

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2022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	
	2022年	2021年
營業額(人民幣百萬元)	54,034	73,028
毛利(人民幣百萬元)	1,001	19,021
淨(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	(13,373)	9,098
本公司股東應佔(虧損)/利潤 (人民幣百萬元)	(14,981)	6,712
每股基本(虧損)/盈利 (人民幣元)	(3.827)	1.729

## 業務概要

截至2022年12月31日止年度：

- 本集團預售金額為人民幣652.3億元，對應累計預售建築面積為517.9萬平方米，預售均價為每平方米人民幣12,595元。
- 於2022年12月31日，本集團於80個城市及地區，擁有預計總建築面積4,016萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣3,255元。
- 物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為69.3%及30.7%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升10.7個百分點。
- 於2022年12月31日，本集團的總借貸相對於2021年12月31日減少人民幣243.88億元。
- 於2022年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣160.91億元。
- 於2022年12月31日，本集團的淨負債比率為57.3%，較2021年12月31日上升6.5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2022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利分別為人民幣540.34億元及人民幣10.01億元。本集團整體毛利率為1.9%。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133.73億元及人民幣149.81億元。

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374.26億元及人民幣166.08億元，收入佔比分別為69.3%及30.7%，其中多元業務收入的佔比較去年上升10.7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。

### 市場回顧

年內，美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）為解決通脹問題加快加息進程。俄羅斯與烏克蘭（「俄烏」）衝突等地緣政治衝突爆發令國際形勢依然嚴峻複雜。中國國內方面，部分地區於3月及4月一度受疫情衝擊，但全國高效統籌疫情防控和經濟社會發展取得成效，宏觀經濟保持穩定。

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。上半年在「因城施策」的政策方針下，出台了一系列需求端政策，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。下半年在供給端出台了一系列針對房地產企業融資的政策，將加快化解並有效防範行業風險。

## 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652.3億元，對應累計預售建築面積為517.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣12,595元。年內，本集團在廣州、佛山、北京、上海等城市成功交付約6萬套住宅，對應面積約520萬平方米。

## 優質土地儲備庫存 滿足未來銷售需求

於2022年12月31日，本集團於80個城市，擁有預計總建築面積約為4,016萬平方米的土地儲備。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1,033萬平方米，佔整體土地儲備約25.7%，現擁有開發項目達49個。在長三角，本集團擁有達454萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備約11.3%，現擁有開發項目達44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12月31日，本集團於海外的土地儲備為421,016平方米，佔整體土地儲備約1.0%。

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，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69.3%及30.7%，其中多元業務收入的佔比較去年上升10.7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。

## 雅生活積極應對行業及市場的挑戰及變化，回歸服務初心

物業管理行業受到宏觀經濟低迷及上游行業影響，企業經營和增長均遇到不小挑戰，板塊估值出現顯著回調。由於住宅新房供應收縮，物管企業紛紛轉向存量、非住宅市場尋求發展，市場競爭更趨激烈。物業管理企業近五年逐漸脫離依附於房地產企業，走出市場化、品牌化、專業化的獨立發展路徑。資本加持下，物管管理行業經歷過快速的整合與分化，在行業規範化、標準化發展的趨勢下，頭部物管企業已逐漸回歸至服務品質，進一步築牢品質及品牌根基，以應對市場化的競爭格局以及業主日益提升的需求及標準。

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)積極應對行業及市場的挑戰及變化，回歸服務初心，審視發展過程中的不足，查漏補缺並狠抓服務品質，力求為業主提供更為優質的服務。同時，審時度勢調整業務策略，堅持長期主義思維，追求高質量、可持續發展。雅生活年內位列「2022中國物業服務百強企業TOP3」，穩居行業前三，綜合實力廣受認可。

於2022年12月31日，雅生活在管面積及合約面積分別為約545.8百萬平方米及約731.5百萬平方米，新增在管面積和合約面積分別達約56.9百萬平方米和約68.4百萬平方米，第三方項目佔總合約面積的79.8%。

## 環保業務精細運營且效能提升 獲業界肯定

2022年，環保業務不斷錘煉進階實力，充分釋放有效產能；扎實推動精細化管理，顯著提高項目運營效率。年內，環保業務營收、回款均超額完成年度指標，整體回款率創歷史新高。其中，產業園在建設過程中快步推進的同時，業績取得喜人成績。

年內，環保業務蟬聯「中國環境企業50強」，同時榮獲E20環境平台頒發的「危廢處理投資運營年度標桿」獎項，業務綜合實力受業界認可。

## 配售雅居樂股份及減持雅生活股權 增強集團現金流

年內，本公司於11月及12月以先舊後新方式配售及認購合共5.64億股雅居樂股份，合共取得約14億港元。於2022年12月31日，本公司發行的總股本為4,480,547,500股。其中，陳氏家族及本公司董事佔本公司已發行股本總額約65.56%。

