

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至2022年6月30日止六個月  
中期業績公告

概要

財務概要	截至6月30日止六個月		
	2022年	2021年	變動
營業額(人民幣百萬元)	31,645	38,588	-18.0%
毛利(人民幣百萬元)	7,398	10,849	-31.8%
期內利潤(人民幣百萬元)	3,354	6,471	-48.2%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	2,401	5,290	-54.6%
每股基本盈利(人民幣元)	0.618	1.363	-54.7%

## 業務概要

截至2022年6月30日止六個月：

- 本集團預售金額為人民幣394.5億元，對應累計預售建築面積為307.0萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,848元。
- 於2022年6月30日，本集團於81個城市及地區，擁有預計總建築面積4,349萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣3,534元。
- 物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為75.1%及24.9%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升8.1個百分點。
- 於2022年6月30日，本集團的總借貸相對於2021年12月31日減少人民幣137.04億元。
- 於2022年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣259.25億元。
- 於2022年6月30日，本集團的淨負債比率為48.3%，較2021年12月31日下降2.5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2022年6月30日止六個月(「於回顧期內」)的中期業績。

### 業績

於回顧期內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣316.45億元及人民幣73.98億元。本集團整體毛利率為23.4%。於回顧期內，本集團淨利潤及本公司股東應佔淨利潤分別為人民幣33.54億元及人民幣24.01億元。

於回顧期內，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237.76億元及人民幣78.69億元，收入佔比分別為75.1%及24.9%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升8.1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。於回顧期內，物業管理及其他(包括環保及商業)收入分別較去年同期上升31.7%及下降13.9%，持續為本集團提供穩健的收入。

## 市場回顧

於回顧期內，美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）為解決通漲問題加快加息進程。通脹及俄羅斯與烏克蘭（「俄烏」）衝突等地緣政治衝突爆發，令原材料價格進一步攀升。中國國內方面，部分地區於3月及4月一度受疫情衝擊，惟抗疫政策的有效落實，整體情況自5月起得以緩和，同時帶動物業銷售。中國人民銀行繼續採取寬鬆的貨幣政策以刺激經濟，預期2022年全年中國國內生產總值增速目標為5.5%。

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，為未來的中國房地產發展定下主基調。在「因城施策」的政策方針下，調控放鬆持續加碼，各地政府逐步放緩調控力度，包括購房者可以更容易申請抵押貸款、縮短轉售前的持有期、放寬購房限制、降低首付比例及降低房貸利率等，有利於房地產行業銷售復蘇。

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。

### 上半年預售金額先跌後回升

於回顧期內，地產業務整體保持平穩。於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣394.5億元，累計預售建築面積為307萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,848元。於回顧期內，在售項目為201個，其中包括13個全新項目。

## 優質土地儲備庫存 滿足未來銷售需求

於2022年6月30日，本集團於81個城市，擁有預計總建築面積為4,349萬平方米的土地儲備。本集團亦繼續深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）及長江三角洲（「長三角」）兩大城市群，在大灣區的土地儲備約為1,055萬平方米，佔整體土地儲備的24.3%，現擁有開發項目達51個。本集團在長三角則擁有達529萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的12.2%，現擁有開發項目達47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20,389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2022年6月30日，本集團於海外的土地儲備約為325,175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。

## 多元業務繼續帶來穩定現金流

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。於回顧期內，本集團的物業管理及其他收入分別較去年同期上升31.7%及下降13.9%，持續為本集團提供穩健的收入。物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為75.1%及24.9%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升8.1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。

## 雅生活積極應對市場週期波動，靈活調整業務策略

於回顧期內，面對極具挑戰的宏觀及市場環境，雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」）憑藉全產業鏈佈局，採取靈活的拓展策略，加速對於住宅存量、非住宅市場的拓展，持續拓寬項目來源，第三方市場拓展面積持續穩居行業前列，顯示出可持續的增長韌性。於回顧期內，成功獲得多個高質量的非住宅業態項目，服務包括北京冬奧會等國際重大賽事場館項目，充分顯示全業態服務能力及行業領先的品牌影響力。

於2022年6月30日，雅生活在管面積及合約面積分別為5.286億平方米及7.065億平方米。第三方項目通過市場拓展、收購整合等方式迅速擴張，合約面積（含控股成員企業）達5.585億平方米，包括新增合約面積超過4,320萬平方米，較於2021年12月31日增長8.4%，佔總合約面積的79.1%，是雅生活規模增長的主要來源。

