

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。



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2023年12月31日止年度之 全年業績公告

概要

財務概要

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
營業額(人民幣百萬元)	43,310	54,034
毛(損)/利(人民幣百萬元)	(524)	1,001
淨虧損(人民幣百萬元)	(12,777)	(13,373)
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(13,801)	(14,981)
每股基本虧損(人民幣元)	(2.873)	(3.827)

業務概要

截至2023年12月31日止年度：

- 本集團預售金額為人民幣453.0億元，對應累計預售建築面積為303.9萬平方米，預售均價為每平方米人民幣14,904元。
- 於2023年12月31日，本集團於79個城市及地區，擁有預計總建築面積3,335萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣3,030元。
- 物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為54.5%及45.5%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升5.6個百分點。
- 於2023年12月31日，本集團的總借貸相對於2022年12月31日減少人民幣59.33億元。
- 於2023年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣125.53億元。
- 於2023年12月31日，本集團的淨負債比率為65.8%，較2022年12月31日上升8.5個百分點。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表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」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2023年12月31日止年度綜合業績如下：

業績

年內，本集團的營業額及毛損分別為人民幣433.10億元及人民幣5.24億元。年內，本集團淨虧損及本公司股東應佔淨虧損分別為人民幣127.77億元及人民幣138.01億元。

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235.98億元及人民幣197.12億元，收入佔比分別為54.5%及45.5%，其中多元業務收入的佔比較去年上升5.6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。

市場回顧

年內，美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）收窄了加息幅度，並在下半年停止了加息。俄羅斯與烏克蘭（「俄烏」）衝突等地緣政治衝突持續令國際形勢依然嚴峻複雜。中國國內方面，中國人民銀行繼續採取寬鬆的貨幣政策以刺激經濟，2023年全年國內生產總值同比增長5.2%。

年內，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，於更多城市和高能級城市分別放鬆了限購政策及降低房貸利率等，以刺激購買力。

地產業務保持平穩 有序推進項目交付

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司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453.0億元，對應累計預售建築面積為303.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣14,904元。年內，本集團在海口、陵水、廣州、中山、等60個城市、120個項目，累計交付超7.2萬戶。

優質土地儲備庫存 滿足未來銷售需求

於2023年12月31日，本集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為3,335萬平方米的土地儲備。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。本集團在大灣區的土地儲備約為715萬平方米，佔整體土地儲備約21.4%，現擁有開發項目達44個。在長三角，本集團擁有約為330萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備約9.9%，現擁有開發項目達40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，合計土地儲備為20,389平方米。

在海外，本集團擁有3個開發中項目，包括在馬來西亞的一個優質房地產項目吉隆坡雅居樂天匯，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2023年12月31日，本集團於海外的土地儲備為123,524平方米，佔整體土地儲備約0.4%。

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持續發揮協同效應，並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54.5%及45.5%，其中多元業務收入的佔比較去年上升5.6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。

雅生活回歸服務和經營本質 圍繞非週期業務核心 追求有質量的增長

年內，雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)秉承「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」的發展戰略，回歸服務和經營本質，圍繞非週期業務核心，追求有質量的增長。儘管宏觀環境波動，行業競爭帶來挑戰，雅生活全體員工齊心奮進，築牢品質根基，切實提升業主服務體驗。同時，審時度勢調整策略，聚焦經營效益，狠抓回款及現金流，以精細化運營提升管理效率。年內，雅生活持續獲得行業與市場的認可，榮獲「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，市場拓展穩居第三方排名第一梯隊，綜合實力行業領先，雅生活品牌價值突破人民幣212億元。

儘管宏觀環境及行業波動帶來挑戰，雅生活經營情況整體穩健，管理規模穩步增長。於2023年12月31日，雅生活在管面積及合約面積分別為590.5百萬平方米及766.6百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的80.8%。

環保業務打造多元業務協同的綜合服務運營商

雅居樂環保秉承「淨美家園樂活一生」的企業願景，2015年成立以來，業務版圖快速擴張，聚焦工業危廢處置、生態產業園、水務處理三大業務。目前已進駐40多個工業重鎮，遍布全國14個省市自治區。形成以工業環保為主、市政環保為輔的戰略架構，打造多元業務協同的綜合服務運營商。

配售雅居樂股份增強集團現金流

年內，本公司於1月及8月以先舊後新方式配售及認購合共約5.66億股雅居樂股份，合共取得約8.76億港元。於2023年12月31日，本公司發行的總股本為5,046,047,500股。其中，陳氏家族及本公司董事持有的股份佔本公司已發行股本總額約58.20%。

年內，本集團的股份獎勵計劃已於6月終止，以降低管理成本，並改善現金流狀況。

合理安排償債計劃展現良好企業信用

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。

年內，於境外，本集團於3月獲授由金額分別為約23.08億港元及約36.9百萬美元兩部分組成的2020年銀團貸款再融資，為期12個月；5月獲授由金額分別為約52.57億港元及約47.2百萬美元兩部分組成的2021年銀團貸款再融資，為期19個月。以上兩筆銀團貸款再融資等值合共超過82億港元。

於境內，本集團於1月發行2026年到期人民幣12.00億元4.70%的中期票據；於3月公開發行人民幣7.00億元的公司債券。另外，本集團於4月回購並全數轉售本金總額共人民幣1,012.40萬元於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；於2023年10月分別償還了票面利率為6.5%的人民幣12億元熊貓債和票面利率為6.5%的人民幣9.5億元優先級資產支持證券。

本集團致力管控融資成本，實際借貸利率為7.61%。於2023年12月31日，本集團的淨負債比率為65.8%，現金及銀行存款總額為人民幣125.53億元。

良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉持「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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、大型住宅樓盤、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

