.18億港元7.00%的可交換債券，並獲授予一筆初始金額為52.53億港元及28.5百萬美元(附帶增額權)的信貸協議，為期36個月。另外，發行於2024年到期人民幣14.5億元5.9%的境內公司債券。

年內，本公司悉數贖回1億美元8.55%優先永續資本證券及2021年到期6億美元8.5%優先票據。

本集團致力管控融資成本，進一步降低實際借貸利率至5.87%。於2021年12月31日，本集團的淨負債比率進一步降低至50.8%，而現金及銀行結餘總額為人民幣384.20億元。

適時盤活非核心資產 提升資產使用效益

本集團致力集中資源於發展房地產核心業務，適時盤活及處理部份非核心資產，以提升公司的資產使用效益。年內，本集團出售多項非核心物業，包括酒店、商場、售樓部、小區商業配套及公寓。

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(「聯交所」)證券上市規則(「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。

本集團秉承「一生樂活」的品牌理念，開發了「5N」產品體系。目前已形成覆蓋全維度客群、全生活場景的「雅苑、雅郡、雅府、雅宸及山海系」5大產品系，並創造性構建「N—樂分子」生態系統，在現有地產項目中廣泛應用。本集團亦致力保護環境、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

預計2022年，中央政府將繼續貫徹「房住不炒」和經濟「穩字當頭」的精神，在尊重市場規律、完善相關制度建設的基礎上，落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，並因城施策，靈活調控，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

此外，隨著中國提出「2060年碳中和」作為應對全球氣候問題的承諾，本集團將積極響應宏觀政策，關注業務發展對氣候變化的影響，開展節能降耗的措施以減少業務發展過程中產生的溫室氣體排放量。

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

本人謹代表董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁
陳卓林

香港，2022年5月10日

綜合收益表

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	73,027,763	80,245,252
銷售成本		(54,006,694)	(56,142,868)
毛利		19,021,069	24,102,384
銷售及營銷成本		(3,102,342)	(2,384,710)
行政開支		(4,004,139)	(5,234,723)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(500,245)	(566,679)
其他收益淨額	3	4,840,377	3,740,426
其他收入	4	1,541,700	1,669,854
其他開支		(279,393)	(400,044)
經營利潤		17,517,027	20,926,508
財務費用淨額	5	(1,414,437)	(1,040,210)
以權益法核算之投資之稅後利潤 所佔份額		794,239	1,585,630
除所得稅前利潤		16,896,829	21,471,928
所得稅開支	6	(7,798,792)	(9,223,051)
年內利潤		9,098,037	12,248,877
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		6,712,036	9,474,597
永久資本證券持有人		983,860	1,083,780
非控股權益		1,402,141	1,690,500
		9,098,037	12,248,877
年內本公司股東應佔持續經營 產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	7	1.729	2.440
— 攤薄	7	1.729	2.440

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內利潤	9,098,037	12,248,877
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益賬之項目		
— 按公允值計入其他全面收益之		
權益投資公允值變動(除稅後)	(131,146)	110,369
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業		
的重估收益(除稅後)	49,589	5,651
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
— 報表折算差異	(9,122)	(9,342)
年內其他全面收益(除稅後)	(90,679)	106,678
年內全面收益總額	9,007,358	12,355,555
以下人士應佔:		
— 本公司股東	6,635,913	9,598,779
— 永久資本證券持有人	983,860	1,083,780
— 非控股權益	1,387,585	1,672,996
	9,007,358	12,355,555

綜合資產負債表

		於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
		附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,674,770	12,080,847
投資物業	9	11,514,964	10,849,449
使用權資產		3,270,052	3,376,304
商譽		5,026,180	4,264,614
其他無形資產		2,627,830	3,576,350
以權益法核算之投資		31,304,280	18,179,155
就收購股本權益的預付款項		—	523,321
就收購土地使用權之預付款項		—	34,285
發展中物業		21,274,754	30,973,623
其他應收款項	10	8,797,543	7,508,793
按公允值計入其他全面收益的 金融資產		43,368	510,639
遞延所得稅資產		2,165,196	1,392,281
		98,698,937	93,269,661
流動資產			
持作銷售已落成物業		16,299,820	19,092,671
存貨		356,850	248,325
就收購土地使用權之預付款項		2,269,068	8,311,775
合同資產		5,150,620	3,204,597
發展中物業		87,105,562	82,148,512
貿易及其他應收款項	10	57,927,238	50,021,335
預付所得稅項		4,624,423	5,355,663
按公允值計入損益的金融資產		2,811,395	1,247,819
有限制現金		15,617,768	8,938,792
現金及現金等值項目		22,802,716	41,925,908
分類為持作銷售的資產		2,895,342	—
		217,860,802	220,495,397
總資產		316,559,739	313,765,058

綜合資產負債表(續)

	於2021年 12月31日	於2020年 12月31日
	附註 (人民幣千元)	(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	4,190,239	3,416,513
保留盈利	46,783,577	44,133,820
	<u>54,239,111</u>	<u>50,815,628</u>
永久資本證券	13,015,124	13,637,493
非控股權益	22,177,042	12,516,601
總權益	<u>89,431,277</u>	<u>76,969,722</u>
負債		
非流動負債		
借款	54,293,548	59,243,748
其他應付款項	11 4,572,361	4,284,452
按公允值計入損益的金融負債	494,313	101,235
合同負債	—	75,271
租賃負債	262,093	392,927
遞延所得稅負債	4,061,638	4,087,131
	<u>63,683,953</u>	<u>68,184,764</u>
流動負債		
借款	29,580,497	38,569,018
貿易及其他應付款項	11 68,257,851	75,229,690
按公允值計入損益的金融負債	107,358	1,004,423
合同負債	44,582,302	36,306,083
租賃負債	302,383	244,011
當期所得稅負債	19,099,618	17,257,347
直接與分類為持作銷售的資產有關之負債	1,514,500	—
	<u>163,444,509</u>	<u>168,610,572</u>
總負債	<u>227,128,462</u>	<u>236,795,336</u>
總權益及負債	<u>316,559,739</u>	<u>313,765,058</u>

