

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。



截至2021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		變動
	2021年	2020年	
營業額(人民幣百萬元)	38,588	33,527	+15.1%
毛利(人民幣百萬元)	10,849	11,520	-5.8%
期內利潤(人民幣百萬元)	6,471	6,339	+2.1%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	5,290	5,127	+3.2%
每股基本盈利(人民幣元)	1.363	1.321	+3.2%
每股中期股息(港仙)	50.0	50.0	-

## 業務概要

截至2021年6月30日止六個月：

- 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753.3億元，較去年同期上升36.7%，預售金額目標完成率達50.2%；在售項目為215個，其中包括20個全新項目。
- 本集團營業額及淨利潤分別為人民幣385.88億元及人民幣64.71億元，較去年同期分別上升15.1%及上升2.1%。
- 本公司股東應佔利潤為人民幣52.90億元，較去年同期上升3.2%。
- 物業管理及其他(包括環保及商業)收入分別為人民幣49.92億元及人民幣15.04億元，較去年同期分別上升57.1%及44.5%。
- 物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為83.2%及16.8%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升4.2個百分點。
- 於2021年6月30日，本集團現金及銀行存款餘額為人民幣571.60億元。
- 於2021年6月30日，本集團淨負債比率進一步降低至45.3%。
- 董事會宣佈派發截至2021年6月30日止六個月期間的中期股息為每股普通股50.0港仙(2020年6月30日止六個月：50.0港仙)。

## 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6月30日止六個月(「於回顧期內」)的中期業績。

### 業績及股息

於回顧期內，本集團的營業額為人民幣385.88億元，較去年同期上升15.1%。毛利為人民幣108.49億元，較去年同期下降5.8%。於回顧期內，本集團淨利潤及本公司股東應佔利潤分別為人民幣64.71億元及人民幣52.90億元，較去年同期分別上升2.1%及3.2%。

於回顧期內，物業發展的確認銷售收入為人民幣320.92億元，較去年同期上升9.5%。物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為83.2%及16.8%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升4.2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、酒店營運及物業投資(「商業」))收入分別為人民幣49.92億元及人民幣15.04億元，較去年同期分別上升57.1%及44.5%。

本公司董事會(「董事會」)宣佈派發截至2021年6月30日止六個月期間的中期股息為每股普通股50.0港仙(2020年6月30日止六個月：50.0港仙)。

### 市場回顧

於回顧期內，全球多個國家仍受到新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)的橫行肆虐，伴隨全球多個國家加快速度接種疫苗以及部份國家陸續解除封城措施，全球各經濟體復蘇步伐不一致。於回顧期內，中國經濟出現強勢復蘇表現，在中央政府統籌疫情防控及經濟發展的同時，堅守「保市場主體、保居民就業、保基本民生工作」為目的。於回顧期內，中國國內生產總值(「國內生產總值」)較去年同期上升12.7%，中央政府預計全年國內生產總值增長達8%。

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。於回顧期內，中央政府推出「兩集中供地」政策，旨在穩定地價。同時，國內購房需求持續增加，整體房地產市場銷售有所增長，帶動銷售回款增加，成為房地產開發投資較快增長的重要支撐。

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。

### **結合線上線下銷售模式 上半年預售金額同比上升近四成**

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753.3億元，較去年同期上升36.7%，累計預售建築面積為484.8萬平方米，較去年同期上升19.7%，預售均價為每平方米人民幣15,539元。於回顧期內，預售金額目標完成率達50.2%，在售項目為215個，其中包括20個全新項目。

自去年疫情開始，本集團已積極地對銷售策略作出調整，將最終審批權限下放到區域層面，以提升集團層面營銷決策效益為目的。於回顧期內，本集團持續尋求多渠道的銷售組合模式，通過線上線下雙結合的銷售策略，以一站式為客戶提供全方位多維度的購房服務，並完善本集團的管道拓客體系。

### **多渠道購地模式 鞏固土地儲備質量**

於回顧期內，本集團持續以多渠道的購地方式，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式新增22個優質項目，新項目的預計總建築面積為304.3萬平方米，新項目的總土地金額為人民幣216.35億元，對應樓面地價為每平方米人民幣7,109元。本集團應付土地金額為人民幣105.47億元。於2021年6月30日，本集團於85個城市，擁有預計總建築面積為5,295萬平方米的土地儲備，其中浙江省紹興市為於回顧期內的新開拓市場。

於回顧期內，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3個項目及在長三角新增9個項目。其中，本集團在多個一線城市取得新項目，包括首都北京門頭溝區項目及上海市松江區項目。