預計2024年，市場將繼續關注美聯儲減息、俄烏局勢、美國大選、通貨膨脹等因素對全球經濟的影響。隨著中國出台一系列刺激經濟的政策，預計經濟將進一步得到復甦。

中央政府將繼續貫徹「房住不炒」的精神，穩定房地產市場。堅持因城施策、精準施策，滿足剛性和改善性住房需求；同時建立了城市房地產企業白名單協調機制，將優化房地產政策，促進房地產業銷售復甦及健康發展。

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，2024年3月28日

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
營業額	3	43,310,454	54,034,327
銷售成本		<u>(43,834,877)</u>	<u>(53,033,344)</u>
毛(損)/利		(524,423)	1,000,983
其他收入及收益淨額	3	632,545	2,269,787
銷售及營銷成本		(1,090,094)	(1,232,913)
行政開支		(3,842,655)	(4,305,384)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(1,517,160)	(1,687,410)
以權益法核算之投資的減值虧損		(99,277)	(1,401,226)
其他開支		<u>(3,114,280)</u>	<u>(1,156,477)</u>
		(9,555,344)	(6,512,640)
財務費用淨額	4	(851,197)	(3,101,837)
以權益法核算之投資的虧損所佔份額		<u>(1,444,061)</u>	<u>(757,452)</u>
除所得稅前虧損		(11,850,602)	(10,371,929)
所得稅開支	5	<u>(926,249)</u>	<u>(3,001,356)</u>
年內虧損		<u>(12,776,851)</u>	<u>(13,373,285)</u>
以下人士應佔虧損：			
— 本公司股東		(13,801,195)	(14,981,154)
— 永久資本證券持有人		1,041,397	995,305
— 非控股權益		<u>(17,053)</u>	<u>612,564</u>
		<u>(12,776,851)</u>	<u>(13,373,285)</u>
本公司股東應佔每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	6	<u>(2.873)</u>	<u>(3.827)</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內虧損	(12,776,851)	(13,373,285)
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之權益投資公允 值變動(除稅後)	—	(8,357)
—聯營公司和合營企業其他綜合收益所佔份額	2,199	—
—自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估 收益(除稅後)	75,378	14,958
其後或會重新分類至損益的項目：		
—報表折算差異	(830)	(3,207)
年內其他全面收益(除稅後)	76,747	3,394
年內全面虧損總額	<u>(12,700,104)</u>	<u>(13,369,891)</u>
以下人士應佔：		
—本公司股東	(13,722,377)	(14,979,105)
—永久資本證券持有人	1,041,397	995,305
—非控股權益	<u>(19,124)</u>	<u>613,909</u>
	<u>(12,700,104)</u>	<u>(13,369,891)</u>

綜合財務狀況表

		於 2023 年 12 月 31 日 附註 (人民幣千元)	於 2022 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,993,107	13,827,590
投資物業	8	9,585,752	9,367,543
使用權資產		2,609,738	2,848,669
商譽		3,404,994	4,668,472
其他無形資產		1,432,476	1,684,010
以權益法核算之投資		25,373,636	28,774,197
發展中物業		20,516,104	19,919,251
其他應收款項	9	9,972,774	8,381,269
按公允值計入其他全面收益的金融資產		43,443	32,093
遞延所得稅資產		5,059,142	3,765,838
		<u>90,991,166</u>	<u>93,268,932</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		18,873,383	19,603,176
存貨		309,818	283,886
就收購土地使用權之預付款項		1,279,394	2,062,840
合同資產		3,111,970	4,164,317
發展中物業		56,081,722	67,116,816
貿易及其他應收款項	9	50,995,522	61,502,865
預付所得稅項		4,779,458	4,348,755
按公允值計入損益的金融資產		2,801,807	2,846,949
有限制現金		3,916,329	7,628,349
現金及現金等值項目		8,637,126	8,463,079
分類為持有待售的處置資產組		30,457	2,092,251
		<u>150,816,986</u>	<u>180,113,283</u>
總資產		<u>241,808,152</u>	<u>273,382,215</u>

綜合財務狀況表(續)

	於 2023 年 12 月 31 日 附註 (人民幣千元)	於 2022 年 12 月 31 日 (人民幣千元)
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	5,378,677	4,705,779
股份獎勵計劃所持有之股份	-	(156,588)
儲備	<u>22,063,091</u>	<u>35,897,012</u>
	27,441,768	40,446,203
永久資本證券	14,265,874	13,224,477
非控股權益	<u>20,649,169</u>	<u>22,056,183</u>
總權益	<u>62,356,811</u>	<u>75,726,863</u>
負債		
非流動負債		
借款	27,684,144	35,458,984
其他應付款項	10 4,883,909	5,500,842
按公允值計入損益的金融負債	56,999	434,595
租賃負債	98,071	136,636
遞延所得稅負債	<u>3,566,724</u>	<u>3,869,070</u>
	<u>36,289,847</u>	<u>45,400,127</u>
流動負債		
借款	25,869,427	24,027,305
貿易及其他應付款項	10 53,622,669	60,156,496
按公允值計入損益的金融負債	697,537	144,333
合同負債	41,353,892	45,870,354
租賃負債	152,962	195,862
當期所得稅負債	21,465,007	20,803,206
分類為持有待售資產直接相關的負債	-	1,057,669
	<u>143,161,494</u>	<u>152,255,225</u>
總負債	<u>179,451,341</u>	<u>197,655,352</u>
總權益及負債	<u>241,808,152</u>	<u>273,382,215</u>

附註：

1. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入其他全面收益的金融資產、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入損益的金融負債，按其公允值計量。分類為持有待售的處置組合按賬面值與公允值減出售所需成本的較低者計量。除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣列賬，且所有金額已約整至最近的千位數。