## 環保業務提高管理效率 助力低碳綠色發展

環保業務致力深耕危險廢物處理，擇優佈局生態產業園、環保水務與裝備工程。

於回顧期內，環保業務成功獲取多個《危險廢物經營許可證》，新增核准的處理資質涵蓋焚燒、物化處理、柔性填埋及剛性填埋等多個業態，加速了產能轉化，釋放有效產能。此外，近10個項目相繼成功換證，意味著各項目平穩經營的表現贏得長期經營許可，旗下裝備工程公司的環境工程水污染防治設計項目亦獲批乙級資質，環保業務環境工程軟實力得到有效提升。與此同時，旗下產業園建設有序加快，目前三江口節能環保生態產業園建設總體進度超過50%，已全面進入設備安裝階段，全力推進企業低碳綠色發展。同時，在安全生產和運營管理方面，環保業務借助數字化、信息化等手段提高管理效率，降低管理難度和成本。

## 新賽道健康發展進程 為未來回報打下強心針

本集團積極佈局新能源汽車及調味品行業的新賽道，分別成為WM Motor Holdings Limited (「威馬」)和廣東珠江橋生物科技股份有限公司的股東。

威馬已於2022年6月完成向香港聯合交易所有限公司(「港交所」)遞交上市申請書。威馬是電動汽車技術引入到中國主流市場的先驅之一，憑藉其領先的技術及快速的增長銷量，展望未來威馬成功上市後，將為集團帶來可觀的投資回報。本集團目前持有威馬6.46%股權。

## 合理安排償債計劃 積極拓寬融資管道

穩健的財政狀況是本集團業務迅速發展的支柱，本集團延續一貫的穩健財務策略，展現良好的企業信用與償債能力。

於回顧期內，本集團借貸總額進一步減少人民幣137.04億元，當中包括於3月贖回5億美元6.7%優先票據，於5月全額償還33.45億港元及6,000萬美元的2018年銀團貸款餘額。另外，本集團於5月回購並全數轉售本金總額共人民幣6.92億元的2024年到期的人民幣14.5億元5.9%公開境內公司債券。

同時，本集團也通過多管道的融資方法進行融資。於回顧期內，本集團於6月通過香港的英皇道柏架山道項目公司，獲授予本金總額為8.94億港元2024年到期的夾層融資；並簽訂優先融資補充協議，銀團定期貸款的本金總額為8.25億港元，同時延長現有銀團定期貸款到期日至2024年。

本集團致力管控融資成本，進一步降低實際借貸利率至5.59%。於2022年6月30日，本集團的淨負債比率進一步降低至48.3%，現金及銀行存款總額為人民幣259.25億元。

## 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。

經過30年的發展，本集團築造了不同發展階段的城市高端產品、低密度產品、生活大盤、旅遊地產等項目，推出了包括雅苑、雅郡、雅府、雅宸及山海系在內的「5N全維度產品體系」，以及一套從看房至入住後的全週期服務標準「5S+生活服務體系」。

本集團始終關注人們對美好生活的追求，致力於成為優質生活服務商，同時以世界建築的視野及品質，打造人居生活典範，為業主、合作方、員工構築卓越的「一生樂活」體驗。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

2022年下半年，市場將繼續關注疫情發展、美聯儲加息、俄烏局勢、通貨膨脹及以上因素對全球經濟的影響。

中央政府將繼續貫徹落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，期望「因城施策」的政策方針將放寬房地產行業在融資端、個人按揭貸款及預售監管資金方面的限制，助房企改善流動性，助力銷售端進一步恢復。

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

本人謹代表本公司董事會向股東們、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8月30日

## 業績

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

### 中期簡要綜合收益表

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
	附註	(未經審核)	(未經審核)
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動			
營業額	4	31,644,691	38,587,759
銷售成本		(24,246,224)	(27,739,181)
毛利		7,398,467	10,848,578
銷售及營銷成本		(1,008,356)	(1,273,482)
行政開支		(1,715,557)	(1,899,444)
金融資產及合同資產的減值虧損淨額		(564,300)	(198,222)
其他收益淨額	5	3,300,945	4,253,080
其他收入	6	529,414	787,574
其他開支		(101,389)	(112,698)
經營利潤		7,839,224	12,405,386
財務費用淨額	7	(1,440,189)	(1,239,305)
使用權益法核算之投資的稅後(虧損)/利潤所佔份額		(352,720)	195,619
除所得稅前利潤		6,046,315	11,361,700
所得稅開支	8	(2,692,249)	(4,891,083)
期內利潤		3,354,066	6,470,617
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		2,401,137	5,290,297
永久資本證券持有人		475,922	507,533
非控股權益		477,007	672,787
		3,354,066	6,470,617
期內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
— 基本	9	0.618	1.363
— 攤薄	9	0.618	1.363

## 中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 (未經審核) (人民幣千元)
期內利潤	3,354,066	6,470,617
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)	(2,338)	(175,342)
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業 的重估收益(除稅後)	14,958	—
或會重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差異	(201)	(12,084)
期內其他全面收益(除稅後)	12,419	(187,426)
期內全面收益總額	<u>3,366,485</u>	<u>6,283,191</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,414,734	5,116,840
永久資本證券持有人	475,922	507,533
非控股權益	<u>475,829</u>	<u>658,818</u>
	<u>3,366,485</u>	<u>6,283,191</u>