於回顧期內，中央政府對大灣區宣佈了建設及創新的金融合作路徑和模式，推動跨境貿易及投融資便利化、加大金融業對外開放、促進金融市場及金融基礎設施互聯互通，全力提升大灣區金融服務水平，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。於2021年6月30日，本集團在大灣區的土地儲備約為1,386萬平方米，佔整體土地儲備的26.2%。其中，本集團於香港擁有兩個優質房地產項目，包括正處於開發中的英皇道柏架山道項目及正在收購中的九龍塘義本道舊改項目，合計土地儲備約為2萬平方米。此外，本集團於長三角擁有達696萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的13.1%，累計開發項目達60個，本集團將持續拓展長三角的市場佔有率，為本集團提供長遠而穩健的收入。

在海外方面，本集團擁有4個開發中的項目。在馬來西亞，本集團在吉隆坡擁有兩個優質在售的房地產項目，包括吉隆坡雅居樂天匯及吉隆坡雅居樂大使花園。在柬埔寨，金邊雅居樂天悅為本集團於金邊的首個在售項目。在美國，三藩市88項目工程已封頂，並計劃於2021年年底開售。於2021年6月30日，本集團於海外的土地儲備約為33萬平方米，佔整體土地儲備的0.6%。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。

## 多元業務發展 打造第二增長曲線

在多元業務方面，本集團旗下物業管理、環保、建設、城市更新、房管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(包括環保及商業)收入分別較去年同期上升57.1%及44.5%，持續為本集團提供穩健的收入。於回顧期內，物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為83.2%及16.8%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升4.2個百分點。

## 雅生活將打造為智慧城市綜合服務標桿品牌

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物業管理服務。雅生活不負呵護業主一生的使命，堅持全業態、全產業鏈的發展戰略，已全面升級為全場景智慧城市服務平台。於回顧期內，雅生活落地城市服務重要產業佈局，規模增長穩居行業前列。雅生活發揮「人才+科技+資本」優勢，不斷提升服務力及品牌力，蟬聯「2021中國物業服務百強企業TOP4」。

在行業整合方面，雅生活於回顧期內完成對於上海最大的獨立第三方物業管理企業之一——民瑞物業服務(上海)有限公司股權的收購，進一步補足雅生活在上海、長三角地區的市場空白，同時加強在高端住宅、商寫辦公等細分市場的規模優勢。

於2021年6月30日，雅生活在管面積及合約面積分別為424.2百萬平方米及584.1百萬平方米。其中，來自雅居樂及綠地控股集團股份有限公司的合約面積分別累計達85.5百萬平方米及58.0百萬平方米。來自第三方的合約面積(含成員企業)達440.6百萬平方米，第三方合約面積佔總合約面積的75.4%。

## 雅城為領先的「綠色生態人居服務商」

於回顧期內，本集團建議分拆雅城集團有限公司（「雅城」）的股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有雅城不少於50%權益，而雅城將仍然為本公司的附屬公司。雅城作為領先的「綠色生態人居服務商」，將從「智造美好空間」的品牌使命出發，聚焦綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務兩大業務。

## 環保業務收入持續增長

於回顧期內，環保業務快速發展，在國內疫情受控後上游企業生產線回復正常，使各環保項目達產量持續提升。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。於2021年6月30日，環保業務共擁有47個項目，累計已投產達37個項目。於回顧期內，環保業務的營業額為人民幣12.19億元，較去年同期上升52.6%。於回顧期內，環保業務獲得多個獎項，包括「中國環境企業50強」及「2020年新興環保領軍企業」，反映品牌綜合實力得到業界充分肯定。

## 房管業務加強與合作夥伴戰略合作

經過三年深耕發展，房管業務綜合實力不斷提升，業務已進駐全國13個省份32個城市，打造了一批有口皆碑的優質項目，實現了本集團房管、客戶、業主、供應商等多方共贏局面。於2021年6月30日，房管業務覆蓋商業代建、政府代建及資本代建，項目累計總建築面積達1,000萬平方米。於回顧期內，房管業務憑藉強大的品牌影響力、卓越的資源整合能力以及紮實的代建共贏實踐，被觀點指數研究院授予「2021中國房地產代建管理(TOP 7)」榮譽，反映房管業務在其行業領域的不斷深耕及持續創新均獲得市場的肯定。

## 城市更新定位為「城市更新綜合運營商」

本集團不僅是城市的建設者，還是城市發展的推動者，更是美好生活的優質供應商，強力賦能於產城融合的長遠發展。自開拓城市更新業務，本集團堅持「城市更新綜合運營商」的定位，其業務致力拓展舊村改造、舊廠改造、舊城改造及棚戶區改造的相關房地產發展，努力實現城市和諧發展，居民悅享生活，各方可持續互利共贏的美好未來。於2021年6月30日，城市更新已簽訂22個合作協議，業務遍佈中國5個省份，聚焦大灣區，深入華北地區及中原地區，已鎖定預計建築面積達1,492萬平方米，預計鎖定貨值達人民幣4,522億元。