年內，本集團亦於8月及12月合共出售9,760萬雅生活H股，合共取得8.38億港元。於2022年12月31日，本集團持有雅生活已發行股本總額約47.44%。

## 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，本集團借貸總額進一步減少人民幣243.88億元。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；於8月分別贖回2億美元5.125%優先票據、4億美元4.85%優先票據，以及全額償還7.20億港元及6,000萬美元的2019年銀團貸款餘額。

在境內，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；於7月及10月分別贖回一筆15億人民幣6.2%非公開發行債券；於10月回購本金總額共人民幣9.5億元的優先級資產支持證券。

同時，本集團也通過多管道的融資方法進行融資。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，實際借貸利率為6.03%。於2022年12月31日，本集團的淨負債比率為57.3%，現金及銀行存款總額為人民幣160.91億元。

## 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2023年，市場將繼續關注美聯儲加息、俄烏局勢、通貨膨脹等因素對全球經濟的影響。隨著中國放寬防疫政策，並與國際全面通關，預計經濟將強而有力的復甦。

中央政府將繼續貫徹「房住不炒」和經濟「穩字當頭」、「穩中求進」的精神，推動經濟運行整體好轉。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，靈活調控，促進房地產行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，2023年3月30日

## 綜合損益表

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	2	54,034,327	73,027,763
銷售成本		<u>(53,033,344)</u>	<u>(54,006,694)</u>
毛利		1,000,983	19,021,069
其他收入及收益淨額	3	2,269,787	6,695,810
銷售及營銷成本		(1,232,913)	(3,102,342)
行政開支		(4,305,384)	(4,004,139)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(1,687,410)	(500,245)
以權益法核算之投資的減值虧損		(1,401,226)	(313,733)
其他開支		<u>(1,156,477)</u>	<u>(279,393)</u>
財務費用淨額	4	(6,512,640)	17,517,027
以權益法核算之投資的損益所佔份額		<u>(3,101,837)</u>	<u>(1,414,437)</u>
		<u>(757,452)</u>	<u>794,239</u>
除所得稅前(虧損)/利潤		(10,371,929)	16,896,829
所得稅開支	5	<u>(3,001,356)</u>	<u>(7,798,792)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(13,373,285)</u>	<u>9,098,037</u>
以下人士應佔(虧損)/利潤：			
— 本公司股東		(14,981,154)	6,712,036
— 永久資本證券持有人		995,305	983,860
— 非控股權益		<u>612,564</u>	<u>1,402,141</u>
		<u>(13,373,285)</u>	<u>9,098,037</u>
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	6	<u>(3.827)</u>	<u>1.729</u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內(虧損)/利潤	(13,373,285)	9,098,037
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)	(8,357)	(131,146)
— 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	49,589
其後或會重新分類至損益賬之項目：		
— 報表折算差異	(3,207)	(9,122)
年內其他全面收益(除稅後)	3,394	(90,679)
年內全面收益總額	<u>(13,369,891)</u>	<u>9,007,358</u>
以下人士應佔：		
— 本公司股東	(14,979,105)	6,635,913
— 永久資本證券持有人	995,305	983,860
— 非控股權益	<u>613,909</u>	<u>1,387,585</u>
	<u>(13,369,891)</u>	<u>9,007,358</u>

## 綜合財務狀況表

		於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
		附註 (人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		13,827,590	12,674,770
投資物業	8	9,367,543	11,514,964
使用權資產		2,848,669	3,270,052
商譽		4,668,472	5,026,180
其他無形資產		1,684,010	2,627,830
以權益法核算之投資		28,774,197	31,304,280
發展中物業		19,919,251	21,274,754
其他應收款項	9	8,381,269	8,797,543
按公允值計入其他全面收益的金融資產		32,093	43,368
遞延所得稅資產		3,765,838	2,165,196
		<b>93,268,932</b>	<b>98,698,937</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		19,603,176	16,299,820
存貨		283,886	356,850
就收購土地使用權之預付款項		2,062,840	2,269,068
合同資產		4,164,317	5,150,620
發展中物業		67,116,816	87,105,562
貿易及其他應收款項	9	61,502,865	57,927,238
預付所得稅項		4,348,755	4,624,423
按公允值計入損益的金融資產		2,846,949	2,811,395
有限制現金		7,628,349	15,617,768
現金及現金等值項目		8,463,079	22,802,716
分類為持有待售的處置資產組		2,092,251	2,895,342
		<b>180,113,283</b>	<b>217,860,802</b>
<b>總資產</b>		<b>273,382,215</b>	<b>316,559,739</b>