## 中期簡要綜合資產負債表

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
附註	(未經審核) (人民幣千元)	(經審核) (人民幣千元)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	14,377,430	12,674,770
投資物業	9,838,203	11,514,964
使用權資產	3,038,278	3,270,052
商譽	5,212,589	5,026,180
其他無形資產	2,575,267	2,627,830
使用權益法核算之投資	30,193,981	31,304,280
發展中物業	17,581,496	21,274,754
其他應收款項	11 14,096,677	8,797,543
按公允值計入其他全面收益的 金融資產	40,251	43,368
遞延所得稅資產	2,649,974	2,165,196
	<u>99,604,146</u>	<u>98,698,937</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	81,664,640	87,105,562
持作銷售已落成物業	20,535,483	16,299,820
存貨	323,892	356,850
就收購土地使用權的預付款項	2,206,339	2,269,068
合同資產	5,630,955	5,150,620
貿易及其他應收款項	11 53,384,074	57,927,238
預付所得稅項	3,549,422	4,624,423
按公允值計入損益的金融資產	5,495,526	2,811,395
有限制現金	13,019,288	15,617,768
現金及現金等值項目	12,905,660	22,802,716
分類為持作銷售之資產	1,491,744	2,895,342
	<u>200,207,023</u>	<u>217,860,802</u>
<b>總資產</b>	<u><u>299,811,169</u></u>	<u><u>316,559,739</u></u>

## 中期簡要綜合資產負債表(續)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
附註	(未經審核) (人民幣千元)	(經審核) (人民幣千元)
<b>權益</b>		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃持有的股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	4,720,647	4,190,239
保留盈利	48,605,364	46,783,577
	<u>56,591,306</u>	<u>54,239,111</u>
永久資本證券	13,010,880	13,015,124
非控股權益	22,077,409	22,177,042
	<u>91,679,595</u>	<u>89,431,277</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
借款	47,577,359	54,293,548
其他應付款項	5,261,150	4,572,361
按公允值計入損益的金融負債	153,841	494,313
合同負債	64,824	-
租賃負債	160,532	262,093
遞延所得稅負債	3,316,441	4,061,638
	<u>56,534,147</u>	<u>63,683,953</u>
流動負債		
借款	22,593,100	29,580,497
貿易及其他應付款項	59,724,310	68,257,851
按公允值計入損益的金融負債	143,741	107,358
合同負債	47,102,576	44,582,302
租賃負債	245,624	302,383
當期所得稅負債	20,211,399	19,099,618
與分類為持作銷售之資產直接 關連的負債	1,576,677	1,514,500
	<u>151,597,427</u>	<u>163,444,509</u>
<b>總負債</b>	<u>208,131,574</u>	<u>227,128,462</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>299,811,169</u>	<u>316,559,739</u>

附註：

## 1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司於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日在聯交所上市。

## 2 編製基準

截至2022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2021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2022年6月30日止六個月期間刊發的任何公告一併閱覽。

## 3 會計政策

除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

幾項新訂或經修訂準則於本報告期間適用。本集團並無因採納此等經修訂準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

### 3 會計政策(續)

(b) 已頒佈但於2022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
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023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
香港會計準則第1號(修訂) 及香港財務報告準則 實務聲明第2號	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及 負債有關之遞延稅項	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。採納該等新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

### 4 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。

#### 4 分部資料(續)

截至2022年及2021年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(b))	物業管理 (人民幣千元) (附註(c))	其他 (人民幣千元) (附註(d))	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	23,776,170	7,619,866	1,295,254	32,691,290
分部間銷售額	—	(1,046,599)	—	(1,046,599)
外界客戶銷售額	23,776,170	6,573,267	1,295,254	31,644,691
收入確認時間				
— 時間點	20,154,259	188,146	369,701	20,712,106
— 時間段	3,621,911	6,385,121	925,553	10,932,585
投資物業公允值收益(附註5)	—	15,764	—	15,764
經營利潤	6,988,806	876,889	(26,471)	7,839,224
使用權益法核算之投資的稅後 (虧損)/利潤所佔份額	(376,800)	29,807	(5,727)	(352,720)
分部業績	6,612,006	906,696	(32,198)	7,486,504
財務費用淨額(附註7)				(1,440,189)
除所得稅前利潤				6,046,315
所得稅開支(附註8)				(2,692,249)
期內利潤				3,354,066
折舊及攤銷	235,181	175,898	245,503	656,582
撇減發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房及設備	1,366,409	—	—	1,366,409

#### 4 分部資料(續)

截至2022年及2021年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(b))	物業管理 (人民幣千元) (附註(c))	其他 (人民幣千元) (附註(d))	本集團 (人民幣千元)
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 收入確認時間	32,091,522	4,992,352	1,503,885	38,587,759
— 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5)	—	—	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 利潤所佔份額	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7)				(1,239,305)
除所得稅前利潤				11,361,700
所得稅開支(附註8)				(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