## 廣州花都雅樂城盛大開業

本集團商業以「城市商業資產運營服務商」為定位，旨在開創行業領先全產業鏈管理平台，旗下包括商業管理、酒店管理、高球管理及資產管理四大板塊。於回顧期內，商業的營業額為人民幣2.85億元，較去年同期上升17.9%。於2021年5月1日，廣州花都雅樂城盛大開業，項目出租率為97%，開業首日客流量達12萬人次，為當地商圈注入新活力並為消費者創造品質生活體驗空間。

## 穩健財務策略 淨負債比率進一步降低

穩健的財政狀況是本集團業務迅速發展的支柱，因此，本集團於回顧期內通過多渠道的融資方法，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。於回顧期內，本公司於境外發行於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據，並獲授予一筆初始金額為5,253,000,000港元及28,500,000美元(附帶增額權)的信貸協議，為期36個月。在境內，本公司發行於2024年到期人民幣14.5億元5.9%的公司債券。此外，本公司於2021年6月份悉數贖回1億美元8.55%的優先永續資本證券。於2021年6月30日，本集團的淨負債比率進一步降低至45.3%。於2021年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣571.60億元，較2020年12月31日上升12.4%。



## 雅居樂首次獲投資級別評級

作為一家「以地產為主，多元業務協同發展」的綜合性物業發展企業，雅居樂盈利能力持續獲機構一致看好。於回顧期內，雅居樂分別獲得穆迪投資者服務公司及標普全球評級國際信用評級機構對雅居樂主體信用評級確認為「Ba2」及「BB」，並雙雙將展望評級上調至「穩定」，這為雅居樂未來強勢發展前景注入了強心針。此外，於6月份，國際信用評級機構聯合評級國際首次授予雅居樂長期發行人「BBB-」評級，展望評級為「穩定」，為雅居樂首個投資級別評級。

## 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。

本集團秉承「一生樂活」的品牌理念，始終關注居住者對美好生活的向往，重視產品質量管理，同時不斷尋求創新和突破，「人居八雅」的產品理念及「N一樂分子」生態系統是雅居樂創造及詮釋無限人居生活的範本。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻臻完善。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2021年下半年，隨著全球多個國家陸續為國民注射疫苗，部份國家陸續解除封鎖措施，全球各國之經濟活動及各行各業將有序地逐步回復正軌。在中國方面，根據中央政府「十四五規劃」，房地產市場健康發展與社會民生及經濟長期可持續發展息息相關，中央政府繼續堅守「房住不炒」原則，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。

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，雅居樂將積極響應宏觀政策，持續關注業務發展對氣候變化的影響，進一步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，2021年8月18日

## 業績

截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

### 中期綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
<b>經營活動</b>			
營業額	4	<b>38,587,759</b>	33,527,374
銷售成本		<b>(27,739,181)</b>	(22,006,936)
<b>毛利</b>		<b>10,848,578</b>	11,520,438
銷售及營銷成本		<b>(1,273,482)</b>	(952,070)
行政開支		<b>(1,899,444)</b>	(1,713,554)
金融資產及合同資產的減值虧損淨額		<b>(198,222)</b>	(98,127)
其他收益淨額	5	<b>4,253,080</b>	2,831,959
其他收入	6	<b>787,574</b>	777,584
其他開支		<b>(112,698)</b>	(128,308)
<b>經營利潤</b>		<b>12,405,386</b>	12,237,922
財務費用淨額	7	<b>(1,239,305)</b>	(1,342,235)
使用權益法核算之投資的稅後 利潤所佔份額		<b>195,619</b>	491,115
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>11,361,700</b>	11,386,802
所得稅開支	8	<b>(4,891,083)</b>	(5,047,603)
<b>期內利潤</b>		<b>6,470,617</b>	6,339,199
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		<b>5,290,297</b>	5,127,482
永久資本證券持有人		<b>507,533</b>	549,386
非控股權益		<b>672,787</b>	662,331
		<b>6,470,617</b>	6,339,199
<b>期內本公司股東應佔持續經營 活動產生的每股盈利</b> (以每股人民幣元列示)			
— 基本	9	<b>1.363</b>	1.321
— 攤薄	9	<b>1.363</b>	1.321

## 中期綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	6,470,617	6,339,199
期內其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
— 按公允值計入其他全面收益的權益 投資的公允值變動(除稅後)	(175,342)	(14,285)
其後或會重新分類至損益的項目		
— 貨幣折算差異	(12,084)	(5,678)
期內其他全面收益(除稅後)	(187,426)	(19,963)
期內全面收益總額	6,283,191	6,319,236
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,116,840	5,116,925
永久資本證券持有人	507,533	549,386
非控股權益	658,818	652,925
	6,283,191	6,319,236