附註：

1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按投資物業、按公允值計入損益的金融資產、按公允值計入損益的金融負債及按公允值計入其他全面收益的金融資產的重估(按公允值計算)作出修訂。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列修訂：

- 利率基準改革—第2階段—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)

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有重大影響，亦應不會對未來期間產生影響。

(b) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政期間尚未生效且並未提早採納的新訂準則及準則之修訂如下：

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
會計指引第5號(經修改)	經修改會計指引第5號合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備—作擬定用途前所得款項	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2022年之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	保險合同	2023年1月1日
香港詮釋第5號(修訂)	借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類	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

1 編製基準(續)

- (b) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政期間尚未生效且並未提早採納的新訂準則及準則之修訂如下：(續)

本集團已開始評估該等新訂或經修改準則、詮釋及修訂之影響，當中若干與本集團營運有關，並且預計在當前或將來的報告期內不會對實體產生重大影響。

2 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。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。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展和物業管理，並分別列入物業發展和物業管理分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前利潤(未扣除財務費用)。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2021年及2020年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的外界客戶營業額分析如下：

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
營業額：		
— 物業銷售及建造服務	58,402,353	69,547,382
— 物業管理服務	11,329,941	7,852,687
— 其他	3,295,469	2,845,183
	<u>73,027,763</u>	<u>80,245,252</u>

2 分部資料(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：

截至2021年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	58,402,353	14,080,089	3,295,469	75,777,911
分部間銷售額	—	(2,750,148)	—	(2,750,148)
外界客戶銷售額	58,402,353	11,329,941	3,295,469	73,027,763
收入確認時間				
— 在某一時間點確認	49,319,061	328,345	870,892	50,518,298
— 在一段時間內確認	9,083,292	11,001,596	2,424,577	22,509,465
投資物業公允值收益(附註9)	—	—	230,261	230,261
經營利潤	14,903,818	1,963,814	649,395	17,517,027
以權益法核算之投資之 稅後利潤所佔份額	769,939	31,534	(7,234)	794,239
分部業績	15,673,757	1,995,348	642,161	18,311,266
財務費用淨額(附註5)				(1,414,437)
除所得稅前利潤				16,896,829
所得稅開支(附註6)				(7,798,792)
年內利潤				9,098,037
折舊及攤銷	555,120	282,998	467,275	1,305,393
撇銷發展中物業及持作銷售 已落成物業	742,256	—	—	742,256
商譽減值	—	—	29,885	29,885

2 分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	69,547,382	10,026,147	2,845,183	82,418,712
分部間銷售額	<u>—</u>	<u>(2,173,460)</u>	<u>—</u>	<u>(2,173,460)</u>
外界客戶銷售額	69,547,382	7,852,687	2,845,183	80,245,252
收入確認時間				
— 在某一時間點確認	63,478,904	123,478	647,718	64,250,100
— 在一段時間內確認	6,068,478	7,729,209	2,197,465	15,995,152
投資物業公允值收益(附註9)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,906</u>	<u>196,906</u>
經營利潤／(虧損)	19,234,425	1,841,720	(149,637)	20,926,508
以權益法核算之投資之 稅後利潤所佔份額	<u>1,520,383</u>	<u>62,261</u>	<u>2,986</u>	<u>1,585,630</u>
分部業績	<u>20,754,808</u>	<u>1,903,981</u>	<u>(146,651)</u>	<u>22,512,138</u>
財務費用淨額(附註5)				<u>(1,040,210)</u>
除所得稅前利潤				21,471,928
所得稅開支(附註6)				<u>(9,223,051)</u>
年內利潤				<u><u>12,248,877</u></u>
折舊及攤銷	551,504	181,345	579,779	1,312,628
撇銷發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房 及設備	423,124	—	42,238	465,362
商譽減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>723,802</u>	<u>723,802</u>

2 分部資料(續)

截至2021年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>256,131,962</u>	<u>19,241,196</u>	<u>36,665,761</u>	<u>(5,123,562)</u>	<u>306,915,357</u>
未分配資產					<u>9,644,382</u>
總資產					<u><u>316,559,739</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>29,982,113</u>	<u>1,111,141</u>	<u>211,026</u>	<u>-</u>	<u>31,304,280</u>
分部負債	<u>100,452,438</u>	<u>6,434,475</u>	<u>17,728,139</u>	<u>(5,123,562)</u>	<u>119,491,490</u>
未分配負債					<u>107,636,972</u>
總負債					<u><u>227,128,462</u></u>
資本開支	<u>535,427</u>	<u>1,068,159</u>	<u>2,295,580</u>	<u>-</u>	<u>3,899,166</u>

截至2020年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	其他 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>259,712,640</u>	<u>13,651,068</u>	<u>36,399,135</u>	<u>(4,504,187)</u>	<u>305,258,656</u>
未分配資產					<u>8,506,402</u>
總資產					<u><u>313,765,058</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>16,863,326</u>	<u>1,102,792</u>	<u>213,037</u>	<u>-</u>	<u>18,179,155</u>
分部負債	<u>100,480,715</u>	<u>4,710,237</u>	<u>15,845,669</u>	<u>(4,504,187)</u>	<u>116,532,434</u>
未分配負債					<u>120,262,902</u>
總負債					<u><u>236,795,336</u></u>
資本開支	<u>609,384</u>	<u>902,356</u>	<u>4,482,807</u>	<u>-</u>	<u>5,994,547</u>