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於本年度綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號(修訂)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅收改革－第二支柱示範規則

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有重大影響(如適用)。

(b) 本集團並無於此等綜合財務報表內應用已頒佈但未生效之以下經修訂香港財務報告準則。本集團擬在經修訂香港財務報告準則生效時予以應用(如適用)。

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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動(2020年修訂) ^{1,4}
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(2022年修訂) ^{1,4}
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於2020年修訂及2022年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對包含按需還款條款的定期貸款的分類已獲修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

本集團已開始評估該等新訂及經修改準則之影響，當中若干與本集團營運有關，並且預計在初次應用時不會對實體產生重大影響。

1. 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得人民幣12,776,851,000元之淨虧損。於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣12,553,455,000元及短期借款為人民幣25,869,427,000元。房地產行業持續處於下行趨勢，主要原因是需求不足。儘管各地方政府出台了多項行業寬免政策來刺激需求，但大部分地區的銷售仍然低迷。鑒於上述市場狀況，本公司對短期內的流動資金仍持審慎態度。上述情況顯示存在可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定性因素。

鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道包括信貸融資。本公司董事亦採取各類措施以確保本集團具備充足之營運資金，包括：

- (i) 加快物業預售，加速收取銷售所得款項；
- (ii) 密切關注物業發展項目的建造進程，確保建造及相關款項得以達成，且根據預售安排出售的相關物業按期完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本，尋求現有借款以及新債務和銀行借款再融資，以資助解決其現有財務責任和日後的營運和資本開支；
- (iv) 如有需要，出售若干非核心物業和非核心業務，以產生更多現金流；及
- (v) 在獲得所需的資金之前，不會承諾進行重大的資本支出及土地收購。

經計及(i)本集團流動資產淨值人民幣7,655,492,000元；(ii)現金流量預測包括本集團於到期前獲得新融資、延續或再融資現有信貸融資之能力；(iii)本集團於報告期末直至本報告日期，成功延期償還借款即期部分約人民幣7,498,214,000元；及(iv)可立即出售的未質押資產之可用性，本公司董事認為，本集團擁有充足營運資金可悉數履行其自報告期結束後未來至少十二個月到期之財務責任。因此，該等綜合財務報表是在持續經營的基礎上編製的，假設在正常業務過程中變現資產和清償負債。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- (i) 加快物業預售，加速收取銷售所得款項；及
- (ii) 成功取得新借款並對現有銀行借款進行再融資，為履行現有財務責任及未來營運及資本開支提供資金。

倘持續經營假設並不恰當，則須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，以為任何可能產生的其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務資料中反映。

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。

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業的業務單位。
- (b) 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。
- (c) 其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位，各分部佔本集團綜合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。

於本集團內部組織結構發生變更後，導致本年度其報告分部的組成部分發生變更，上年度的分部資料相應項目已作重列。

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內地市場，加上大部份非流動資產均位於中國內地，故毋須披露收入和非流動資產地區分部資料。

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虧損／利潤(未扣除財務費用)。

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、收購土地使用權的預付款項、應收款項、合同資產及現金及銀行結餘。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、投資物業及其他無形資產，包括年內收購附屬公司所得資產之添置。

2. 分部資料(續)

截至2023年及2022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2023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	23,597,923	15,443,449	5,178,824	44,220,196
分部間銷售額	-	(909,742)	-	(909,742)
外界客戶銷售額	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>5,178,824</u>	<u>43,310,454</u>
投資物業公允值虧損(附註8)	-	-	(36,724)	(36,724)
經營(虧損)/利潤	(7,169,724)	730,558	(3,116,178)	(9,555,344)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	<u>(1,484,271)</u>	<u>44,937</u>	<u>(4,727)</u>	<u>(1,444,061)</u>
分部業績	<u>(8,653,995)</u>	<u>775,495</u>	<u>(3,120,905)</u>	<u>(10,999,405)</u>
財務費用淨額(附註4)				<u>(851,197)</u>
除所得稅前虧損				(11,850,602)
所得稅開支(附註5)				<u>(926,249)</u>
年內虧損				<u>(12,776,851)</u>
折舊及攤銷	233,624	392,309	544,618	1,170,551
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備	2,480,931	-	-	2,480,931
金融資產及合同資產減值虧損淨額	522,665	339,008	655,487	1,517,160
商譽減值	-	427,889	691,952	1,119,841
物業、廠房及設備減值	-	-	33,129	33,129
以權益法核算之投資的減值虧損	<u>99,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,277</u>

2. 分部資料(續)

截至2022年12月31日止年度(經重列)

	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	32,455,666	15,378,576	7,895,824	55,730,066
分部間銷售額	—	(1,695,739)	—	(1,695,739)
外界客戶銷售額	<u>32,455,666</u>	<u>13,682,837</u>	<u>7,895,824</u>	<u>54,034,327</u>
投資物業公允值收益(附註8)	—	—	28,357	28,357
經營(虧損)/利潤	(5,341,097)	1,372,508	(2,544,051)	(6,512,640)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	<u>(809,383)</u>	<u>56,393</u>	<u>(4,462)</u>	<u>(757,452)</u>
分部業績	<u>(6,150,480)</u>	<u>1,428,901</u>	<u>(2,548,513)</u>	<u>(7,270,092)</u>
財務費用淨額(附註4)				<u>(3,101,837)</u>
除所得稅前利潤				(10,371,929)
所得稅開支(附註5)				<u>(3,001,356)</u>
年內虧損				<u>(13,373,285)</u>
折舊及攤銷	304,488	332,805	668,425	1,305,718
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備	3,788,621	—	—	3,788,621
金融資產及合同資產減值虧損淨額	287,453	338,657	1,061,300	1,687,410
商譽減值	—	—	403,115	403,115
物業、廠房及設備減值	284,933	—	—	284,933
以權益法核算之投資的減值虧損淨額	<u>1,401,226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,401,226</u>