## 中期綜合資產負債表

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

## 中期綜合資產負債表(續)

	於2021年 6月30日	於2020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	4,564,159	3,416,513
保留盈利	47,241,223	44,133,820
	<u>55,070,677</u>	<u>50,815,628</u>
永久資本證券	13,013,810	13,637,493
非控股權益	21,882,534	12,516,601
	<u>89,967,021</u>	<u>76,969,722</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	58,412,878	59,243,748
其他應付款項	4,670,829	4,284,452
按公允值計入損益的金融負債	6,611	101,235
合同負債	117,746	75,271
租賃負債	410,267	392,927
遞延所得稅負債	3,976,706	4,087,131
	<u>67,595,037</u>	<u>68,184,764</u>
<b>流動負債</b>		
借款	39,486,623	38,569,018
貿易及其他應付款項	73,314,728	75,229,690
按公允值計入損益的金融負債	447,109	1,004,423
合同負債	42,211,917	36,306,083
租賃負債	229,815	244,011
當期所得稅負債	17,139,026	17,257,347
	<u>172,829,218</u>	<u>168,610,572</u>
<b>總負債</b>	<u>240,424,255</u>	<u>236,795,336</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>330,391,276</u>	<u>313,765,058</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2021年6月30日止六個月的本簡要綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡要綜合中期財務資料應與截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於截至2021年6月30日止六個月期間刊發的任何公告一併閱覽。

## 3 會計政策

除估計所得稅(附註8)及採納下文所載的新訂及經修訂準則外，所採納的會計政策與上一財政年度及對應的中期報告期間一致。

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的報告期間首次採納下列準則及修訂：

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

上述修訂對本期間或過往期間確認的金額並無重大影響，亦不可能影響未來期間。

### 3 會計政策(續)

- (b) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及對現有準則之修訂

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
會計指引第5號(修訂)	經修訂會計指引第5號合併會計	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備—作擬定 用途前之所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號(修訂)	適用範圍較窄的修訂本	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年香港財務報告 準則年度改進(修訂)	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號(修訂)	借款人對包含於要求時償還 之條款的定期貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定

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

### 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2021年及2020年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2021年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	其他 (人民幣千元) (附註(c))	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)

截至2021年及2020年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	其他 (人民幣千元) (附註(c))	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	29,310,114	4,001,627	1,040,445	34,352,186
分部間銷售額	—	(824,812)	—	(824,812)
外界客戶銷售額 收入確認時間	29,310,114	3,176,815	1,040,445	33,527,374
— 時間點	26,259,603	18,397	271,830	26,549,830
— 時間段	3,050,511	3,158,418	768,615	6,977,544
投資物業公允值收益(附註5)	—	—	12,513	12,513
經營利潤	11,326,517	718,735	192,670	12,237,922
使用權益法核算之投資的稅後利潤 所佔份額	466,396	21,974	2,745	491,115
分部業績	11,792,913	740,709	195,415	12,729,037
財務費用淨額(附註7)				(1,342,235)
除所得稅前利潤				11,386,802
所得稅開支(附註8)				(5,047,603)
期內利潤				6,339,199
折舊及攤銷	171,628	103,508	258,385	533,521
撇減發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房及設備	306,704	—	9,880	316,584

#### 4 分部資料(續)

以下為於2021年6月30日的分部資產、負債及資本開支(未經審核)：

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	其他 (人民幣千元) (附註(c))	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	<u>273,025,621</u>	<u>18,571,422</u>	<u>36,089,607</u>	<u>(5,387,872)</u>	<u>322,298,778</u>
未分配資產					<u>8,092,498</u>
總資產					<u><u>330,391,276</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>30,579,299</u>	<u>1,135,133</u>	<u>213,267</u>	<u>-</u>	<u>31,927,699</u>
分部負債	<u>102,252,346</u>	<u>7,509,577</u>	<u>16,581,251</u>	<u>(5,387,872)</u>	<u>120,955,302</u>
未分配負債					<u>119,468,953</u>
總負債					<u><u>240,424,255</u></u>
資本開支	<u>448,304</u>	<u>657,646</u>	<u>1,095,706</u>	<u>-</u>	<u>2,201,656</u>

以下為於2020年12月31日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

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

## 4 分部資料(續)

附註：

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、物業建築服務、提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務的業務單位。
- (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及城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事環保服務及商業管理服務的業務單位，各佔本集團合併稅前溢利及收入的10%以下，因此認為毋須提供分部資訊。
- (d) 分部的劃分基準及分部損益的計量基準與最近期年度財務報表並無分別。

分部間轉讓或交易按相關各方同意的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、應收款項、合同資產及現金結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、預付所得稅項、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。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。