2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2021年12月31日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產／負債	306,915,357	119,491,490
未分配：		
遞延所得稅項	2,165,196	4,061,638
預付所得稅項	4,624,423	—
按公允值計入損益的金融資產	2,811,395	—
按公允值計入其他全面收益的金融資產	43,368	—
按公允值計入損益的金融負債	—	601,671
當期所得稅負債	—	19,099,618
流動借款	—	29,580,497
非流動借款	—	54,293,548
合計	<u>316,559,739</u>	<u>227,128,462</u>

分部資產及負債與總資產及負債於2020年12月31日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產／負債	305,258,656	116,532,434
未分配：		
遞延所得稅項	1,392,281	4,087,131
預付所得稅項	5,355,663	—
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	—
按公允值計入其他全面收益的金融資產	510,639	—
按公允值計入損益的金融負債	—	1,105,658
當期所得稅負債	—	17,257,347
流動借款	—	38,569,018
非流動借款	—	59,243,748
合計	<u>313,765,058</u>	<u>236,795,336</u>

2 分部資料(續)

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撤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項資產、預付所得稅、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。未分配負債包括稅項、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之添置。

3 其他收益淨額

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
出售附屬公司的收益	4,261,335	2,425,511
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(66,266)	226,314
出售使用權資產、物業、廠房及設備和 投資物業的收益	701,272	45,396
投資物業的公允值收益	230,261	196,906
按公允值計入損益的金融資產/負債之 公允值(虧損)/收益淨額	(1,980)	56,659
非控股權益之認沽期權的公允值收益/(虧損)	2,330	(8,214)
因合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司 產生的重新計量收益	4,222	819,891
以權益法核算之投資的減值虧損	(313,733)	—
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	11,280	(56,174)
雜項	11,656	34,137
	<u>4,840,377</u>	<u>3,740,426</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」的借款匯兌損益(附註5)。

4 其他收入

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
利息收入(附註(a))	818,833	855,231
來自關連方的利息收入	361,944	442,261
政府補助金	242,538	264,321
罰款收入	69,352	70,545
雜項	49,033	37,496
	<u>1,541,700</u>	<u>1,669,854</u>

附註：

(a) 利息收入主要來自銀行存款。

5 財務費用淨額

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
利息開支		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	5,078,521	5,339,273
— 優先票據及可交換債券	1,094,054	1,203,299
— 境內公司債券、資產支持證券及 商業物業資產支持證券	663,026	793,759
— 租賃負債	35,673	39,426
減：利息及匯兌虧損資本化	(4,569,301)	(5,299,929)
借款匯兌收益	(1,043,616)	(2,684,273)
衍生金融工具公允值變動	156,080	1,648,655
	<u>1,414,437</u>	<u>1,040,210</u>

6 所得稅開支

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	3,784,720	4,606,185
— 中國土地增值稅	4,166,312	4,139,808
— 中國預扣所得稅	415,162	315,098
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(567,402)	161,960
	<u>7,798,792</u>	<u>9,223,051</u>

6 所得稅開支(續)

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。

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2021年12月31日止期間，該等公司的適用稅率為15%(截至2020年12月31日止年度：15%)。

截至2021年12月31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。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12月31日止期間：15%)的優惠所得稅稅率。

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12月31日年度期間，本集團若干中國附屬公司的直接控股公司已取得香港居民企業的資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定，因此已採用5%的預扣稅稅率。

6 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的國際商業公司法註冊成立或於2007年1月1日起根據相同法律自動重新註冊，因此豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

綜合財務報表上概無作出香港利得稅撥備。本集團在香港實體的利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	6,712,036	9,474,597
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃 所持有之股份(千股)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u><u>1.729</u></u>	<u><u>2.440</u></u>

每股攤薄盈利是假設全部有潛在攤薄影響的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12月31日止年度，並沒有具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

8 股息

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股0.50港元 (2020年：每股普通股0.50港元)(附註(a))	1,619,328	1,731,773
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	<u>(14,139)</u>	<u>(15,240)</u>
	<u>1,605,189</u>	<u>1,716,533</u>
截至2021年12月31日止年度末期股息 (2020年：每股普通股0.60港元)(附註(b))	—	1,972,664
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	<u>—</u>	<u>(17,359)</u>
	<u>—</u>	<u>1,955,305</u>

附註：

- (a) 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每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,619,328,000元)(截至2020年6月30日止六個月：1,958,524,000港元(相當於人民幣1,731,773,000元))。
- (b) 2020年的末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1,972,664,000元)，已於2021年5月12日舉行的股東周年大會上宣派，其中20,682,000港元(相當於人民幣17,359,000元)乃向股份獎勵計劃所持有之股份宣派。末期股息已自本公司之保留盈利派發。

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。

9 投資物業

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
年初賬面淨值	10,849,449	8,495,950
收購附屬公司	110,337	—
添置	11,084	—
轉自持作銷售已落成物業	274,628	284,593
轉自物業、廠房及設備	140,000	1,841,745
轉自土地使用權	—	88,255
轉至物業、廠房及設備	—	(25,000)
已於綜合收益表確認的重估收益(附註3)	230,261	196,906
出售	(100,795)	(33,000)
年末賬面淨值	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</u>
投資物業		
— 已落成投資物業	11,514,964	9,542,549
— 在建投資物業	<u>—</u>	<u>1,306,900</u>
合計	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</u>

附註：

(a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。

(b) 於2021年12月31日，人民幣5,547,457,000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作為本集團的銀行借款抵押品。