#### 4 分部資料(續)

以下為於2022年6月30日的分部資產、負債及資本開支(未經審核)：

	物業發展 (人民幣千元) (附註(b))	物業管理 (人民幣千元) (附註(c))	其他 (人民幣千元) (附註(d))	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>238,299,237</u>	<u>19,439,545</u>	<u>37,497,054</u>	<u>(7,159,840)</u>	<u>288,075,996</u>
未分配資產					<u>11,735,173</u>
總資產					<u><u>299,811,169</u></u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>28,851,656</u>	<u>1,137,026</u>	<u>205,299</u>	<u>-</u>	<u>30,193,981</u>
分部負債	<u>94,820,275</u>	<u>7,155,397</u>	<u>17,599,443</u>	<u>(7,159,840)</u>	<u>112,415,275</u>
未分配負債					<u>95,716,299</u>
總負債					<u><u>208,131,574</u></u>
資本開支	<u>477,927</u>	<u>329,475</u>	<u>1,767,515</u>	<u>-</u>	<u>2,574,917</u>

#### 4 分部資料(續)

以下為於2021年12月31日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

	物業發展 (人民幣千元) (附註(b))	物業管理 (人民幣千元) (附註(c))	其他 (人民幣千元) (附註(d))	撤銷 (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>

#### 4 分部資料(續)

##### (a) 有關與客戶之間的合同資產及負債

本集團確認了以下有關與客戶之間的合同資產及負債：

	2022年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
流動合同資產		
有關物業出售合同的合同資產	268,212	261,507
有關建築合同的合同資產	5,451,465	4,899,396
虧損撥備	(88,722)	(10,283)
合同資產合計	<u>5,630,955</u>	<u>5,150,620</u>
合同負債		
— 關連方	139,041	75,037
— 第三方	47,028,359	44,507,265
	<u>47,167,400</u>	<u>44,582,302</u>

(i) 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及提供物業管理服務。

##### (ii) 與合同負債有關的已確認收入

下表顯示於本報告期確認收入中與結轉合同負債有關的數額。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 (經審核) (人民幣千元)
於期初計入合同負債結餘的已確認收入		
物業銷售	14,586,430	21,755,124
物業管理及增值服務	590,496	460,419
	<u>15,176,926</u>	<u>22,215,543</u>

##### (iii) 尚未履行之履約責任

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

#### 4 分部資料(續)

- (b) 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。
- (c) 物業管理分部主要包括雅生活智慧城市服務股份有限公司所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (d) 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。
- (e) 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、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的添置。

#### (f) 就取得合同的增量成本確認的資產

截至2022年及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。

## 5 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 (未經審核) (人民幣千元)
出售附屬公司的收益	1,375,855	4,137,174
出售合營企業及聯營公司的收益	1,040,766	–
出售物業、廠房及設備以及投資物業的(虧損)/收益	(282,020)	144
按公允值計入損益的金融資產/負債公允值收益淨額	962,522	55,625
贖回優先票據收益	111,474	–
投資物業公允值收益	15,764	600
非控股權益的認沽期權公允值(虧損)/收益	(31,086)	1,974
匯兌收益淨額(附註(a))	109,680	28,792
雜項	(2,010)	28,771
	<u>3,300,945</u>	<u>4,253,080</u>

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7)的借款匯兌損益。

## 6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 (未經審核) (人民幣千元)
利息收入(附註(a))	257,138	384,023
來自關連方的借款利息收入	126,658	261,065
政府補助金	101,580	92,193
雜項	44,038	50,293
	<u>529,414</u>	<u>787,574</u>

附註：

- (a) 利息收入主要來自銀行存款。

## 7 財務費用淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
利息開支：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他借款	2,084,467	3,555,974
— 租賃負債	12,407	11,678
減：利息資本化	(2,081,987)	(2,038,686)
借款匯兌虧損／(收益)	1,425,302	(289,661)
	<u>1,440,189</u>	<u>1,239,305</u>

## 8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,344,551	2,477,503
— 中國土地增值稅	1,426,440	2,094,097
— 中國預扣所得稅	189,080	201,000
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	(1,267,822)	118,483
	<u>2,692,249</u>	<u>4,891,083</u>

附註：

- (a) 截至2022年6月30日止6個月內計入所得稅開支的負數金額，主要包括期內出售因企業合併獲得的土地使用權和確認了公允價值收益的投資物業而回沖對應的遞延所得稅負債，以及新增可彌補虧損和因持作銷售已落成物業、發展中物業計提撥備而確認遞延所得稅資產。

## 8 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2022年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%(截至2021年6月30日止六個月：15%)。

截至2022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2021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2021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2022年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司的大部份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。

## 8 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

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，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。

## 9 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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	2,401,137	5,290,297
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)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u><u>0.618</u></u>	<u><u>1.363</u></u>