2. 分部資料(續)

截至2023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	159,860,086	21,566,215	76,239,395	(28,541,394)	229,124,302
未分配資產					<u>12,683,850</u>
總資產					<u>241,808,152</u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>23,555,079</u>	<u>1,202,285</u>	<u>616,272</u>	-	<u>25,373,636</u>
分部負債	42,725,269	11,070,112	74,857,516	(28,541,394)	100,111,503
未分配負債					<u>79,339,838</u>
總負債					<u>179,451,341</u>
資本開支	<u>397,861</u>	<u>321,787</u>	<u>984,041</u>	-	<u>1,703,689</u>

截至2022年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下(經重列)：

	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	185,810,340	20,809,461	97,232,252	(41,463,473)	262,388,580
未分配資產					<u>10,993,635</u>
總資產					<u>273,382,215</u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>26,983,338</u>	<u>1,169,571</u>	<u>621,288</u>	-	<u>28,774,197</u>
分部負債	55,381,282	9,704,211	89,295,839	(41,463,473)	112,917,859
未分配負債					<u>84,737,493</u>
總負債					<u>197,655,352</u>
資本開支	<u>275,700</u>	<u>478,667</u>	<u>2,704,588</u>	-	<u>3,458,955</u>

非流動資產

截至2022年及2023年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本年度及過往年度，並無來自單一外部客戶交易之收入佔本集團總收入10%或以上。

3 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	23,597,923	32,455,666
物業管理服務	14,533,707	13,682,837
其他	4,941,902	7,676,170
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金總收入	236,922	219,654
合計	<u>43,310,454</u>	<u>54,034,327</u>

來自客戶合約的收入

分列營業額資料

截至2023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
商品及服務類型				
— 物業銷售	23,597,923	—	—	23,597,923
— 物業管理服務	—	14,533,707	—	14,533,707
— 其他	—	—	4,941,902	4,941,902
合計	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>4,941,902</u>	<u>43,073,532</u>
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	23,112,452	634,067	1,063,466	24,809,985
— 在一段時間內確認	485,471	13,899,640	3,878,436	18,263,547
合計	<u>23,597,923</u>	<u>14,533,707</u>	<u>4,941,902</u>	<u>43,073,532</u>

3 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

分列營業額資料(續)

截至2022年12月31日止年度(經重列)

	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
商品及服務類型				
— 物業銷售	32,455,666	—	—	32,455,666
— 物業管理服務	—	13,682,837	—	13,682,837
— 其他	—	—	7,676,170	7,676,170
合計	<u>32,455,666</u>	<u>13,682,837</u>	<u>7,676,170</u>	<u>53,814,673</u>
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	31,837,708	366,920	827,793	33,032,421
— 在一段時間內確認	<u>617,958</u>	<u>13,315,917</u>	<u>6,848,377</u>	<u>20,782,252</u>
合計	<u>32,455,666</u>	<u>13,682,837</u>	<u>7,676,170</u>	<u>53,814,673</u>

下表載列於本報告期間確認並於報告期初計入合同負債的營業額：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業銷售	22,311,205	25,867,766
物業管理	<u>1,340,277</u>	<u>1,180,991</u>
合計	<u>23,651,482</u>	<u>27,048,757</u>

3 營業額、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額分析如下：

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
其他收入		
利息收入	245,602	392,731
來自關連方的利息收入	21,339	103,848
政府補助金	113,824	203,309
雜項	46,548	32,435
	<u>427,313</u>	<u>732,323</u>
其他收益淨額		
出售附屬公司的收益	-	853,958
出售合營企業及聯營公司的收益	-	1,119,909
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他 無形資產以及分類為持有待售的處置資產組的虧損	-	(622,749)
投資物業的公允值收益	-	28,357
非控股權益的認沽期公允值收益／(虧損)	14,976	(31,086)
自合營企業轉撥至附屬公司產生的 重新計量收益／(虧損)	6,835	(5,094)
收購附屬公司的收益	186	6,790
匯兌收益淨額(附註(a))	124,141	62,142
贖回優先票據的收益	-	119,734
雜項	59,094	5,503
	<u>205,232</u>	<u>1,537,464</u>
	<u>632,545</u>	<u>2,269,787</u>

附註：

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註4)。

4. 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,962,985	2,814,205
— 優先票據及可交換債券	1,027,083	1,111,909
— 境內公司債券、番禺資產支持證券、 商業物業資產支持證券及中期票據	541,091	538,339
— 租賃負債	15,036	25,704
借款的匯兌虧損	435,019	2,676,011
	4,981,214	7,166,168
減：利息及匯兌虧損資本化	(4,099,537)	(4,097,155)
衍生金融工具的公允值變動	(30,480)	32,824
	851,197	3,101,837

5. 所得稅開支

由於本集團於相關年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2023年及2022年12月31日止年度作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2023年12月31日止年度的25% (2022年：25%) 作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10% (如適用) 的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中國內地企業所得稅法，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2023年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15% (2022年：15%)。

截至2023年12月31日止年度，本集團若干附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享受企業所得稅稅率為15% (2022年：15%) 的優惠政策。本集團於中國內地的若干附屬公司位於西部城市，享有15% (2022年：15%) 的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享「企業所得稅三免三減半」的政策。有關附屬公司自相關附屬公司產生營業額年度起首三年毋須繳納企業所得稅，而相關附屬公司於其後三年享12.5%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率 (2022年：15%)。