10 貿易及其他應收款項

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	11,189,695	10,252,982
— 合營企業	2,278,591	1,518,844
— 聯營公司	54,880	36,620
貿易應收款項總額	13,523,166	11,808,446
減：貿易應收款減值撥備	(733,999)	(442,004)
總貿易應收款項	12,789,167	11,366,442
其他應收款項來自：		
— 第三方	21,100,671	17,897,815
— 合營企業	18,584,260	14,666,332
— 聯營公司	1,146,336	619,764
— 其他關連方	274,951	493,892
— 非控股權益	2,501,258	1,957,925
應收關連方借款及利息	5,073,445	5,390,261
預付增值稅及其他稅項	4,384,809	3,668,692
收購土地使用權保證金	887,623	837,000
預付款項	695,186	1,088,577
其他應收款項總額	54,648,539	46,620,258
減：其他應收款減值撥備	(712,925)	(456,572)
總其他應收款項	53,935,614	46,163,686
減：其他應收款項—非即期部份	(8,797,543)	(7,508,793)
其他應收款項—即期部份	45,138,071	38,654,893
貿易及其他應收款項—即期部份	57,927,238	50,021,335

於2021年12月31日，其餘貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

10 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，提供物業管理服務，提供建設服務及提供環保服務。貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議規定的條款去結算。於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
90日內	8,786,589	7,227,242
90日以上及於365日以內	3,215,483	3,225,970
365日以上	1,521,094	1,355,234
	13,523,166	11,808,446

11 貿易及其他應付款項

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	24,949,589	24,819,387
其他應付款項：		
— 第三方	18,021,197	20,327,349
— 關連方	15,143,842	12,914,816
— 非控股權益	4,408,032	5,445,480
應付員工福利	1,133,293	1,588,807
應計費用	1,165,556	1,441,036
處置股權墊款	1,223,000	7,050,760
其他應付稅項	6,785,703	5,926,507
總貿易及其他應付款項	72,830,212	79,514,142
減：其他應付款項—非即期部份	(4,572,361)	(4,284,452)
貿易及其他應付款項—即期部份	68,257,851	75,229,690

11 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 本集團於2021年及2020年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
90日內	15,830,600	15,796,936
90日以上及於180日以內	7,516,904	7,400,392
180日以上及於365日以內	971,214	982,715
365日以上	630,871	639,344
	<u>24,949,589</u>	<u>24,819,387</u>

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣730.28億元(2020年：人民幣802.45億元)，較2020年下降9.0%。本集團之經營利潤為人民幣175.17億元(2020年：人民幣209.27億元)，較2020年的下降16.3%。

年內，本集團之淨利潤為人民幣90.98億元，較2020年的人民幣122.49億元下降25.7%。

年內，本公司股東應佔利潤為人民幣67.12億元，較2020年的人民幣94.75億元下降29.2%。

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣1.729元(2020年：人民幣2.440元)。

土地儲備

本集團繼續採取多渠道的購地模式，因應市場狀況擴充土地儲備。於2021年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積達4,737萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、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3,651元，土地成本價格具一定競爭力。

年內，本集團致力深化全國佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式增添29個新項目，其中紹興、宜賓及淮安等為本集團新開拓的市場。新增預計總建築面積達424.0萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為281.1萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣124.5億元。

下表載列新收購土地的詳情：

項目所在城市	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華南區域				
佛山	2	202,186	107,911	4.80
廣州	1	119,680	23,936	2.90
河源	1	162,015	162,015	1.58
中山	1	850,211	381,812	18.35
華東區域				
常州	1	80,262	80,262	8.17
合肥	1	108,437	108,437	0.17
淮安	1	97,636	97,636	0.20
南京	1	54,043	54,043	1.07
啟東	1	137,435	137,435	6.41
上海	1	101,709	101,709	6.48
紹興	1	76,603	76,603	10.44
蘇州	1	89,843	89,843	6.28
威海	1	209,597	135,819	1.09
無錫	1	46,766	10,756	2.15
徐州	2	253,843	83,768	5.72
揚州	1	77,017	77,017	0.15
義烏	1	92,013	22,083	6.77
西部區域				
成都	1	158,900	158,900	1.94
重慶	3	469,349	419,998	7.83
西安	1	192,223	94,189	6.06
宜賓	1	421,931	168,772	1.70
華中區域				
襄陽	1	69,820	69,820	1.18
雲南區域				
昆明	1	39,344	19,672	1.09

項目所在城市	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華北區域				
北京	1	51,938	51,938	15.30
東北區域				
瀋陽	1	76,700	76,700	6.73
合計	29	4,239,501	2,811,076	124.54

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣584.02億元，較2020年的人民幣695.47億元下降16.0%，該減幅主要由於年內國內房地產市場整體下行，確認銷售均價及面積下降所致。2021年確認銷售均價為每平方米人民幣13,682元，較2020年的每平方米人民幣14,099元下降3.0%。確認銷售總面積為427萬平方米，較2020年的下降13.5%。

多元業務

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣113.30億元，較2020年的人民幣78.53億元上升44.3%。該增幅主要為：(i)年內收購了新中民物業，增加了營業收入，而去年並沒有該業務收入；以及(ii)於2020年收購的中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)，於年內錄得全年的營業收入，而去年，則只錄得該收購項目後的部份期間收入。

年內，本集團的物業管理經營利潤為人民幣19.64億元，較2020年的人民幣18.42億元上升6.6%。

在管的物業總建築面積由2020年12月31日的約374.8百萬平方米增加至2021年12月31日的約488.9百萬平方米。

其他

商業

年內，本集團的商業收入(包括酒店營運及物業投資)為人民幣5.29億元，較2020年的人民幣5.56億元下降4.9%，該減幅主要由於年內受到新型冠狀病毒疫情反覆影響。