綜合財務狀況表(續)

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
	附註 (人民幣千元)	(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	4,705,779	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	(156,588)	(156,588)
儲備	<u>35,897,012</u>	<u>50,973,816</u>
	<b>40,446,203</b>	54,239,111
永久資本證券	13,224,477	13,015,124
非控股權益	<u>22,056,183</u>	<u>22,177,042</u>
<b>總權益</b>	<u><b>75,726,863</b></u>	<u>89,431,277</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	35,458,984	54,293,548
其他應付款項	10 5,500,842	4,572,361
按公允值計入損益的金融負債	434,595	494,313
租賃負債	136,636	262,093
遞延所得稅負債	<u>3,869,070</u>	<u>4,061,638</u>
	<u><b>45,400,127</b></u>	<u>63,683,953</u>
<b>流動負債</b>		
借款	24,027,305	29,580,497
貿易及其他應付款項	10 60,156,496	68,257,851
按公允值計入損益的金融負債	144,333	107,358
合同負債	45,870,354	44,582,302
租賃負債	195,862	302,383
當期所得稅負債	20,803,206	19,099,618
與分類為持有待售資產直接相關的負債	<u>1,057,669</u>	<u>1,514,500</u>
	<u><b>152,255,225</b></u>	<u>163,444,509</u>
<b>總負債</b>	<u><b>197,655,352</b></u>	<u>227,128,462</u>
<b>總權益及負債</b>	<u><b>273,382,215</b></u>	<u>316,559,739</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)、香港公認會計原則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，該等金融資產以人民幣列賬，且所有金額已約整至最近的千位數。

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

本集團於本年度綜合財務報表首次採納下列經修訂準則：

香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參考
香港財務報告準則第16號(修訂)	2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠
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
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同—履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至 2020年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第16號隨附的 說明性示例及香港會計準則第41號

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有重大影響(如適用)。

## 1 編製基準(續)

(b) 本集團並無於此等財務報表內應用已頒佈但未生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂) (2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合同 <sup>1,5</sup>
香港財務報告準則第17號(修訂)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務 報告準則第9號—比較資料 <sup>6</sup>
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) <sup>2,4</sup>
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) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 由於2022年修訂，2020年修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，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，以使相應措詞保持一致而結論不變

<sup>5</sup> 由於2020年10月發佈的香港財務報告準則第17號的修訂，對香港財務報告準則第4號進行了修訂，以擴大臨時豁免範圍，允許保險公司在2023年1月1日之前開始的年度期間採用香港會計準則第39號而不是香港財務報告準則第9號

<sup>6</sup> 實體於首次應用香港財務報告準則第17號時應採用該修訂列明之有關分類重疊之過渡選擇權

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。

## 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，故毋須編製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)。

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

截至2022年及2021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：

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
營業額：		
來自客戶合約的收入		
—物業銷售及建造服務	37,426,389	58,402,353
—物業管理服務	13,682,837	11,329,941
—其他	2,705,447	3,032,026
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃淨租金收入	219,654	263,443
	<u>54,034,327</u>	<u>73,027,763</u>

## 2 分部資料(續)

截至2022年及2021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2022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	37,426,389	15,378,575	2,925,101	55,730,065
分部間銷售額	—	(1,695,738)	—	(1,695,738)
外界客戶銷售額	37,426,389	13,682,837	2,925,101	54,034,327
來自客戶合約的收入：				
收入確認時間				
— 於某個時間點確認	31,837,710	903,595	827,791	33,569,096
— 在一段時間內確認	5,588,679	12,779,242	1,877,656	20,245,577
來自其他來源的收入：	—	—	219,654	219,654
	<u>37,426,389</u>	<u>13,682,837</u>	<u>2,925,101</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	(7,414,124)	1,372,508	(471,024)	(6,512,640)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(801,605)	56,393	(12,240)	(757,452)
分部業績	<u>(8,215,729)</u>	<u>1,428,901</u>	<u>(483,264)</u>	<u>(7,270,092)</u>
財務費用淨額(附註4)				<u>(3,101,837)</u>
除所得稅前虧損				(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	420,650	332,805	552,263	1,305,718
撇銷持作銷售已落成物業及 發展中物業	3,788,621	—	—	3,788,621
金融資產及合同資產減值虧損淨額	1,010,252	465,623	211,535	1,687,410
商譽減值	61,139	—	341,976	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	<u>1,401,226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,401,226</u>