本集團若干附屬公司符合小型微利企業減按25%或50%計入應納稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的遞增稅率對土地價值的增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地及開發成本以及建築開支)。

5. 所得稅開支(續)

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
當期所得稅：		
－企業所得稅	1,825,734	2,879,352
－中國內地土地增值稅	723,983	1,978,834
	<u>2,549,717</u>	<u>4,858,186</u>
遞延所得稅	(1,623,468)	(1,856,830)
所得稅開支	<u>926,249</u>	<u>3,001,356</u>

6. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按年內本公司股東應佔虧損除以已發行4,804,212,000股(2022年：3,914,834,000)普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於：

	2023年	2022年
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(13,801,195)	(14,981,154)
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>4,804,212</u>	<u>3,914,834</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(2.873)</u>	<u>(3.827)</u>

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度並無已發行具攤薄影響的潛在普通股。

7. 股息

董事會不建議派發截至2023年及2022年12月31日止年度的中期股息或末期股息。

8. 投資物業

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
於1月1日賬面值	9,367,543	11,514,964
添置	26,459	148,011
轉自持作銷售已落成物業	24,635	–
轉自物業、廠房及設備	210,000	70,000
轉至分類為持有待售的處置資產組	–	(380,734)
已於損益中確認的重估(虧損)/收益	(36,724)	28,357
出售	<u>(6,161)</u>	<u>(2,013,055)</u>
於12月31日賬面值	<u>9,585,752</u>	<u>9,367,543</u>

附註：

- 本集團的投資物業包括位於中國內地的已建成辦公大樓、酒店、零售商店及停車場，租期介乎40至70年。
- 於2023年12月31日，人民幣5,981,965,000元(2022年：人民幣5,756,000,000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。

9. 貿易及其他應收款項

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))		
– 第三方	9,231,079	10,207,660
– 合營企業	2,607,229	2,644,462
– 聯營公司	24,228	46,364
	<u>11,862,536</u>	<u>12,898,486</u>
貿易應收款項總額	11,862,536	12,898,486
減：貿易應收款減值撥備	(1,807,666)	(1,430,091)
	<u>10,054,870</u>	<u>11,468,395</u>
總貿易應收款項	<u>10,054,870</u>	<u>11,468,395</u>
其他應收款項來自：		
– 第三方	22,249,975	28,662,020
– 合營企業	17,736,650	18,908,878
– 聯營公司	716,010	1,035,207
– 其他關連方	272,474	358,459
– 非控股權益	4,732,091	4,081,197
應收關連方借款及利息	2,640,400	2,968,591
預付增值稅及其他稅項	2,364,234	1,887,148
收購土地使用權保證金	677,211	771,492
預付款項	1,943,273	1,250,978
	<u>53,332,318</u>	<u>59,923,970</u>
其他應收款項總額	53,332,318	59,923,970
減：其他應收款減值撥備	(2,418,892)	(1,508,231)
	<u>50,913,426</u>	<u>58,415,739</u>
總其他應收款項	50,913,426	58,415,739
減：其他應收款項－非即期部份	(9,972,774)	(8,381,269)
	<u>40,940,652</u>	<u>50,034,470</u>
其他應收款項－即期部份	40,940,652	50,034,470
貿易及其他應收款項－即期部份	<u>50,995,522</u>	<u>61,502,865</u>

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、建設服務及環保服務。貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議的條款規定去結算。於2023年及2022年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
90日內	5,277,705	5,452,144
90日以上及於365日以內	3,118,893	3,677,415
365日以上	3,465,938	3,768,927
	<u>11,862,536</u>	<u>12,898,486</u>

10. 貿易及其他應付款項

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	25,012,538	27,585,540
其他應付款項：		
— 第三方	12,588,371	13,296,872
— 關連方	9,522,910	12,050,605
— 非控股權益	2,102,581	3,276,492
應付員工福利	1,153,512	1,133,411
應計費用	1,954,327	2,072,339
處置股權墊款	—	45,000
其他應付稅項	6,172,339	6,197,079
	<u>58,506,578</u>	<u>65,657,338</u>
減：其他應付款項—非即期部份	(4,883,909)	(5,500,842)
	<u>53,622,669</u>	<u>60,156,496</u>

附註：

(a) 本集團於2023年及2022年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
90日內	7,723,154	11,449,189
90日以上及於180日以內	5,711,604	5,870,261
180日以上及於365日以內	3,983,982	4,020,254
365日以上	7,593,798	6,245,836
	<u>25,012,538</u>	<u>27,585,540</u>

獨立核數師報告摘錄

意見

我們已審計雅居樂集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)綜合財務報表，包括於2023年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定性因素

我們提請垂注綜合財務報表附註1，當中顯示貴集團錄得虧損淨額人民幣12,776,851,000元，及截至2023年12月31日，貴集團的現金及銀行結餘(包括有限制現金)為人民幣12,553,455,000元及短期借款為人民幣25,869,427,000元。連同附註1所載當前情況，當中顯示存在可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問的重大不確定性因素。我們就此事項的意見並無修改。

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433.1億元(2022年：人民幣540.34億元)，較2022年下降19.8%。本集團之經營虧損為人民幣95.55億元(2022年：經營虧損人民幣65.13億元)，較2022年的上升46.7%。

年內，本集團之淨虧損為人民幣127.77億元，較2022年的淨虧損人民幣133.73億元下降4.5%。

年內，本公司股東應佔虧損為人民幣138.01億元，較2022年的本公司股東應佔虧損人民幣149.81億元下降7.9%。

截至2023年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣2.873元(2022年：每股基本虧損為人民幣3.827元)。