- (e) 從獲得合同的增量成本中確認的資產

於截至2021年6月30日止六個月內，並無獲得合同的重大增量成本(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 5 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
出售附屬公司收益	4,137,174	1,812,304
合營企業轉撥至附屬公司的重新計量收益	-	825,314
出售按公允值計入損益的金融資產收益	56,044	24,908
按公允值計入損益的金融資產的公允值(虧損)/收益	(419)	53,863
非控股權益之認沽期權的公允值收益	1,974	-
投資物業公允值收益	600	12,513
出售物業、廠房及設備以及投資物業收益	144	67,306
出售合營企業收益	-	40,796
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	28,792	(32,804)
雜項	28,771	27,759
	<u>4,253,080</u>	<u>2,831,959</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	
	2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
利息收入	384,023	455,827
來自關連方的利息收入	261,065	184,916
政府補助金	92,193	99,624
雜項	50,293	37,217
	<u>787,574</u>	<u>777,584</u>

## 7 財務費用淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,686,902	2,555,520
— 優先票據	530,835	616,687
— 境內公司債券、資產支持證券及 商業物業資產支持證券	338,237	428,033
— 租賃負債	11,678	12,709
減：利息及匯兌虧損資本化	(2,038,686)	(2,623,775)
借款匯兌(收益)/虧損	(388,012)	749,955
衍生金融工具公允值變動	98,351	(396,894)
	<u>1,239,305</u>	<u>1,342,235</u>

## 8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 未經審核 (人民幣千元)	2020年 未經審核 (人民幣千元)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,477,503	2,356,433
— 中國土地增值稅	2,094,097	1,859,747
— 中國預扣所得稅	201,000	200,116
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	118,483	631,307
	<u>4,891,083</u>	<u>5,047,603</u>

## 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2021年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)。

截至2021年6月30日止期間，本集團一間附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享受企業所得稅稅率為15%的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享受「企業所得稅三免三減半」的政策。本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於若干年度享有15%(截至2020年6月30日止六個月：15%)的優惠所得稅稅率。

### 中國土地增值稅

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

### 中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排規定的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2021年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合香港居民企業資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

### 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。

## 8 所得稅開支(續)

### 香港利得稅

除了按公允值計入損益的金融資產公允值收益及出售收益須按所得稅稅率16.5%繳稅外，綜合財務報表上並無作出其他香港利得稅撥備。本集團在香港的實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款的利息收入，毋須繳納香港利得稅。

## 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	
	2021年 未經審核	2020年 未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,290,297	5,127,482
已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有的股份(千股)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u><u>1.363</u></u>	<u><u>1.321</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2021年及2020年6月30日止六個月，沒有攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 10 股息

於2021年5月12日舉行的本公司股東週年大會上宣派2020年末期股息每股普通股0.60港元，約2,350,229,000港元(相當於人民幣1,963,028,000元)，其中20,682,000港元(相當於人民幣17,299,000元)乃向股份獎勵計劃持有的股份宣派。末期股息自本公司之保留盈利派發。

本公司董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,629,218,000元)(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,750,626,000元)。



## 11 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2020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	15,919,996	10,252,982
— 合營企業	1,546,481	1,518,844
— 聯營公司	2,581	36,620
	<u>17,469,058</u>	<u>11,808,446</u>
貿易應收款項總額	17,469,058	11,808,446
減：貿易應收款項減值撥備	(535,941)	(442,004)
	<u>16,933,117</u>	<u>11,366,442</u>
貿易應收款項合計	<u>16,933,117</u>	<u>11,366,442</u>
其他應收款項來自：		
— 第三方	16,327,501	17,897,815
— 合營企業	16,326,092	14,666,332
— 聯營公司	1,265,504	619,764
— 其他關連方	506,913	493,892
— 非控股權益	2,506,902	1,957,925
來自關連方之應收貸款及利息款項	3,977,726	5,390,261
預付增值稅及其他稅項	3,796,031	3,668,692
收購土地使用權保證金	2,141,503	837,000
預付款項	1,226,611	1,088,577
	<u>48,074,783</u>	<u>46,620,258</u>
其他應收款項總額	48,074,783	46,620,258
減：其他應收款項減值撥備	(617,068)	(456,572)
	<u>47,457,715</u>	<u>46,163,686</u>
其他應收款項合計	47,457,715	46,163,686
減：其他應收合營企業及聯營公司款項—非即期部份	(8,579,305)	(7,508,793)
	<u>38,878,410</u>	<u>38,654,893</u>
其他應收款項—即期部份	38,878,410	38,654,893
	<u>55,811,527</u>	<u>50,021,335</u>
貿易及其他應收款項—即期部份	55,811,527	50,021,335

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

## 11 貿易及其他應收款項(續)

附註：

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

	2021年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2020年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
90日內	11,740,899	7,227,242
90日以上及於365日以內	4,412,678	3,225,970
365日以上	1,315,481	1,355,234
	<u>17,469,058</u>	<u>11,808,446</u>