## 2 分部資料(續)

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
來自客戶合約的收入：				
收入確認時間				
— 於某個時間點確認	49,319,061	328,345	870,892	50,518,298
— 在一段時間內確認	9,083,292	11,001,596	2,161,134	22,246,022
來自其他來源的收入：	—	—	263,443	263,443
	<u>58,402,353</u>	<u>11,329,941</u>	<u>3,295,469</u>	<u>73,027,763</u>
投資物業公允值收益(附註8)	—	—	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的損益所佔份額	<u>769,939</u>	<u>31,534</u>	<u>(7,234)</u>	<u>794,239</u>
分部業績	<u>15,673,757</u>	<u>1,995,348</u>	<u>642,161</u>	<u>18,311,266</u>
財務費用淨額(附註4)				<u>(1,414,437)</u>
除所得稅前利潤				16,896,829
所得稅開支(附註5)				<u>(7,798,792)</u>
年內利潤				<u>9,098,037</u>
折舊及攤銷	555,120	282,998	467,275	1,305,393
撇銷持作銷售已落成物業及 發展中物業	742,256	—	—	742,256
金融資產及合同資產減值虧損淨額	310,387	160,181	29,677	500,245
商譽減值	—	—	29,885	29,885
以權益法核算之投資的減值虧損 淨額	<u>313,733</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>313,733</u>

## 2 分部資料(續)

截至2022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>216,105,540</u>	<u>20,809,461</u>	<u>29,421,192</u>	<u>(3,947,613)</u>	<u>262,388,580</u>
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>27,405,840</u>	<u>1,169,571</u>	<u>198,786</u>	<u>-</u>	<u>28,774,197</u>
分部負債	<u>95,387,748</u>	<u>9,704,211</u>	<u>11,773,513</u>	<u>(3,947,613)</u>	<u>112,917,859</u>
未分配負債					<u>84,737,493</u>
總負債					<u>197,655,352</u>
資本開支	<u>318,406</u>	<u>478,667</u>	<u>2,661,882</u>	<u>-</u>	<u>3,458,955</u>

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>316,559,739</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>227,128,462</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>

## 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。

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之添置。

## 3 其他收入及收益淨額

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
<u>其他收入</u>		
利息收入	392,731	818,833
來自關連方的利息收入	103,848	361,944
政府補助金	203,309	242,538
罰金收入	15,078	69,352
雜項	17,357	49,033
	<u>732,323</u>	<u>1,541,700</u>
<u>其他收益淨額</u>		
出售附屬公司的收益	853,958	4,261,335
出售合營企業及聯營公司的收益／(虧損)	1,119,909	(66,266)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備 以及無形資產的(虧損)／收益	(622,749)	701,272
投資物業的公允值收益	28,357	230,261
按公允值計入損益的金融資產／負債的 公允值虧損淨額	-	(1,980)
非控股權益的認沽期公允值(虧損)／收益	(31,086)	2,330
自合營企業及聯營公司轉撥至附屬公司產生的 重新計量(虧損)／收益	(5,094)	4,222
收購附屬公司的收益	6,790	-
匯兌收益淨額(附註(a))	62,142	11,280
贖回優先票據的收益	119,734	-
雜項	5,503	11,656
	<u>1,537,464</u>	<u>5,154,110</u>
	<u>2,269,787</u>	<u>6,695,810</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

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,814,205	5,078,521
— 優先票據及可交換債券	1,111,909	1,094,054
— 境內公司債券、番禺資產支持證券及 商業物業資產支持證券	538,339	663,026
— 租賃負債	25,704	35,673
借款的匯兌虧損／(收益)	2,676,011	(1,043,616)
	<b>7,166,168</b>	5,827,658
減：利息及匯兌虧損資本化	(4,097,155)	(4,569,301)
衍生金融工具的公允值變動	32,824	156,080
	<b>3,101,837</b>	1,414,437

#### 5 所得稅開支

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
當期所得稅		
— 企業所得稅	2,879,352	4,199,882
— 中國土地增值稅	1,978,834	4,166,312
	<b>4,858,186</b>	8,366,194
遞延所得稅	(1,856,830)	(567,402)
所得稅開支	<b>3,001,356</b>	7,798,792

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2022年及2021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2022年12月31日止年度的25% (2021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2022年12月31日止年度，該等公司的適用稅率為15% (2021年：15%)。

## 5 所得稅開支(續)

截至2022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%(2021年：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「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。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年享有15%的優惠所得稅率(2021：15%)。

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)。

## 6 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按年內本公司股東應佔(虧損)/利潤除以已發行3,914,834,000(2021：3,882,578,000)普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2022年	2021年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(14,981,154)	6,712,036
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>3,914,834</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	<u>(3.827)</u>	<u>1.729</u>