虧損主要受以下因素影響：

1. 房地產經營環境充滿挑戰性因而導致物業銷售放緩，整體物業銷售面積下降，今年內錄得毛損；
2. 出售附屬公司、出售合營企業及聯營公司錄得虧損；及
3. 按公允值計入損益的金融資產／負債公允值變動錄得虧損。

土地儲備

於2023年12月31日，本集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為3,335萬平方米的土地儲備，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3,030元，土地成本價格具一定競爭力。

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235.98億元，較2022年的人民幣324.56億元下降27.3%。該下降主要因年內房地產行業的經營環境充滿挑戰性，削弱買家信心及物業銷售放緩，導致整體銷售下降。確認銷售總面積為213萬平方米，較2022年的下降35.6%。

多元業務

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣145.34億元，較2022年的人民幣136.83億元上升6.2%。於2023年12月31日，本集團總在管面積為590.5百萬平方米，較2022年12月31日的545.8百萬平方米上升44.7百萬平方米，增長率為8.2%。

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。年內，本集團的其他收入為人民幣51.79億元，較2022年的人民幣78.96億元下降34.4%。

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438.35億元，較2022年的人民幣530.33億元下降17.3%。該減幅主要是由於房地產行業經營環境具有挑戰性及物業銷售放緩，確認銷售總面積減少，物業開發活動支出跟隨物業開發收入減少所致。確認銷售總面積較2022年的331萬平方米下降35.6%至2023年的213萬平方米。

毛(損)／利

年內，本集團的毛損為人民幣5.24億元，較2022年的毛利人民幣10.01億元下降152.4%。年內，本集團的毛損率為1.2%，較2022年的毛利率1.9%下降3.1個百分點。該下降主要由於房地產行業經營環境具有挑戰性，削弱買家信心及物業銷售放緩，導致整體物業銷售面積下降。確認銷售均價較去年增加13.0%，而建築成本等相關平均成本較2022年的上升20.5%，致使毛利及毛利率轉變為毛損及毛損率。

其他收入及收益淨額

年內，本集團的其他收入及收益淨額為收益人民幣6.33億元，較2022年的收益人民幣22.70億元下降72.1%，該變動主要來自：

- (i) 利息收入為人民幣2.67億元，較2022年的人民幣4.97億元下降人民幣2.30億元；
- (ii) 2022年出售附屬公司收益為人民幣8.54億元，而年內錄得虧損，已包括在其他開支內；及
- (iii) 2022年出售合營企業及聯營公司收益為人民幣11.20億元，而年內錄得虧損，已包括在其他開支內。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣10.90億元，較2022年的人民幣12.33億元下降11.6%。該降幅主要是由於廣告費用下降所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣38.43億元，較2022年的人民幣43.05億元下降10.7%。該下降主要由於本集團年內嚴格控制成本。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣31.14億元，較2022年的人民幣11.56億元上升169.3%，該增幅主要由於按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額以及出售附屬公司、合營企業及聯營公司虧損上升。

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、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券、中期票據及租賃負債的利息開支及借款的匯兌虧損，扣除資本化利息及外幣借款匯兌虧損。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣8.51億元，較2022年的人民幣31.02億元減少72.6%。該下降主要由於本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款匯兌虧損為人民幣4.35億元，而2022年的虧損為人民幣26.76億元。此乃由於2022年的人民幣貶值幅度較本年大。

以權益法核算之投資的虧損所佔份額

年內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣14.44億元，較2022年的虧損人民幣7.57億元上升90.6%。

股東應佔虧損

截至2023年12月31日止年度，本公司股東應佔虧損為人民幣138.01億元，較截至2022年12月31日止年度的虧損人民幣149.81億元下降7.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2023年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣125.53億元(2022年12月31日：人民幣160.91億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣86.37億元(2022年12月31日：人民幣84.63億元)及有限制現金為人民幣39.16億元(2022年12月31日：人民幣76.28億元)。

於2023年及2022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。

借款

於2023年12月31日，本集團總借款為人民幣535.54億元，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、番禺資產支持證券、中期票據及可交換債券分別為人民幣326.95億元、人民幣123.39億元及人民幣85.20億元。

還款時間表	於2023年 12月31日 (人民幣百萬元)	於2022年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	22,469	20,680
超過1年及於2年內	4,703	13,738
超過2年及於5年內	4,382	2,665
超過5年	1,141	1,713
小計	32,695	38,796
優先票據		
超過1年及於2年內	9,168	–
超過2年及於5年內	3,171	12,112
小計	12,339	12,112
境內公司債券、商業物業資產支持證券、 番禺資產支持證券、中期票據及 可交換債券		
1年之內	3,401	3,347
超過1年及於2年內	85	65
超過2年及於5年內	5,034	1,527
超過5年	–	3,639
小計	8,520	8,578
合計	53,554	59,486

於2023年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣276.14億元(2022年12月31日：人民幣308.99億元)，及其他借款其中人民幣19.87億元(2022年12月31日：人民幣37.71億元)，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一間合營企業的權益為抵押。

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2022年12月31日，番禺資產支持證券的人民幣7.03億元，由本集團就其管理的若干物業的應收款項作抵押，且已於2023年10月28日到期並贖回。商業物業資產支持證券為人民幣39.61億元(2022年12月31日：人民幣40.09億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、土地使用權、自用物業和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣12.40億元(2022年12月31日：人民幣12.23億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

淨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2023年12月31日，淨負債比率為65.8%(2022年12月31日：57.3%)。

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2023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45.31億元，較2022年的人民幣44.64億元上升1.5%，該上升主要由於2023年借款實際利率較高。本集團於年內的實際借貸利率為7.61%(2022年：6.03%)。

或然負債及財務擔保

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2023年12月31日，未完結擔保額為人民幣505.92億元(2022年12月31日：人民幣493.30億元)。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。