## 12 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2020年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	29,380,565	24,819,387
其他應付款項：		
— 第三方	22,020,429	20,327,349
— 關連方	13,398,740	12,914,816
— 非控股權益	3,928,546	5,445,480
應付員工福利	884,776	1,588,807
應計費用	1,634,452	1,441,036
出售附屬公司墊款	—	7,050,760
其他應付稅項	6,738,049	5,926,507
貿易及其他應付款項	77,985,557	79,514,142
減：其他應付款項—非即期部分	(4,670,829)	(4,284,452)
貿易及其他應付款項—即期部分	<u>73,314,728</u>	<u>75,229,690</u>

附註：

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

	2021年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2020年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
90日內	18,637,211	15,796,936
90日以上及於180日以內	8,879,240	7,400,392
180日以上及於365日以內	1,124,104	982,715
365日以上	740,010	639,344
	<u>29,380,565</u>	<u>24,819,387</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385.88億元，較2020年同期的人民幣335.27億元上升15.1%。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124.05億元及人民幣64.71億元，較2020年同期的人民幣122.38億元及人民幣63.39億元，分別上升1.4%及2.1%。

於回顧期內，本公司股東應佔利潤為人民幣52.90億元，較2020年同期的人民幣51.27億元上升3.2%。每股基本盈利為人民幣1.363元(2020年同期：人民幣1.321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2021年6月30日，本集團於85個城市，擁有預計總建築面積達5,295萬平方米的土地儲備，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3,700元，土地成本價格具一定競爭力。

於回顧期內，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22個新項目，其中浙江省紹興市為本集團新開拓的市場。新增預計總建築面積達304.3萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為220.3萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣105.47億元。

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)
<b>華南區域</b>				
廣州	1	119,680	23,936	2.90
中山	1	850,211	381,812	18.35
佛山	1	64,856	64,856	1.89
<b>華東區域</b>				
南京	1	54,043	54,043	1.07
揚州	1	73,614	73,614	0.15
合肥	1	88,258	88,258	0.17
上海	1	101,709	101,709	6.48
紹興	1	76,603	76,603	10.44
常州	1	80,262	80,262	8.17
無錫	1	48,004	11,041	2.15
啟東	1	137,435	137,435	6.41
蘇州	1	89,843	89,843	6.28
威海	1	209,597	135,819	1.09
<b>西部區域</b>				
成都	1	156,125	156,125	1.94
西安	1	192,223	94,189	6.06
重慶	3	463,345	415,415	7.83
<b>華中區域</b>				
襄陽	1	63,800	63,800	0.97
<b>雲南區域</b>				
雲南	1	39,344	19,672	1.09
<b>東北區域</b>				
瀋陽	1	76,700	76,700	6.73
<b>華北區域</b>				
北京	1	57,638	57,638	15.30
<b>合計</b>	<b>22</b>	<b>3,043,290</b>	<b>2,202,770</b>	<b>105.47</b>

## 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320.92億元，較2020年同期的人民幣293.10億元上升9.5%。該增幅主要是由於期內確認銷售總面積及確認銷售均價上升所致。確認銷售總面積為198萬平方米，較2020年同期上升2.2%。而本集團的確認銷售均價由2020年上半年的每平方米人民幣15,144元上升7.2%至2021年上半年的每平方米人民幣16,227元。

## 多元化業務

### 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49.92億元，較2020年同期的人民幣31.77億元上升57.1%。該增幅主要為：(i)於回顧期內，收購了民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)，增加了營業收入，而去年同期則沒有該業務收入；以及(ii)於去年所收購的中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)，於回顧期內錄入全期的營業收入，而去年同期，則只錄得該收購項目的部份期間收入。

物業管理的經營利潤為人民幣10.83億元，較2020年同期的人民幣7.19億元上升50.7%，所管理的物業總建築面積由2020年6月30日的約3.53億平方米增加至2021年6月30日的約4.24億平方米。

### 其他

#### 商業

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2.85億元，較2020年同期的人民幣2.42億元上升17.9%，該增幅主要由於新型冠狀病毒疫情受控，酒店業務及租賃市場相應回暖受惠，致使收入增加。

#### 環保

於回顧期內，本集團來自環保的收入為人民幣12.19億元，較2020年同期的人民幣7.99億元上升52.6%，該增幅主要由於投產項目，由去年同期的26個項目，增加至37個項目，以及由於新型冠狀病毒疫情受控，經濟復蘇，企業陸續復工生產，廢棄物處需求產量也隨著增加，以致環保業務收入有所增加。

#### 銷售成本

於回顧期內，本集團的銷售成本為人民幣277.39億元，較2020年同期的人民幣220.07億元上升26.0%，該增幅主要由於期內土地及建築成本均有所增加。土地成本較2020年同期的人民幣56.84億元上升39.8%至人民幣79.49億元，而建築成本較2020年同期的人民幣109.57億元上升23.9%至人民幣135.73億元。

## 毛利

於回顧期內，本集團的毛利為人民幣108.49億元，較2020年同期的人民幣115.20億元下降5.8%。於回顧期內，本集團的毛利率為28.1%，較2020年同期的34.4%下降6.3個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於毛利率較高的項目所佔比重有所下降，而單位土地成本較高的項目所佔百分比增加，其毛利率相對亦較低。