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。截至2022年及2021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。

## 10 股息

- (a) 本公司董事會(「董事會」)未有就截至2022年6月30日止六個月建議任何中期股息。於2021年8月18日，本公司董事會就截至2021年6月30日止六個月宣派中期股息每股普通股0.5港元，合計約1,958,524,000港元(相當於人民幣1,629,218,000元)。
- (b) 本公司董事會未有就截至2021年12月31日止年度建議任何末期股息。本公司於2021年5月12日舉行的股東周年大會上就2020年宣派末期股息每股普通股0.60港元，合計約2,350,229,000港元(相當於人民幣1,972,664,000元)，當中20,682,000港元(相當於人民幣17,359,000元)乃宣派予股份獎勵計劃持有的股份。

## 11 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	9,344,288	11,189,695
— 合營企業	3,413,429	2,278,591
— 聯營公司	22,816	54,880
貿易應收款項總額	<u>12,780,533</u>	<u>13,523,166</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(953,630)</u>	<u>(733,999)</u>
貿易應收款項合計	<u>11,826,903</u>	<u>12,789,167</u>
其他應收款項來自：		
— 第三方	24,698,357	21,100,671
— 合營企業	17,473,993	18,584,260
— 聯營公司	707,571	1,146,336
— 其他關連方	215,711	274,951
— 非控股權益	2,740,552	2,501,258
來自關連方之應收貸款及利息款項	5,298,104	5,073,445
預付增值稅及其他稅項	3,652,704	4,384,809
收購土地使用權保證金	808,872	887,623
預付款項	<u>1,037,139</u>	<u>695,186</u>
其他應收款項總額	56,633,003	54,648,539
減：其他應收款項減值撥備	<u>(979,155)</u>	<u>(712,925)</u>
其他應收款項合計	55,653,848	53,935,614
減：其他應收款項—非即期部份	<u>(14,096,677)</u>	<u>(8,797,543)</u>
其他應收款項—即期部份	<u>41,557,171</u>	<u>45,138,071</u>
貿易及其他應收款項—即期部份	<u>53,384,074</u>	<u>57,927,238</u>

於2022年6月30日及2021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。

## 11 貿易及其他應收款項

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、提供建造服務及提供環保服務。貿易應收款項乃按有關買賣或服務協議結算。於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
90日內	6,738,524	8,786,589
90日以上及於365日以內	3,704,885	3,215,483
365日以上	2,337,124	1,521,094
	<u>12,780,533</u>	<u>13,523,166</u>

## 12 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	24,970,194	24,949,589
其他應付款項：		
— 第三方	12,429,074	18,021,197
— 關連方	12,967,414	15,143,842
— 非控股權益	2,573,427	4,408,032
應付員工福利	1,060,178	1,133,293
應計費用	1,122,096	1,165,556
有害廢物處理項目應計重整成本	1,083,792	—
出售附屬公司墊款	—	1,223,000
其他應付稅項	8,779,285	6,785,703
	<u>64,985,460</u>	<u>72,830,212</u>
減：其他應付款項—非即期部分	(5,261,150)	(4,572,361)
	<u>59,724,310</u>	<u>68,257,851</u>

## 12 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 本集團於2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)	2021年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)
90日內	15,086,929	15,830,600
90日以上及於180日以內	7,969,217	7,516,904
180日以上及於365日以內	1,223,659	971,214
365日以上	690,389	630,871
	<u>24,970,194</u>	<u>24,949,589</u>

## 管理層的討論及分析

### 整體表現

於回顧期內，本集團之營業額為人民幣316.45億元，較2021年同期的人民幣385.88億元下降18.0%。於回顧期內，本集團之經營利潤及期內淨利潤，分別為人民幣78.39億元及人民幣33.54億元，較2021年同期的人民幣124.05億元及人民幣64.71億元，分別下降36.8%及48.2%。

於回顧期內，本公司股東應佔利潤為人民幣24.01億元，較2021年同期的人民幣52.90億元下降54.6%。每股基本盈利為人民幣0.618元(2021年同期：人民幣1.363元)。

### 土地儲備

本集團繼續採取積極審慎的購地策略，因應市場狀況擴充土地儲備。於2022年6月30日，本集團於81個城市，擁有預計總建築面積達4,349萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣3,534元，土地成本價格具一定競爭力。

### 物業發展及銷售

於回顧期內，本集團來自物業發展的確認銷售金額為人民幣237.76億元，較2021年同期的人民幣320.92億元下降25.9%。該降幅主要是由於期內確認銷售總面積及確認銷售均價下跌所致。確認銷售總面積為161萬平方米，較2021年同期下降18.8%。而本集團的確認銷售均價由2021年上半年的每平方米人民幣16,227元下降8.8%至2022年上半年的每平方米人民幣14,804元。