環保

年內，本集團的環保收入為人民幣27.67億元，較2020年的人民幣22.89億元上升20.9%。年內，本集團錄得的環保經營利潤為人民幣2.77億元，較2020年錄得的環保經營虧損人民幣3.94億元，上升170.3%，該增幅主要由於年內對環保業務商譽的計提減值為人民幣0.3億元，較2020的人民幣7.24億元，減少人民幣6.94億元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業開發活動和物業管理活動直接產生的成本，包括建築、裝修和設計成本、土地使用權成本、資本化利息成本、員工福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

年內，本集團的銷售成本為人民幣540.07億元，較2020年的人民幣561.43億元下降3.8%，該減幅主要是由於確認銷售面積減少，以及房產開發活動支出跟隨物業開發收入減少所致。確認銷售面積較2020年的下降13.5%至2021年的427萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣190.21億元，較2020年的人民幣241.02億元下降21.1%。年內，本集團的毛利率為26.0%，較2020年的30.0%下降4.0個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於年內國內房地產市場整體下行，確認銷售均價較去年下降3.0%，而土地及建築等相關平均成本較2020年的上升3.1%，致使毛利及毛利率下降。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣48.40億元，較2020年的人民幣37.40億元上升29.4%，該變動主要來自：

- (i) 出售附屬公司收益為人民幣42.61億元，較2020年的人民幣24.26億元，大幅增加人民幣18.36億元；
- (ii) 因合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量收益為人民幣0.04億元，較2020年的人民幣8.20億元大幅減少人民幣8.16億元；
- (iii) 以權益法核算之投資的減值虧損為人民幣3.14億元，於2020年沒有該減值虧損發生；
- (iv) 出售合營企業及聯營公司的虧損為人民幣0.66億元，較2020年的處置收益人民幣2.26億元減少人民幣2.93億元；及
- (v) 出售使用權資產、物業、廠房及設備和投資物業的收益為人民幣7.01億元，較2020年的處置收益人民幣0.45億元增加人民幣6.56億元。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣15.42億元，較2020年的人民幣16.70億元減少7.7%。該減幅主要由於利息收入由2020年的人民幣12.97億元下降9.0%至2021年的人民幣11.81億元，以及政府補助金由2020年的人民幣2.64億元下降8.2%至2021年的人民幣2.43億元所致。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣31.02億元，較2020年的人民幣23.85億元上升30.1%，該增幅主要是由於佣金費用為人民幣17.63億元，較2020年的人民幣10.94億元，增加人民幣6.68億元，以加大力度推廣銷售所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣40.04億元，較2020年的人民幣52.35億元，下降23.5%，該減幅主要由於以下原因：

- (i) 本集團環保項目的商譽減值為人民幣0.30億元，較2020年的人民幣7.24億元，大幅減少人民幣6.94億元，下降95.9%；及
- (ii) 公司架構重組後，本集團的人員工資及福利費用為人民幣12.99億元，較2020年的人民幣16.11億元，減少人民幣3.12億元，下降19.4%。

行政開支佔收入的百分比下降至5.5% (2020年：6.5%)，本集團費用管控遠高於收入降幅，費用控制效果顯著。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣2.79億元，較2020年的人民幣4.00億元減少30.2%，該減幅主要由於賠償金及慈善捐款較2020年的人民幣3.56億元減少33.9%至人民幣2.35億元所致。

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、可交換債券、境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及租賃負債的利息開支、扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣14.14億元，較2020年的人民幣10.40億元增加36.0%。該增幅主要包括以下內容：

- (i) 利息開支由2020年的人民幣73.76億元減少6.8%，至2021年的人民幣68.71億元；

- (ii) 資本化利息及滙兌虧損由2020年的人民幣53.00億元減少13.8%，至2021年的人民幣45.69億元；
- (iii) 本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款滙兌收益由2020年的人民幣26.84億元的收益減少61.1%，至2021年的人民幣10.44億元，此乃由於人民幣兌美元、港元及澳門元升值的影響較去年有所減少所致；及
- (iv) 衍生金融工具的公允值指本集團進行的遠期外匯合約之公允值。2021年衍生金融工具的公允值虧損為人民幣1.56億元，較2020年的人民幣16.49億元減少約90.5%，乃由於本集團有效控制外匯風險及減緩所面臨的外幣風險。

以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

年內，以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額為人民幣7.94億元，較2020年的人民幣15.86億元下降49.9%。該減幅主要由於部分聯營公司及合營企業的物業發展項目處於發展週期，暫未確認經營業績所致。

股東應佔利潤

截至2021年12月31日止年度，本公司股東應佔利潤為人民幣67.12億元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣94.75億元下降29.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2021年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣384.20億元(2020年12月31日：人民幣508.65億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣228.03億元(2020年12月31日：人民幣419.26億元)及有限制現金為人民幣156.17億元(2020年12月31日：人民幣89.39億元)。

於2021年及2020年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、建築預售監管資金、意外賠償的按金及借款的抵押品。

於2021年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣38.48億元(2020年12月31日：人民幣41.41億元)。

借款

於2021年12月31日，本集團總借款為人民幣838.74億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及可交換債券分別為人民幣540.49億元、人民幣180.61億元及人民幣117.64億元。

還款時間表	於2021年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2020年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	17,145	29,107
超過1年及於2年內	14,415	20,739
超過2年及於5年內	18,690	16,515
超過5年	3,799	3,778
小計	54,049	70,139
優先票據		
1年之內	6,998	3,907
超過1年及於2年內	–	4,547
超過2年及於5年內	11,063	6,377
小計	18,061	14,831
境內公司債券、商業物業資產支持證券、 資產支持證券及可交換債券		
1年之內	5,437	5,555
超過1年及於2年內	1,200	3,943
超過2年及於5年內	5,127	3,345
小計	11,764	12,843
合計	83,874	97,813