## 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42.53億元，較2020年同期的人民幣28.32億元上升50.2%，該增幅主要來自(i)出售附屬公司的收益由2020年同期人民幣18.12億元增加128.3%至人民幣41.37億元；(ii)出售按公允值計入損益的金融資產收益由2020年同期人民幣0.25億元增加125.0%至人民幣0.56億元；及(iii) 2020年同期有關合營企業轉撥至附屬公司的重新計算收益為人民幣8.25億元，於本回顧期內沒有該收益發生。

## 其他收入

於回顧期內，本集團的其他收入為人民幣7.88億元，較2020年同期的人民幣7.78億元上升1.3%，該增幅主要是總利息收入較2020年同期的人民幣6.41億元增加0.7%至人民幣6.45億元，以及沒收客戶訂金收入較2020年同期的人民幣0.03億元增加103.6%至人民幣0.07億元所致。

## 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12.73億元，較2020年同期的人民幣9.52億元增加33.8%。銷售及營銷成本佔收入的百分比上升至3.3% (2020年同期：2.8%)，該增幅主要是由於銷售服務費增加以加大力度推廣銷售所致。

## 行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支為人民幣18.99億元，較2020年同期的人民幣17.14億元上升10.8%。行政開支佔收入的百分比下降至4.9% (2020年同期：5.1%)，集團費用管控初顯成效。

## 其他開支

於回顧期內，本集團的其他開支為人民幣1.13億元，較2020年同期的人民幣1.28億元下降12.2%，該減幅主要由於賠償金及雜項費用較2020同期的人民幣0.80億元減少17.7%至人民幣0.66億元所致。

## 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、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、外幣借款匯兌損益扣除資本化匯兌虧損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。

於回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣12.39億元，較2020年同期的人民幣13.42億元下降7.7%。該減幅主要由於外幣借款匯兌收益增加人民幣11.38億元，惟部分被衍生金融工具公允值減少人民幣4.95億元所抵銷。

本集團以外幣計值之債務產生的外幣借款匯兌收益為人民幣3.88億元，較2020年同期的虧損人民幣7.50億元增加151.7%，增幅由於人民幣兌美元、港元及澳門元的匯率上升所致。

衍生金融工具公允值指本集團進行的遠期外匯合約的公允值，其公允值由2020年同期人民幣3.97億元的收益減少124.8%至人民幣0.98億元的虧損，減幅由於人民幣兌美元的匯率上升所致。

## 以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

於回顧期內，以權益法核算之投資的稅後利潤所佔份額為人民幣1.96億元，較2020年同期的人民幣4.91億元下降60.2%。該減幅主要是由於部份聯營及合營物業發展項目正處於開發週期中，暫未確認經營業績所致。

## 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52.90億元，較2020年同期的人民幣51.27億元上升3.2%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可動用資金

於2021年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣571.60億元(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465.12億元(2020年12月31日：人民幣419.26億元)及有限制現金為人民幣106.48億元(2020年12月31日：人民幣89.39億元)。

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2021年6月30日，本集團未動用的借貸額度為人民幣59.84億元(2020年12月31日：人民幣41.41億元)。

### 借款

於2021年6月30日，本集團總借款為人民幣979.00億元。銀行借款及其他借款、優先票據、以及境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣678.40億元、人民幣175.89億元及人民幣124.71億元。

還款時間表	於2021年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2020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	27,893	29,107
1年以上及2年以內	14,489	20,739
2年以上及5年以內	21,546	16,515
5年以上	3,912	3,778
小計	67,840	70,139
<b>優先票據</b>		
1年內	7,101	3,907
1年以上及2年以內	1,287	4,547
2年以上及5年以內	9,201	6,377
小計	17,589	14,831



還款時間表(續)	於2021年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2020年 12月31日 (人民幣百萬元)
境內公司債券、商業物業資產支持 證券及資產支持證券		
1年內	4,493	5,555
1年以上及2年以內	3,945	3,943
2年以上及5年以內	4,033	3,345
小計	<u>12,471</u>	<u>12,843</u>
總計	<u>97,900</u>	<u>97,813</u>

於2021年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣458.49億元(2020年12月31日：人民幣425.18億元)及其他借款人民幣97.13億元(2020年12月31日：人民幣112.83億元)是以前其銀行存款、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對一間合營公司的股份作抵押。

本集團的若干附屬公司共同以其股份對優先票據作出擔保。於2021年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣25.21億元(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40.80億元(2020年12月31日：人民幣40.95億元)是以前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。

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2021年6月30日，負債比率為45.3%(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。若干銀行存款及銀行貸款是以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據則以美元計值。自2016年，本集團已與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的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支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於2021年6月30日，本集團訂立8.00億美元的封頂遠期合約。於回顧期內，本集團錄得衍生金融工具公允值虧損為人民幣0.98億元(2020年同期：公允值收益人民幣3.97億元)。