本集團於截至2022年及2021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

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股：無		
(2021年：每股普通股0.50港元)(附註(a))	-	1,619,328
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	-	(14,139)
	<u>-</u>	<u>1,605,189</u>
截至2022年12月31日止年度擬分派末期股息		
每股普通股：無(2021年：無)(附註(b))	-	-
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>1,605,189</u>

附註：

- (a) 本公司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。董事會於2021年8月18日宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.5港元(合共約1,958,524,000港元(相當於人民幣1,619,328,000元))。
- (b) 董事會不建議派發截至2022年及2021年12月31日止年度的末期股息。

## 8 投資物業

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
於1月1日賬面淨值	<b>11,514,964</b>	10,849,449
收購附屬公司	-	110,337
添置	<b>148,011</b>	11,084
轉自持作銷售已落成物業	-	274,628
轉自物業、廠房及設備	<b>70,000</b>	140,000
轉至分類為持有待售的處置資產組	<b>(380,734)</b>	-
已於綜合收益表確認的重估收益(附註3)	<b>28,357</b>	230,261
出售	<b>(2,013,055)</b>	(100,795)
	<u><b>9,367,543</b></u>	<u>11,514,964</u>
於12月31日賬面淨值	<b>9,367,543</b>	11,514,964

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國內地，租期介乎40至70年。
- (b) 於2022年12月31日，人民幣5,756,000,000元(2021年：人民幣5,547,457,000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

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	10,207,660	11,189,695
— 合營企業	2,644,462	2,278,591
— 聯營公司	46,364	54,880
貿易應收款項總額	12,898,486	13,523,166
減：貿易應收款減值撥備	(1,430,091)	(733,999)
總貿易應收款項	<u>11,468,395</u>	<u>12,789,167</u>
其他應收款項來自：		
— 第三方	28,662,020	21,100,671
— 合營企業	18,908,878	18,584,260
— 聯營公司	1,035,207	1,146,336
— 其他關連方	358,459	274,951
— 非控股權益	4,081,197	2,501,258
應收關連方借款及利息	2,968,591	5,073,445
預付增值稅及其他稅項	1,887,148	4,384,809
收購土地使用權保證金	771,492	887,623
預付款項	1,250,978	695,186
其他應收款項總額	59,923,970	54,648,539
減：其他應收款減值撥備	(1,508,231)	(712,925)
總其他應收款項	58,415,739	53,935,614
減：其他應收款項—非即期部份	(8,381,269)	(8,797,543)
其他應收款項—即期部份	<u>50,034,470</u>	<u>45,138,071</u>
貿易及其他應收款項—即期部份	<u>61,502,865</u>	<u>57,927,238</u>

於2022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2022年及2021年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
90日內	5,452,144	8,786,589
90日以上及於365日以內	3,677,415	3,215,483
365日以上	3,768,927	1,521,094
	<u>12,898,486</u>	<u>13,523,166</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
貿易應付款項(附註(a))	27,585,540	24,949,589
其他應付款項：		
— 第三方	13,296,872	18,021,197
— 關連方	12,050,605	15,143,842
— 非控股權益	3,276,492	4,408,032
應付員工福利	1,133,411	1,133,293
應計費用	2,072,339	1,165,556
處置股權墊款	45,000	1,223,000
其他應付稅項	6,197,079	6,785,703
	<u>65,657,338</u>	<u>72,830,212</u>
總貿易及其他應付款項	65,657,338	72,830,212
減：其他應付款項—非即期部份	(5,500,842)	(4,572,361)
	<u>60,156,496</u>	<u>68,257,851</u>
貿易及其他應付款項—即期部份	<u>60,156,496</u>	<u>68,257,851</u>

附註：

(a) 本集團於2022年及2021年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
90日內	11,449,189	15,830,600
90日以上及於180日以內	5,870,261	7,516,904
180日以上及於365日以內	4,020,254	971,214
365日以上	6,245,836	630,871
	<u>27,585,540</u>	<u>24,949,589</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540.34億元(2021年：人民幣730.28億元)，較2021年下降26.0%。本集團之經營虧損為人民幣65.13億元(2021年：經營利潤人民幣175.17億元)，較2021年的下降137.2%。

年內，本集團之淨虧損為人民幣133.73億元，較2021年的淨利潤人民幣90.98億元下降247.0%。

年內，本公司股東應佔虧損為人民幣149.81億元，較2021年的本公司股東應佔利潤人民幣67.12億元下降323.2%。

截至2022年12月31日止年度，每股基本虧損為人民幣3.827元(2021年：每股基本盈利為人民幣1.729元)。

虧損主要受以下因素影響：

1. 房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，削弱買家信心以致物業銷售放緩，交付規模下降，導致整體物業銷售面積和平均售價下降，毛利率較去年同期有所下跌；
2. 以權益法入賬之合營企業所佔份額錄得虧損而上年同期為盈利；
3. 出售附屬公司所獲得的收益有所減少；
4. 外匯波動造成淨匯兌損失而上年同期為淨匯兌收益；及
5. 按香港財務報告準則的要求對物業項目及應收賬款計提減值的增加。