## 多元業務

### 物業管理

於回顧期內，本集團來自物業管理的收入為人民幣65.73億元，較2021年同期的人民幣49.92億元上升31.7%。

物業管理的經營利潤為人民幣8.77億元，較2021年同期的人民幣10.83億元下降19.0%，所管理的物業總建築面積由2021年6月30日的約4.24億平方米上升至2022年6月30日的約5.29億平方米。

### 其他

#### 商業管理

於回顧期內，本集團的商業收入(包括酒店營運及物業投資)為人民幣2.09億元，較2021年同期的人民幣2.85億元下降26.8%。該降幅主要由於新型冠狀病毒疫情影響及期內處置數個投資物業所致。

#### 環保

於回顧期內，本集團來自環保業務的收入為人民幣10.87億元，較2021年同期的人民幣12.19億元下降10.8%，主要由於期內本集團出售數個從事環保業務的附屬公司。

#### 銷售成本

於回顧期內，本集團的銷售成本為人民幣242.46億元，較2021年同期的人民幣277.39億元下降12.6%，該降幅主要由於期內確認銷售面積下跌，導致土地及建築成本均有所減少。土地成本較2021年同期的人民幣79.49億元下降12.8%至人民幣69.28億元，而建築成本較2021年同期的人民幣135.73億元下降27.7%至人民幣98.14億元。

## 毛利

於回顧期內，本集團的毛利為人民幣73.98億元，較2021年同期的人民幣108.49億元下降31.8%。於回顧期內，本集團的毛利率為23.4%，較2021年同期的28.1%下降4.7個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於確認銷售面積及銷售平均價格均有所下跌，而銷售平均價降幅高於平均成本降幅所致。

## 其他收益淨額

於回顧期內，本集團的其他收益淨額為人民幣33.01億元，較2021年同期的人民幣42.53億元下降22.4%，該變動主要來自以下：

- (i) 出售附屬公司的收益由2021年同期人民幣41.37億元減少66.7%至人民幣13.76億元，該等附屬公司主要從事環保及物業發展；
- (ii) 處置物業、廠房及設備以及投資物業損失為人民幣2.82億元，而2021年同期處置收益為人民幣144,000元；
- (iii) 處置合營企業及聯營公司收益為人民幣10.41億元，而2021年同期沒有該收益發生；及
- (iv) 按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值收益淨額由2021年同期人民幣0.56億元上升1,630.4%至人民幣9.63億元。該升幅主要來自本集團投資一間新能源汽車公司的股份公允值收益。

## 其他收入

於回顧期內，本集團的其他收入為人民幣5.29億元，較2021年同期的人民幣7.88億元下降32.8%，該降幅主要是銀行存款、關連方借款及第三方借款的利息收入減少所致。

## 銷售及營銷成本

於回顧期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣10.08億元，較2021年同期的人民幣12.73億元下降20.8%。銷售及營銷成本佔收入的百分比下降至3.2%（2021年同期：3.3%），該降幅主要是由於銷售佣金及廣告費用減少所致。

## 行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支為人民幣17.16億元，較2021年同期的人民幣18.99億元下降9.7%。該降幅主要由於期內本集團加強費用管控。

## 其他開支

於回顧期內，本集團的其他開支為人民幣1.01億元，較2021年同期的人民幣1.13億元下降10.0%，該降幅主要由於期內慈善捐款及雜項支出減少，由2021年同期人民幣0.85億元下降78.2%至人民幣0.18億元；抵銷了期內賠償金增加，由2021年同期人民幣0.28億元上升196.1%至人民幣0.83億元所致。

## 財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、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。

於回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣14.40億元，較2021年同期的人民幣12.39億元上升16.2%。該升幅主要由於以下內容：

- (i) 於回顧期內，本集團總平均借款下降，因此，本集團利息開支由2021年同期的人民幣35.68億元下降41.2%至人民幣20.97億元；

(ii) 本集團以外幣計值之債務產生的外幣借款匯兌虧損為人民幣14.25億元，較2021年同期的匯兌收益人民幣2.90億元上升592.1%，該升幅由於人民幣兌美元、港元及澳門元的匯率貶值所致。

### 以權益法核算之投資之稅後虧損所佔份額

於回顧期內，以權益法核算之投資的稅後虧損所佔份額為人民幣3.53億元，較2021年同期的收益人民幣1.96億元下降280.3%。該減幅主要是由於部份聯營及合營物業發展項目正處於發展初期，尚未確認任何收入，仍未回收發展初期產生的成本及費用。

### 本公司股東應佔利潤

於回顧期內，綜合以上原因，本公司股東應佔利潤為人民幣24.01億元，較2021年同期的人民幣52.90億元下降54.6%。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況及可動用資金

於2022年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣259.25億元(2021年12月31日：人民幣384.20億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣129.06億元(2021年12月31日：人民幣228.03億元)及有限制現金為人民幣130.19億元(2021年12月31日：人民幣156.18億元)。