本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣19.38億元(2022年12月31日：人民幣29.23億元)的貸款提供若干擔保。於2023年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣16.98億元(2022年12月31日：人民幣19.80億元)。

本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣52.37億元(2022年12月31日：人民幣71.65億元)的貸款提供若干擔保。於2023年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣31.80億元(2022年12月31日：人民幣46.09億元)。

於2023年12月31日，本集團為人民幣33.50億元(2022年12月31日：人民幣35.08億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

配發雅居樂股份

- (a) 於2023年1月11日(交易時段前)，本公司、Top Coast Investment Limited(「**Top Coast**」)以及法國巴黎證券(亞洲)有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司及J.P. Morgan Securities(Asia Pacific) Limited(作為配售代理)就按配售價每股2.25港元配售219,500,000股股份及Top Coast按認購價每股2.25港元認購最多219,500,000股新股份訂立配售及認購協議。扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計約為每股認購股份2.23港元。根據每股面值0.10港元之配售股份，以悉數認購全部認購股份為基準，認購股份面值總額為21,950,000港元。

配售代理已將配售股份配售予不少於六名承配人，該等承配人為配售代理促使承購的專業、機構及／或其他投資者。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售事項及認購事項已分別於2023年1月13日及2023年1月18日完成。認購股份佔本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約4.67%。認購事項所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為489.2百萬港元。

配售及認購的理由為本公司籌集額外資金，以鞏固財務狀況及擴大股東與資本基礎的機會。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還本公司發行的於2025年到期500,000,000美元5.75%的無抵押優先債券的尚未償還票息付款、現有債項再融資及一般企業用途。於2023年3月30日，該款項已如計劃悉數動用。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年1月11日及2023年1月18日的公告。

- (b) 於2023年8月1日(交易時段前)，本公司、Top Coast以及法國巴黎證券(亞洲)有限公司及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited(作為配售代理)就按配售價每股1.13港元配售346,000,000股股份及Top Coast按認購價每股1.13港元認購最多346,000,000股新股份訂立配售及認購協議。扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計約為每股認購股份1.12港元。根據每股面值0.10港元計算，以悉數認購全部認購股份為基準，認購股份面值總額為34,600,000港元。

配售代理已將配售股份配售予不少於六名承配人，該等承配人為配售代理促使承購的專業、機構及／或其他投資者。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售事項及認購事項已於2023年8月3日及2023年8月15日完成。認購股份佔本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約6.86%。認購事項所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為387.2百萬港元。

配售及認購的理由為本公司籌集額外資金，以鞏固財務狀況及擴大股東與資本基礎的機會。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還現有債項再融資及一般企業用途。於2023年8月30日，該款項已如計劃悉數動用。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月1日及2023年8月15日的公告。

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 2023 年 10 月 12 日：

1. 常州雅居樂房地產開發有限公司(「常州雅居樂」)為本公司一家間接全資附屬公司，訂立一份退出合作協議，據此，常州雅居樂向常州嘉宏房地產開發有限公司(「常州嘉宏」)出售其於常州嘉茂置業發展有限公司(「目標公司一」)的 50%股權，連同目標公司一 50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益，代價為約人民幣 360 百萬元；
2. 常州新雅房地產開發有限公司(「常州新雅」)為本公司的間接非全資附屬公司，訂立一份退出合作協議，據此，常州新雅向常州億兆實業投資有限公司出售其於常州嘉宏南城置業發展有限公司(「目標公司二」)的 49%股權連同目標公司二 49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益，代價為約人民幣 66 百萬元；
3. 常州雅居樂訂立一份退出合作協議，據此，其向常州嘉宏購買常州嘉宏萬豐置業發展有限公司(「目標公司三」) 50%股權，連同目標公司三 50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益，代價為約人民幣 507 百萬元；
4. 南通雅居樂房地產開發有限公司(「南通雅居樂」)為本公司一家間接全資附屬公司，訂立一份退出合作協議，據此，南通雅居樂向常州嘉宏購買啟東市雅宏房地產開發有限公司(「目標公司四」) 50%股權，連同目標公司四 50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益，代價為約人民幣 105 百萬元；及
5. 常州雅居樂訂立一份退出合作協議，據此，常州雅居樂向常州盈豐商業管理有限公司購買一個開發項目的 33%權益，代價為約人民幣 175 百萬元。

上述收購事項及出售事項的更多詳情，請參閱本公司日期為 2023 年 10 月 12 日的公告。

於2023年11月8日，Agile Real Estate Development (M) Sdn Bhd (「AREDSB」) (為本公司的間接全資附屬公司) 作為賣家連同另一名賣家 (作為AREDSB的代名人) 訂立一份買賣合約，據此，彼等向一名買家出售彼等持有的全部Agile Property Development Sdn Bhd (「APDSB」) 的全部股份，相當於APDSB全部股權，總代價為310百萬元令吉。詳情請參閱本公司日期為2023年11月8日及2024年1月2日的公告。

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。

結算日後事件

於2024年2月7日：

1. (i) (其中包括) 南通雅信企業管理諮詢有限公司 (「南通雅信」，作為賣方) 與星合投資(上海)有限公司 (「星合投資」，作為買方) 訂立協議 (「希爾美股權轉讓協議」)，據此，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買啟東希爾美貿易有限公司 (「希爾美」) 40% 的股權，代價為人民幣10,000,000元，及(ii) (其中包括) 南通雅信 (作為轉讓人) 與星合投資 (作為受讓人) 訂立債權轉讓協議 (「希爾美債權轉讓協議」，與希爾美股權轉讓協議統稱為「希爾美協議」)，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓希爾美結欠南通雅信賬面值為人民幣318,807,000元的股東貸款，代價為人民幣318,807,000元。