## 土地儲備

於2022年12月31日，本集團於80個城市，擁有預計總建築面積達4,016萬平方米的土地儲備，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3,255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374.26億元，較2021年的人民幣584.02億元下降35.9%，該減幅主要由於房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，削弱買家信心已致物業銷售放緩，交付規模下降，導致整體物業銷售面積和平均售價下降。2022年確認銷售均價為每平方米人民幣11,292元，較2021年的每平方米人民幣13,682元下降17.5%。確認銷售總面積為331萬平方米，較2021年的下降22.4%。

## 多元業務

### 物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣136.83億元，較2021年的人民幣113.30億元上升20.8%。於2022年12月31日，本集團總在管面積為545.8百萬平方米，較2021年12月31日的488.9百萬平方米增加56.9百萬平方米，增長率為11.6%。

### 其他

### 商業及環保

年內，本集團的商業(包括酒店營運及物業投資)及環保收入為人民幣29.25億元，較2021年的人民幣32.95億元下降11.2%，該降幅主要由於新型冠狀病毒疫情影響、年內處置數個投資物業及出售數個從事環保業務的附屬公司所致。

## 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530.33億元，較2021年的人民幣540.07億元下降1.8%，確認銷售面積較2021年的427萬平方米下降22.4%至2022年的331萬平方米，由於房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，已致物業銷售放緩，交付規模下降。而確認平均成本較2021年的每平方米人民幣10,104元上升17.8%至每平方米人民幣11,903元，主要由於平均土地成本增加所致。

## 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣10.01億元，較2021年的人民幣190.21億元下降94.7%。年內，本集團的毛利率為1.9%，較2021年的26.0%下降24.1個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於房地產行業經營環境不利及新型冠狀病毒疫情的影響持續，削弱買家信心已致物業銷售放緩，交付規模下降，導致整體物業銷售面積下降。確認銷售均價較去年下降17.5%，而土地及建築等相關平均成本較2021年的上升17.8%，致使毛利及毛利率下降。

## 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22.70億元，較2021年的收益人民幣66.96億元減少66.1%，該變動主要來自：

- (i) 利息收入人民幣4.97億元，較2021年的人民幣11.81億元減少人民幣6.84億元；
- (ii) 出售附屬公司收益為人民幣8.54億元，較2021年收益人民幣42.61億元，大幅減少人民幣34.07億元；
- (iii) 出售合營企業及聯營公司收益人民幣11.20億元，較2021年的虧損人民幣0.66億元大幅增加人民幣11.86億元；及
- (iv) 出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備和其他無形資產的虧損為人民幣6.23億元，較2021年的收益人民幣7.01億元大幅減少人民幣13.24億元。

## 銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣12.33億元，較2021年的人民幣31.02億元下降60.3%。該降幅主要是由於佣金費用及廣告費用下降所致。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣43.05億元，較2021年的人民幣40.04億元，上升7.5%，該增幅主要由於本集團商譽減值、物業、廠房及設備減值、其他無形資產減值合計為人民幣7.06億元，較2021年的人民幣0.30億元，大幅增加人民幣6.76億元，而其他行政開支由於年內本集團加強費用管控合計減少人民幣3.75億元的共同影響所致。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣11.56億元，較2021年的人民幣2.79億元增加313.9%，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增加。

## 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、番禺資產支持證券及租賃負債的利息開支，扣除資本化利息及外幣借款匯兌損益。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣31.02億元，較2021年的人民幣14.14億元增加119.3%。該變動主要包括以下內容：

- (i) 年內，本集團總平均借款下降，因此，本集團利息開支由2021年的人民幣68.71億元減少34.7%，至2022年的人民幣44.90億元；及
- (ii) 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26.76億元，而2021年則錄得收益人民幣10.44億元，此乃由於人民幣兌美元、港元及澳門元的匯率貶值所致。

## 以權益法核算之投資的損益所佔份額

年內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣7.57億元，較2021年的收益人民幣7.94億元下降195.4%。

## 股東應佔(虧損)/利潤

截至2022年12月31日止年度，本公司股東應佔虧損為人民幣149.81億元，較截至2021年12月31日止年度的利潤為人民幣67.12億元下降323.2%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況及可用資金