本集團的若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為預售監管資金。

於2022年6月30日，本集團未動用的借貸額度為人民幣38.54億元(2021年12月31日：人民幣38.48億元)。

#### 借款

於2022年6月30日，本集團總借款為人民幣701.70億元，包括(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426.85億元、人民幣156.83億元及人民幣118.02億元。

還款時間表	於2022年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2021年 12月31日 (人民幣百萬元)
<b>銀行借款及其他借款</b>		
1年內	13,177	17,145
1年以上及2年以內	14,717	14,415
2年以上及5年以內	11,379	18,690
5年以上	3,412	3,799
<b>小計</b>	<b>42,685</b>	<b>54,049</b>
<b>優先票據</b>		
1年內	4,024	6,998
2年以上及5年以內	11,659	11,063
<b>小計</b>	<b>15,683</b>	<b>18,061</b>
<b>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</b>		
1年內	5,392	5,437
1年以上及2年以內	5,234	1,200
2年以上及5年以內	1,176	5,127
<b>小計</b>	<b>11,802</b>	<b>11,764</b>
<b>總計</b>	<b>70,170</b>	<b>83,874</b>

於2022年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣328.37億元(2021年12月31日：人民幣404.27億元)及其他借款人民幣43.72億元(2021年12月31日：人民幣43.84億元)是以其銀行存款、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、部分附屬公司的股份及一間合營公司的股份作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以該等附屬公司股份作抵押。於2022年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣3.29億元(2021年12月31日：人民幣20.32億元)。

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(2021年12月31日：人民幣9.49億元)及人民幣40.34億元(2021年12月31日：人民幣40.52億元)是以本集團的貿易應收款項、土地使用權、自用物業及投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣11.76億元(2021年12月31日：人民幣11.19億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金)除以總權益計算。於2022年6月30日，負債比率為48.3%(2021年12月31日：50.8%)。

### 貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

本集團自2016年起採用外幣對沖工具，以實現更佳的外匯風險管理。對沖旨在針對大機率發生的預測外債還款，將人民幣成本波幅降至最低。本集團的風險管理政策，乃因應合適的對沖工具及對沖成本，對部分預測外幣現金流進行對沖。

本集團以外匯遠期合約及外匯期貨衍生工具兩者並用，藉此對沖外匯風險。

### 借款成本

於回顧期內，本集團的借款成本(不包括租賃負債的利息開支)為人民幣20.84億元，較2021年同期的人民幣35.56億元下降41.4%，該減幅主要由於回顧期內的借貸平均結餘減少。本集團的實際借貸利率為5.59%(2021年同期：5.96%)。

## 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2022年6月30日，未完結擔保額為人民幣524.16億元(2021年12月31日：人民幣518.24億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為一旦出現拖欠，相關物業的可變現淨市值足以用作償還尚欠的按揭本金連同應計利息及罰款。

本集團的若干附屬公司與聯營公司合作方就人民幣28.70億元(2021年12月31日：人民幣34.61億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣18.75億元(2021年12月31日：人民幣21.90億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業合作方就人民幣94.48億元(2021年12月31日：人民幣129.04億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣60.40億元(2021年12月31日：人民幣82.71億元)。

於2022年6月30日，本公司向若干獨立第三方就人民幣38.28億元(2021年12月31日：人民幣74.79億元)的貸款額度提供若干擔保。

## 承擔

於2022年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣200.17億元(2021年12月31日：人民幣217.51億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣34.10億元(2021年12月31日：人民幣35.68億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備承擔的資本承擔約為人民幣3.99億元(2021年12月31日：人民幣5.47億元)。

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

於2022年1月21日，作為買方的一名獨立第三方及作為賣方的一間本公司間接全資附屬公司訂立一份買賣協議，據此，賣方同意出售一間合營公司約26.66%的股權給買方，總代價約為人民幣18.44億元。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年1月24日發佈之公告。

於2022年1月12、19、28日及3月25日，作為買方的一名獨立第三方、本公司相關附屬公司(本公司的間接全資或非全資附屬公司)(「雅居樂附屬公司」)及本公司的相關項目公司訂立股權轉讓協議，據此，相關雅居樂附屬公司同意出售六家項目公司的指定股權及相關股東貸款給買方，總代價為人民幣1,791,249,800元。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年1月28日及4月4日發佈之公告。

於2022年1月28日，作為買方的一名獨立第三方及本公司相關間接全資附屬公司訂立買賣協議，據此，本公司相關附屬公司出售三間項目公司的指定股權及相關股東貸款給買方，本集團將收取出售所得款項總額人民幣10億元。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年1月28日發佈之公告。

於2022年5月19日，作為借款人的一間項目公司(本公司間接持有約25%股權)及一間銀行訂立一份融資協議，據此，該銀行已同意向項目公司授出一筆本金總額最高達人民幣650,000,000元的融資。本公司的間接全資附屬公司以該銀行為受益人為部分抵押提供不可撤銷的擔保。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年5月19日發佈之公告。