於2021年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣404.27億元(2020年12月31日：人民幣425.18億元)，及其他借款其中人民幣43.84億元(2020年12月31日：人民幣112.83億元)，乃以銀行存款、土地使用權、自持物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和對一間合營企業的股份為抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2021年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣20.32億元(2020年12月31日：人民幣29.57億元)。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣9.49億元(2020年12月31日：人民幣11.54億元)及人民幣40.52億元(2020年12月31日：人民幣40.95億元)是由本集團的貿易應收款項和土地使用權、自用物業和投資物業作為擔保。

可交換債券

於2021年11月17日，遠航金門國際有限公司(本公司間接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立)(「遠航」)(作為發行人)、本公司及本公司若干附屬公司(「附屬公司擔保人」)與高盛(亞洲)有限責任公司(「獨家賬簿管理人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，遠航有條件同意發行本金總額為2,418,000,000港元的有抵押及有擔保可交換債券(「債券」)。根據認購協議，債券將由本公司作出擔保；及各附屬公司擔保人無條件及不可撤回地擔保遠航及本公司根據債券及遠航、本公司、附屬公司擔保人與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)將予訂立的信託契據列明應付之到期支付款項。進一步詳情請參閱本公司日期為2021年11月18日之公告。

根據雅生活股本中每股面值人民幣1.00元的H股或該等雅生活的股份(「雅生活股份」)進行任何合併、分拆或重新分類所產生任何類別或多個類別的股份每股27.48港元的初步交換價及假設按該初步交換價悉數交換債券，債券將交換為87,991,267股雅生活股份，相當於於本公司日期為2021年11

月18日之公告發佈當日及債券獲悉數交換後雅生活現有已發行股本約6.2%。初步交換價乃遠航與獨家賬簿管理人經參考雅生活股份當前市價以及認購協議的條款及條件後公平磋商釐定，而據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨家賬簿管理人為獨立於本公司且並非本公司的關連人士的第三方。假設按初步交換價悉數交換債券，雅生活仍為本集團附屬公司。債券概無且將不會於香港尋求上市。

獨家賬簿管理人已知會遠航，其有意向不少於六名認購方(其將為獨立個人、公司及／或機構投資者)提呈發售及出售債券。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各認購方(及彼等各自的最終實益擁有人)將為獨立於本公司的第三方，故將不會因認購債券及於交換債券後成為本公司的關連人士。

董事會認為，認購協議的條款及條件屬公平合理，並認為遠航發行債券以籌集資金對本公司有利，因為遠航可增加其營運資金以及增強其資本基礎及財務狀況，符合本公司及其股東整體利益。

遠航將從提呈發售債券獲得的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除相關費用及開支後)估計分別為約24.2億港元及約23.7億港元。按初步交換價計算，淨價為約26.9港元。本公司及／或遠航擬將提呈發售債券所得款項淨額用作於一年內到期的若干現有中長期離岸債務再融資。

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總額)除以總權益計算。於2021年12月31日，負債比率為50.8%(2020年12月31日：61.0%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款，按公允值計入損益的金融資產，銀團貸款及銀行借款是以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本集團的優先票據全以美元計值。自2016年初，本集團採納對沖政策，與若干銀行訂立遠期外匯合約，以減低部份以美元計值的外幣債款的若干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成本最小化。除已披露外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於2021年12月31日，本集團訂立了7.83億美元的外匯掉期合同。年內，本集團錄得衍生金融工具公允值虧損人民幣1.56億元(2020年：公允值虧損人民幣16.49億元)。

借款成本

2021年，本集團的總借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣68.36億元，較2020年的人民幣73.36億元減少6.8%，該減幅主要由於2021年平均借款結餘較低。本集團於年內的實際借貸利率為5.87%(2020年：6.56%)。

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2021年12月31日，未完結擔保額為人民幣518.24億元(2020年12月31日：人民幣513.78億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2021年12月31日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣12.82億元(2020年：人民幣27.85億元)及人民幣64.10億元(2020年：人民幣118.53億元)。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向金融機構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其他方就人民幣34.61億元(2020年：人民幣22.43億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。於2021年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣21.90億元(2020年：人民幣11.09億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣129.04億元(2020年：人民幣103.90億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。於2021年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣82.71億元(2020年：人民幣51.11億元)。

於2021年12月31日，本集團為人民幣74.79億元(2020年：人民幣16.77億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

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

- (a) 於2021年2月11日，根據獨立第三方收購方(「收購方」)，本公司的相關附屬公司及相關本公司的項目公司所訂立的進一步合作文據；據此，本公司出售若干項目公司之權益給收購方，收購方於項目公司之總承擔為人民幣60.72億元，詳情請參閱本公司於2020年12月24日及2021年2月11日之公告。