## 借款成本

於回顧期內，本集團的借款成本為人民幣35.56億元，較2020年同期的人民幣36.00億元下降1.2%，該減幅主要由於回顧期內的借貸利率較低。本集團的實際借貸利率為5.96%(2020年同期：6.78%)。

## 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6月30日，未完結擔保額為人民幣476.53億元(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；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25.64億元(2020年12月31日：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。本集團應佔擔保數額為人民幣12.32億元(2020年12月31日：人民幣11.09億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業合作方就人民幣133.04億元(2020年12月31日：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。本集團應佔擔保數額為人民幣81.01億元(2020年12月31日：人民幣51.11億元)。

於2021年6月30日，本公司向若干獨立第三方就人民幣21.90億元(2020年12月31日：人民幣16.77億元)的貸款額度提供若干擔保。

## 承擔

於2021年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣294.73億元(2020年12月31日：人民幣233.14億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣60.79億元(2020年12月31日：人民幣82.44億元)。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6.89億元(2020年12月31日：人民幣8.29億元)。

## 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2020年6月24日，雅城就申請雅城股份(每股面值0.01港元的股份)於聯交所主板上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。按照計劃，雅城將就上市進行其新股份發售。按照計劃，在若干條件限制下，合資格股東將於根據建議分拆進行的股份發售中獲提供雅城股份的保證配額。有關保證配額的詳情尚未落實，而本公司將於適當時候就此刊發進一步公告。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有雅城不少於50%權益，而雅城將仍然為本公司的附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於2020年6月24日發佈之公告。

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，請參閱本公司於2020年12月24日及2021年2月11日之公告。

於2021年5月28日，雅生活(一家於1997年6月26日在中國成立的有限公司並於2017年7月21日改制為股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3319))，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，合共86,666,800股雅生活H股已按配售價每股H股37.60港元配發及發行予不少於六(6)名承配人，而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%。此外，完成配售後，雅生活繼續為本公司的附屬公司。本公司於雅生活擁有權益的整體變動淨額，並不導致失去對雅生活的控制權，以及雅生活的財務業績繼續綜合計入本公司。

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。

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

除上文所披露者外，本集團於回顧期後並無任何其他重大事件。

## 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共有83,463名僱員，當中高級管理人員佔406名及中層管理人員佔2,001名。就地理位置而言，內地有83,300名僱員、香港有77名僱員，而海外則有86名僱員。截至2021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38.41億元(2020年同期：人民幣31.28億元)。

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，全球多個國家仍受到新型冠狀病毒的橫行肆虐，伴隨全球多個國家加快速度接種疫苗以及部份國家陸續解除封城措施，全球各經濟體復蘇步伐不一致。在中央政府有效統籌疫情防控下，中國經濟出現強勢復蘇表現。於回顧期內，中國國內生產總值較去年同期上升12.7%，中央政府預計全年國內生產總值增長達8%。

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

預計2021年下半年，隨著全球多個國家陸續為國民注射疫苗，部份國家陸續解除封鎖措施，全球各國之經濟活動及各行各業將有序地逐步回復正軌。在中國方面，根據中央政府「十四五規劃」，房地產市場健康發展與社會民生及經濟長期可持續發展息息相關，中央政府繼續堅守「房住不炒」原則，在尊重市場規律、完善相關制度建設的基礎上，做好「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制。

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

董事會向本公司股東宣派以現金支付中期股息每股普通股50.0港仙(2020年：50.0港仙)。中期股息將於2021年9月16日(星期四)或前後向於2021年9月9日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

### 以釐定獲派中期股息之股東

中期股息除淨日	:	2021年9月3日(星期五)
最後股份過戶日期	:	2021年9月6日(星期一)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2021年9月7日(星期二)至2021年9月9日 (星期四)(包括首尾兩天)
記錄日期	:	2021年9月9日(星期四)

為符合資格獲發中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須在不遲於上列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，以辦理登記手續。

## 審閱中期業績

本公司審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## 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2021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2021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》及《企業管治報告》（「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，並會不時檢討有關安排。

## 購入、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（為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）全數贖回2021年到期初始票面利率為4.7%之本金總額為人民幣16億元的境內發行公司債券，回購價為其面值（即每張人民幣100元）加上應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2021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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於2021年7月19日，本公司全數贖回本金總額為6億美元的2021年到期的8.5%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。

## 於本公司、聯交所及新加坡證券交易所有限公司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))及新加坡證券交易所有限公司([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2021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，2021年8月18日

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：即陳卓林先生\*(主席兼總裁)、陳卓賢先生\*\*(副主席)、陸倩芳女士\*\*(副主席)、陳卓雄先生\*、黃奉潮先生\*、陳忠其先生\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、鄭漢鈞博士#、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