於2022年6月24日，作為借款人的一間本公司間接全資附屬公司、作為原貸款人的一名獨立第三方(「夾層貸款人」)及作為安排人及擔保代理的一間銀行訂立夾層融資協議，據此，夾層貸款人同意向借款人提供本金總額不超過894,000,000港元的定期貸款信貸，並附帶選擇權可將相關貸款轉換為借款人的全部已發行股份。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年6月24日發佈之公告。

於2022年6月30日，作為買方的一名獨立第三方及作為賣方的本公司相關間接全資附屬公司已訂立一份框架協議，據此，相關附屬公司將以代價人民幣764,000,000元出售一間項目公司的100%股權及相關股東貸款給買方及買方指定實體。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年6月30日發佈之公告。

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

### 回顧期後事件

- (a) 於2022年8月15日，本公司以總贖回價200,000,000美元(相當於約人民幣1,348,200,000元)贖回所有未償還的2022年到期2億美元5.125%的優先票據。
- (b) 於2022年8月19日，本公司間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)與數名獨立管理人(「管理人」)訂立大宗交易協議，以根據大宗交易協議所載的條款及在其條件規限下，出售中山雅生活持有的49,000,000股雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)的H股。是次交易的所得款項總額估計為約343,500,000港元。緊隨交易完成後，本集團將於雅生活智慧城市服務股份有限公司持有約50.86%已發行股本，該公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬。

簽立上述大宗交易協議後，本公司執行董事黃奉潮先生及雅生活執行董事李大龍先生控制的共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城」)，按相近於上述大宗交易協議的條款，與管理人訂立另一份大宗交易協議，以出售共青城持有的29,500,000股雅生活H股，估計所得款項總額約為206,800,000港元，該筆款項將會無抵押及免息借貸予本公司。

- (c) 截至2022年8月22日，本公司已回購部份2022年到期4億美元4.85%的優先票據，合共贖回本金金額39,574,000美元(相當於約人民幣260,800,000元)。於2022年8月30日，本公司已將足夠資金存入受託人指定的銀行賬戶，用於2022年8月31日全數贖回2022年到期4億美元4.85%的優先票據，資金相當於尚未償還本金金額360,426,000美元(相當於約人民幣2,479,803,000元)。
- (d) 本公司已歸還於2022年8月28日到期之本金為719,600,000港元及60,000,000美元的定期貸款。

### 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共有94,602名僱員，當中高級管理人員佔281名及中層管理人員佔1,980名。就地理位置而言，內地有94,515名僱員、香港有31名僱員，而海外則有56名僱員。截至2022年6月30日止六個月，僱員福利費用(包括董事酬金)為人民幣38.76億元(2021年同期：人民幣38.41億元)。

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

### 新型冠狀病毒之影響

於回顧期內，地產業務整體保持平穩。隨著疫情的緩解，本集團的預售金額先跌後回升。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。於回顧期內，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。

## 展望

2022年下半年，市場將繼續關注疫情發展、美聯儲加息、俄烏局勢、通貨膨脹及對全球經濟的影響。

中央政府將繼續貫徹落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，期望「因城施策」的政策方針將放寬房地產行業在融資端、個人按揭貸款及預售監管資金方面的限制，助房企改善流動性，助力銷售端進一步恢復。

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。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年：50.0港仙)。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「董事證券交易守則」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢後，所有董事均確認截至2022年6月30日止六個月期間完全遵循董事證券交易守則。

## 遵守企業管治守則

截至2022年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

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

## 購入、出售或贖回上市證券

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(國際證券識別碼：XS1959497782)(「**該優先票據**」)累計本金總額6,710萬美元，加上應計及未付利息(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額為4.365億美元的優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息(如有)。該優先票據已在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)除牌。

於2022年4月11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)以每張面值人民幣100元回購人民幣692.407百萬元於2024年到期初始票面利率為5.9%的人民幣14.5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：175934)(「**該境內債券**」)，並接著在2022年4月11日至2022年5月11日期間轉售了該回購債券。該境內債券在上海證券交易所上市。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

於2022年7月13日，番禺雅居樂全數贖回本金總額為人民幣15億元之2022年到期初始票面利率為6.2%的非公開境內發行公司債券(公司債券代號：167129)，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2022年8月15日，本公司全數贖回未償還的本金總額為2億美元的2022年到期5.125%優先票據(國際證券識別碼：XS1659119629)，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。

截至2022年8月22日，本公司已回購2022年到期4億美元4.85%的優先票據(國際證券識別碼：XS2382274376)累計本金總額39.574百萬美元，加上應計及未付利息(如有)。此票據在新交所上市。

### 於本公司、聯交所及新交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司([www.agile.com.cn](http://www.agile.com.cn))、聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及新交所([www.sgx.com](http://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2022年6月30日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
陳卓林  
主席兼總裁

香港，2022年8月30日

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