- (b) 於2021年5月28日，雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按悉數包銷基準促使不少於六(6)名承配人按配售價每股H股37.60港元認購合共86,666,800股雅生活新H股。完成配售後，雅生活的已發行股份數目由1,333,334,000股增至1,420,000,800股，以及本公司擁有人的雅生活股權由54.09%減至50.80%。配售事項以及訂立配售協議構成上市規則第14章項下本公司的一項視作出售交易。配售新H股的詳情載於本公司日期為2021年5月28日的公告。
- (c) 於2021年11月17日，雅居樂之間接全資附屬公司獨家賬簿管理人訂立認購協議，據此，雅居樂之間接全資附屬公司有條件同意發行本金總額為2,418,000,000港元的有抵押及有擔保可交換債券(「債券」)。根據初步交換價每股雅生活股份27.48港元及假設按交換價悉數交換債券，債券將交換為87,991,267股雅生活股份，相當於於2021年11月18日之聯合公告日期及債券獲悉數交換後雅生活現有已發行股本約6.2%。有關交易詳情，請參閱上述公告。
- (d) 於2021年11月13日，本集團訂立以下協議：巨國投資有限公司(本公司間接全資附屬公司「巨國投資」)與WM Motor Holdings Limited(「威馬」)的D輪優先股購買協議聯合協議，據此，巨國投資有條件同意認購，而威馬有條件同意向巨國投資發行178,668,470股D輪優先股，現金代價為140,000,000美元；威馬與巨國投資的威馬股東協議信守契據。於2021年11月18日，鴻昕投資有限公司(本公司間接全資附屬公司「鴻昕」)與威馬訂立期權協議，據此，威馬同意授予鴻昕期權(由鴻昕酌情行使)，以要求威馬有條件發行及轉讓86,996,862股A類威馬普通股，代價為540,182,480港元(相當於約69,432,195美元)，此須通過鴻昕將鴻昕持有的794,386,000股力世紀有限公司股份轉讓予威馬進行償付。於2021年11月30日，鴻昕行使期權，要求威馬向鴻昕發行及轉讓所有威馬交換股份。該等交易已於2021年12月15日完成。有關交易詳情，請參閱本公司於2021年11月30日及2021年12月15日之公告。

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

結算日後事件

- (a) 於2022年1月10日，本公司宣佈，於2021年7月1日至12月31日期間，若干協議由獨立第三方訂立，用於出售14項非核心物業，其中包括酒店5宗及相關地產使用權、商場2宗、售樓部3宗、小區商業配套3宗及公寓1宗，總代價約人民幣2,800,000,000元，當中訂金約人民幣1,149,000,000元已在2021年收取。根據相關協議的約定及條件，本集團預計於2022年收取現金回款約人民幣1,651,000,000元。本集團擬將銷售物業所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，計入於綜合資產負債表的合同負債中。有關交易詳情，請參閱2022年1月10日之公告。
- (b) 根據於2021年11月、2022年1月及3月與獨立第三方買方（「買方」）和隨後與本公司相關附屬公司訂立的數份協議，已協定買方會以合共代價約人民幣1,791,250,000元於相關環保項目購入特定股權，其中約人民幣446,660,000元來自轉讓出售股東的貸款。作為其各自收購股權的誠意金，買方已支付本集團共計人民幣1,003,000,000元，被視為2021年12月出售股權的預付款項，並於綜合資產負債表以貿易及其他應付款項記賬。有關交易詳情，請參閱分別於2022年1月28日及2022年4月4日之公告。
- (c) 分別於2022年1月13及18日、2022年2月28日及2022年3月2日，本公司以總贖回價500,000,000美元（相當於約人民幣3,167,550,000元）贖回所有未償還2019年優先票據。
- (d) 於2022年1月21日及28日，根據獨立第三方與本公司相關附屬公司訂立的協議，已協定本集團兩家合營企業及兩家聯營公司股權的出售將收取總代價人民幣2,843,869,000元，其中約人民幣749,712,000元為轉讓出售股東的貸款。有關交易詳情，請參閱2022年1月21日及28日之公告。

除上文所披露外，於結算日後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有98,466名僱員，當中高級管理人員佔276人及中層管理人員佔2,051人。就地理位置而言，中國內地有98,362名僱員，香港、馬來西亞及越南則有104名僱員。截至2021年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣88.62億元(2020年12月31日：人民幣76.79億元)。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。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、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

新型冠狀病毒之影響

在全球疫情仍然肆虐的2021年，多個國家加快疫苗接種的步伐，令疫苗接種比例逐步提升。中國國內疫情的有效控制令經濟復蘇加快，國內積極實施內循環消費。另外，由於國外疫情反復令出口強勁，同時下半年逐步採取寬鬆的貨幣政策，令國內經濟呈現深「V」式反彈。年內，中國國內生產總值較去年上升8.1%。

自2020年疫情開始，本集團持續推動區域多元化的線上線下營銷策略，且適度調整各地區的可售資源。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。年內，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無造成任何重大不利影響。

物業發展預售

房地產銷售在2021年仍受到限制聚集政策影響，但本集團持續採用線上及線下的營銷策略，使銷售得以穩步推進。於2021年，本集團連同其合營企業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預售金額合計為人民幣1,390.1億元，為歷史新高。本集團預計此次疫情對行業不構成長遠重大影響，可通過合理調整銷售計劃及工作安排，降低其影響。

物業管理

2021年物業管理行業向更規範、更高質、更多元的方向發展，國家出台相應規劃及政策引導、支持行業良性、可持續增長。年內，住房和城鄉建設部等十部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「《通知》」）及國家「十四五」規劃等均肯定了物業管理企業作為城市治理、生活服務的中堅力量，未來將支持物業管理企業為居民提供更便捷、更多元的生活服務，切實提高物業管理的服務質量、智能化和標準化程度。年內，面對各地新型冠狀病毒疫情反覆及自然災害，物業管理企業臨危不懼，肩負社會責任，為業主的生命和財產安全堅守一線，贏得社會各界的高度稱讚。

展望

預計2022年，中央政府將繼續貫徹「房住不炒」和經濟「穩字當頭」的精神，在尊重市場規律、完善相關制度建設的基礎上，落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，並因城施策，靈活調控，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

此外，隨著中國提出「2060年碳中和」作為應對全球氣候問題的承諾，本集團將積極響應宏觀政策，關注業務發展對氣候變化的影響，開展節能降耗的措施以減少業務發展過程中產生的溫室氣體排放量。

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股普通股50.0港仙(2020年：50.0港仙)。董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：60.0港仙)。

暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以釐定有權出席本公司將於2022年6月28日(星期二)舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)並投票之股東

最後股份過戶日期	: 2022年6月22日(星期三)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	: 2022年6月23日(星期四)至 2022年6月28日(星期二)(包括首尾兩天)
記錄日期	: 2022年6月28日(星期二)

如欲符合出席股東周年大會並投票的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會通告

股東周年大會通告將按上市規則規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站(www.agile.com.cn)、聯交所網站(www.hkex.com.hk)，並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)網站(www.sgx.com)。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2021年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

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(「**董事證券買賣守則**」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢後，本公司所有董事均確認截至2021年12月31日止年度內完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治守則

截至2021年12月31日止年度內，本公司一直遵守截至2021年12月31日止年度適用於本公司的上市規則附錄十四所載當時《企業管治守則》及《企業管治報告》(「**當時企業管治守則**」)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。

根據當時企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。然而，參照董事會目前之成員配搭，陳卓林對本集團業務的整體營運及行業內有深厚認識，以及其於行業內及本集團之營運範疇有龐大的業務網絡及聯繫，董事會相信，陳卓林擔任董事會主席兼總裁可有效貫徹地統領本集團發展業務。董事會亦相信，此架構乃符合本公司的最佳利益，不會削弱董事會權力，並會就該等安排不時檢討。

購回、出售或贖回上市證券

於2021年1月12日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)全數贖回本金總額為人民幣16億元之2021年到期初始票面利率為4.7%的境內發行公司債券，贖回價為每張人民幣100元(即其面值)加上應計及未付利息。此債券已在上海證券交易所除牌。

於2021年7月19日，本公司全數贖回未償還的本金總額為6億美元的2021年到期8.5%優先票據，贖回價格相當於其本金總額的100%加上應計及未付利息。此票據已在新交所除牌。

於2021年10月11日，本公司全數贖回本金總額為人民幣18億元之2021年到期初始票面利率為4.6%的非公開境內發行公司債券，贖回價為每張人民幣100元(即其面值)加上應計及未付利息。此債券已在上海證券交易所除牌。

於2021年10月11日，本公司全數回購本金總額為人民幣12億元之2023年到期初始票面利率為5.7%的非公開境內發行公司債券(「境內債券」)，回購價為每張人民幣100元(即其面值)。完成是次回購後，本公司已轉售了該等境內債券。此境內債券在上海證券交易所上市。

除上述者外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於2022年1月，本公司已回購2022年到期5億美元6.7%的優先票據(「優先票據」)累計本金總額6,710萬美元，加上應計及未付的利息(如有)。在已回購的優先票據中，本金總額6,350萬美元已於2022年2月被註銷。於2022年3月7日，本公司全數贖回尚未償還的本金總額為4.365億美元的優先票據，贖回價格相當於其本金總額的100%加上應計及未付利息。此優先票據已在新交所除牌。

於2022年4月11日，番禺雅居樂回購本金總額為人民幣14.5億元之2024年到期初始票面利率為5.9%的公開境內發行公司債券中的人民幣692.407百萬元，回購價為每張人民幣100元(即其面值)。此債券在上海證券交易所上市。

於本公司、聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司(www.agile.com.cn)、聯交所(www.hkex.com.hk)及新交所(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2021年12月31日止年度之年報(「**2021年年報**」)將刊登於上述網站，並將按載於下文「關於刊發及寄發2021年年報的最新進展」一節的預計時間表寄發予本公司股東。

關於刊發和寄發**2021年年報**的最新進展

根據上市規則第13.46(2)(a)條，本公司必須在與經審核年度賬目有關的財政年度結束後四個月內(就截至2021年12月31日止年度而言，不遲於2022年4月30日)向各股東寄發其年報(包括經審核年度賬目)的文本。

有見(i)由於本公司日期為2022年3月29日及31日的公告中所述的原因，本集團的財務報告和審核程序出現延誤；(ii)本公司在刊發截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績後，需要時間定稿2021年年報；以及(iii)印刷服務供應商對2021年年報進行大量印刷程序所需時間，本公司未能於2022年4月30日前嚴格遵守上述上市規則第13.46(2)(a)條的規定。

本公司估計，除非出現不可預見的情況，2021年年報預計將不遲於2022年5月12日(星期四)於聯交所及本公司各自的網站上刊發，並不遲於2022年5月17日(星期二)寄予本公司股東。以下為有關刊發和寄發2021年年報的最新預期時間表：

關鍵里程碑日期	事項／事務
2022年5月10日(星期二)	(i)召開董事會會議，批准本集團截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績；及(ii)根據上市規則第13.49(3)(iii)(a)條，刊發本集團截至2021年12月31日止年度的經審核年度業績。
2022年5月11日(星期三)	(i)印刷服務供應商準備以電子方式呈交2021年年報；及(ii)開始大量印刷2021年年報的程序。
2022年5月12日(星期四)	在聯交所及本公司各自網站刊發2021年年報。
2022年5月17日(星期二)	向本公司股東寄發2021年年報的印刷本。

董事會謹此通知本公司股東及潛在投資者，本公司已就關於2022年5月17日(星期二)或之前寄發2021年年報向聯交所申請，且聯交所已於2022年5月6日向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第13.46(2)(a)條的規定。

如於刊發和寄發2021年年報上有任何其他重大發展，本公司會在必要時另行刊發公告。

董事會

於本公告日期，董事會由十一名成員組成：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*、陳卓喜先生**、陳卓南先生**、鄭漢鈞博士#、鄺志強先生#、許照中先生#及黃紹開先生#。

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

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，2022年5月10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的初步業績公告中所列載截至2021年12月31日止的經審核綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表以及後附的相關附註所列數字與本集團該年度經審核綜合財務報表所列數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。