於2022年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣160.91億元(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84.63億元(2021年12月31日：人民幣228.03億元)及有限制現金為人民幣76.28億元(2021年12月31日：人民幣156.17億元)。

於2022年及2021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2022年12月31日，本集團總借款為人民幣594.86億元，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、番禺資產支持證券及可交換債券分別為人民幣387.96億元、人民幣121.12億元及人民幣85.78億元。

還款時間表	於2022年 12月31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年之內	20,680	17,145
超過1年及於2年內	13,738	14,415
超過2年及於5年內	2,665	18,690
超過5年	1,713	3,799
<b>小計</b>	<b>38,796</b>	<b>54,049</b>
<b>優先票據</b>		
1年之內	–	6,998
超過2年及於5年內	12,112	11,063
<b>小計</b>	<b>12,112</b>	<b>18,061</b>
<b>境內公司債券、商業物業資產支持證券、 番禺資產支持證券及可交換債券</b>		
1年之內	3,347	5,437
超過1年及於2年內	65	1,200
超過2年及於5年內	1,527	5,127
超過5年	3,639	–
<b>小計</b>	<b>8,578</b>	<b>11,764</b>
<b>合計</b>	<b>59,486</b>	<b>83,874</b>

於2022年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣308.99億元(2021年12月31日：人民幣404.27億元)，及其他借款其中人民幣37.71億元(2021年12月31日：人民幣43.84億元)，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2022年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣27.74億元(2021年12月31日：人民幣20.32億元)。

番禺資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣7.03億元(2021年12月31日：人民幣9.49億元)及人民幣40.09億元(2021年12月31日：人民幣40.52億元)是由本集團的貿易應收款項、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12.23億元(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總額)除以總權益計算。於2022年12月31日，負債比率為57.3%(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

2022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44.64億元，較2021年的人民幣68.36億元減少34.7%，該減幅主要由於2022年平均借款結餘較低。本集團於年內的實際借貸利率為6.03%(2021年：5.87%)。

### 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12月31日，未完結擔保額為人民幣493.30億元(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；或(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29.23億元(2021年：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。於2022年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣19.80億元(2021年：人民幣21.90億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣71.65億元(2021年：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。於2022年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣46.09億元(2021年：人民幣82.71億元)。

於2022年12月31日，本集團為人民幣35.08億元(2021年：人民幣74.79億元)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2022年11月16日(交易時段前)，本公司、Top Coast Investment Limited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2.68港元配售295,000,000股股份及賣方按認購價每股2.68港元認購最多295,000,000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2.65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29,500,000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。

配售價每股2.68港元較(1)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股3.26港元折讓約17.8%；(2)股份於最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.438港元溢價約9.9%；及(3)股份於最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.044港元溢價約31.1%。配售事項及認購事項已於2022年11月18日及2022年11月23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7.00%。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783,000,000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現有債項再融資及一般企業用途。於2022年12月31日，該款項已如計劃悉數動用。請參閱本公司日期為2022年11月16日及2022年11月23日的公告。

- (b) 於2022年12月20日(交易時段前)，本公司、Top Coast Investment Limited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2.32港元配售268,500,000股股份及賣方按認購價每股2.32港元認購最多268,500,000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2.30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26,850,000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。配售價為每股2.32港元較(1)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.81港元折讓約17.4%；(2)股份於最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.872港元折讓約19.2%；及(3)股份於最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.879港元折讓約19.4%。

配售事項及認購事項已於2022年12月20日及2022年12月30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5.99%。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617,200,000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由遠航金門國際有限公司發行2026年到期的有抵押及有擔保可交換債券的尚未償還票息付款(詳情載於本公司日期為2021年11月26日的公告)、現有債項再融資及一般企業用途。於2022年12月31日，該款項已如計劃悉數動用。請參閱本公司日期為2022年12月20日及2022年12月30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。

於2022年8月19日(於交易時段前)，賣方中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」，本公司之間接全資附屬公司)同意委任管理人(滙豐銀行及中信里昂證券)，而管理人同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理人，按竭誠盡力基準，根據大宗交易協議所載的條款及條件並受其規限下，以每股雅生活H股7.01港元的價格促使買方購買賣方持有的49,000,000股雅生活H股。銷售股份佔雅生活於本公告日期已發行股本約3.45%。賣方來自出售事項的所得款項總額估計為約343.49百萬港元。緊隨出售事項完成後，本集團於722,256,750股雅生活H股中擁有權益，佔雅生活已發行股本約50.86%，且雅生活將會繼續入賬列作本公司附屬公司。請參閱本公司日期為2022年8月19日的公告。

於2022年9月1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股權轉讓協議，據此，本公司相關附屬公司出售兩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680,000,000元。有關交易詳情，請參閱本公司於2022年9月1日發佈之公告。