2. (i) (其中包括) 星合投資(作為賣方) 與南通雅信(作為買方) 訂立股權轉讓協議(「博爾美股權轉讓協議」)，據此，星合投資有條件同意出售，而南通雅信有條件同意購買啟東博爾美貿易有限公司(「博爾美」) 20%的股權，代價為人民幣5,000,000元，及(ii) (其中包括) 星合投資(作為轉讓人) 與南通雅信(作為受讓人) 訂立債權轉讓協議(「博爾美債權轉讓協議」)，與博爾美股權轉讓協議統稱為「博爾美協議」)，據此，星合投資同意轉讓，而南通雅信同意受讓博爾美結欠星合投資賬面值為人民幣196,147,000元的股東貸款，代價為人民幣196,147,000元。
3. (其中包括) 南通雅信與星合投資簽訂債務抵銷協議，據此，各訂約方同意首先抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議的應付代價，抵銷後星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣127,660,000元(即淨額)。淨額將進一步折讓約40%，而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣76,596,000元。

有關上述交易的進一步信息及詳情，請參閱本公司日期為2024年2月7日及2024年3月7日的公告。

於2024年3月28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)回購公開境內發行公司債券，詳情請參閱本公告之「購入、出售或贖回上市證券」段落。

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2023年12月31日，本集團共有100,863名僱員，當中高級管理人員佔51人及中層管理人員佔125人。就地理位置而言，中國內地有100,799名僱員，香港有28名僱員及海外公司有36名僱員。截至2023年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣72.26億元(2022年12月31日：人民幣79.81億元)。

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。

物業發展預售

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453.0億元，對應累計預售建築面積為303.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣14,904元。

物業管理

年內，雅生活秉承「樹品牌、穩發展、強能力、促融合」的發展戰略，回歸服務和經營本質，圍繞非週期業務核心，追求有質量的增長。儘管宏觀環境波動，行業競爭帶來挑戰，雅生活全體員工齊心奮進，築牢品質根基，切實提升業主服務體驗。同時，審時度勢調整策略，聚焦經營效益，狠抓回款及現金流，以精細化運營提升管理效率。年內，雅生活持續獲得行業與市場的認可，榮獲「2023中國物業服務百強企業TOP 2」，市場拓展穩居第三方排名第一梯隊，綜合實力行業領先，雅生活品牌價值突破人民幣212億元。

展望

預計2024年，市場將繼續關注美聯儲減息、俄烏局勢、美國大選、通貨膨脹等因素對全球經濟的影響。隨著中國出台一系列刺激經濟的政策，預計經濟將進一步得到復甦。

中央政府將繼續貫徹「房住不炒」的精神，穩定房地產市場。堅持因城施策、精準施策，滿足剛性和改善性住房需求；同時建立了城市房地產企業白名單協調機制，將優化房地產政策，促進房地產業銷售復甦及健康發展。

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，本公司並無向股東派付任何中期股息(2022年：無)。董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

為／供釐定有權出席本公司訂於2024年5月20日(星期一)舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)並投票之股東：

遞交股份過戶文件的截止時間	： 2024年5月13日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	： 2024年5月14日(星期二)至 2024年5月20日(星期一)(包括首尾兩天)
記錄日期	： 2024年5月20日(星期一)

如欲符合資格出席股東周年大會並投票，所有填妥的過戶表格連同股票須不遲於遞交股份過戶文件的相關截止時間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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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)及香港聯合交易所有限公司(「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2023年12月31日止年度的綜合財務報表，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

根據本公司所得悉的公開資料及就本公司董事所知悉，截至2023年12月31日止年度及於本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數至少25%。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其自身的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C3《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，本公司各董事向本公司確認，彼等於截至2023年12月31日止年度內完全遵循董事證券交易守則。

遵守企業管治守則

截至2023年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載《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。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條要求，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。於報告期間內及迄今，陳卓林先生為本公司董事會主席兼總裁。鑑於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有利的業務關係，董事會認為此項安排有助於為本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。董事會相信此項安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

購入、出售或贖回上市證券

於2023年4月10日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣10,124,000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)，並接著在2023年4月10日至2023年5月10日期間轉售了該等已回購債券。此債券在上海證券交易所上市。

於2023年5月18日，鴻昕投資有限公司(「**鴻昕**」)(為本公司於英屬處女群島註冊成立的間接全資附屬公司)以總代價約930,000美元(包括應計利息)於新交所購入本公司發行的5億美元5.75% 2025年到期的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)(「**優先票據**」)之中的2,500,000美元。於2023年6月7日，鴻昕於新交所轉售上述購入的優先票據，總代價為約1,010,000美元(包括應計利息)。

於2023年10月11日，本公司已按本金加應計利息的代價全數贖回本金總額為人民幣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(公司債券代號：135883)。此債券已在上海證券交易所除牌。

除上文所披露外，截至2023年12月31日止年度，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2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣2.2億元於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115100)。番禺雅居樂決定在2024年3月28日至2024年4月26日期間轉售該等已回購債券。此債券在上海證券交易所上市。

於2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣20,000,000元於2025年到期初始票面利率為5%的人民幣2億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101)。番禺雅居樂決定在2024年3月28日至2024年4月26日期間轉售該等已回購債券。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2023年12月31日止年度之年報將適時寄發予本公司股東及於上述網站刊載。

董事會

於本公告日期，董事會由九名成員組成，即陳卓林先生*(主席兼總裁)、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#及彭說龍博士#。

* 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，2024年3月28日

獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及有關附註的數字已得到本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃本集團本年度的綜合財務報表草擬本載列的金額。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成鑒證委聘，因此本公司核數師並無對本初步公告作出任何意見或鑒證結論。