於2022年12月9日(於交易時段前)，賣方中山雅生活同意委任管理人(滙豐銀行、中信里昂證券、BNPP及中金公司)，而管理人同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理人，按竭誠盡力基準，根據大宗交易協議所載的條款及條件並受其規限下，以每股雅生活H股10.18港元的價格促使買方購買賣方持有的48,600,000股雅生活H股。銷售股份佔雅生活於本公告日期已發行股本約3.42%。賣方來自出售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除佣金以及其他相關開支及專業費用後)估計分別為約494.7百萬港元及約490.0百萬港元。緊隨完成後，賣方於雅生活的剩餘股權佔雅生活已發行股本約43.32%。請參閱本公司日期為2022年12月9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

- (a) 於2023年1月11日(交易時段前)，本公司、Top Coast Investment Limited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股股份及賣方按認購價每股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489,200,000港元。

配售價每股2.25港元較(1)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.60港元折讓約13.46%；(2)股份於最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.54港元折讓約11.42%；及(3)股份於最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股2.42港元折讓約7.02%。

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。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) 本公司一家附屬公司在2023年1月18日在中國公開發行2023年度第一期中期票據，本金總額為人民幣1,200,000,000元，為期三年，票面利率為4.7%，由中債信用增進投資股份有限公司提供全額不可撤銷連帶責任保證擔保。

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2022年12月31日，本集團共有101,906名僱員，當中高級管理人員佔46人及中層管理人員佔293人。就地理位置而言，中國內地有101,821名僱員，香港有30名僱員及海外公司有55名僱員。截至2022年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣79.81億元(2021年12月31日：人民幣88.62億元)。

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2022年，本集團受整體房地產市場下行、新冠肺炎疫情反覆等多重因素的影響。但本集團相信，隨著國家防疫政策優化，經濟逐步向好，物業發展和物業管理行業將迎來更健康的發展。

## 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652.3億元，對應累計預售建築面積為517.9萬平方米及預售均價為每平方米人民幣12,595元。

## 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2023年，市場將繼續關注美聯儲加息、俄烏局勢、通貨膨脹及以上因素對全球經濟的影響。隨著中國放寬防疫政策，並與國際全面通關，預計經濟將強而有力的復甦。

中央政府將繼續貫徹「房住不炒」和經濟「穩字當頭」、「穩中求進」的精神，推動經濟運行整體好轉。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，靈活調控，促進房地產行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(2021年：50.0港仙)。董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021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2023年5月25日(星期四)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：2023年5月19日(星期五)下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記期間：2023年5月22日(星期一)至2023年5月25日(星期四)(包括首尾兩天)  
記錄日期：2023年5月25日(星期四)

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](http://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](http://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](http://www.sgx.com))。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2022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

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，截至2022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，本公司各董事向本公司確認，彼等於截至2022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2022年12月31日止年度，本公司於年度內完全遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，除守則條文C.2.1規定外，即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。於報告年度及迄今，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，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於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2022年1月，遠航金門國際有限公司(「**遠航**」)(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5,113萬美元(包括應計利息)購入本公司發行的5億美元6.7% 2022年到期的優先票據(國際證券識別碼：XS1959497782)(「**優先票據I**」)之中的6,710萬美元。於2022年3月7日，本公司以本金額加應計利息的代價全數贖回優先票據I。優先票據I已於新交所除牌。

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6.92407億元於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日期間轉售了該等已回購債券。該境內債券在上海證券交易所上市。

於2022年7月13日，番禺雅居樂以本金額加應計利息的代價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)。此債券已在上海證券交易所除牌。

於2022年8月15日，本公司以本金額加應計利息的代價全數贖回本金總額為2億美元之2022年到期5.125%的優先票據(國際證券識別號：XS1659119629)。此票據已在新交所除牌。

於2022年8月，鴻昕投資有限公司(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3,856萬美元(包括應計利息)購入本公司發行的4億美元4.85%2022年到期的優先票據(國際證券識別碼：XS2382274376)(「**優先票據II**」)之中的3,957.4萬美元。於2022年8月31日，本公司以本金額加應計利息的代價全數贖回優先票據II。優先票據II已於新交所除牌。

於2022年10月19日，番禺雅居樂以本金額加應計利息的代價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：167752)。此債券已在上海證券交易所除牌。

除上述所述者外，截至2022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](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12月31日止年度之年報將寄發予本公司股東以及於上述網站刊載。

## 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，2023年3月30日

## 獨立核數師之工作範圍

載於本初步公告中本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收入表及有關附註的數字已得到本公司核數師同意，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。本公司核數師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。