



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) Stock Code: 3383

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

Interim Report

2020

中 期 報 告





目錄

公司資料	2
財務概要	5
主席報告	6
管理層的討論及分析	11
中期綜合資產負債表	20
中期綜合收益表	22
中期綜合全面收益表	23
中期綜合權益變動表	24
中期綜合現金流量表	26
中期財務資料附註	28
企業管治	77
其他資料	78





公司資料

董事會

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# GBS, OBE, JP
鄭志強先生#
許照中先生# JP
黃紹開先生#

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

GBS 金紫荊星章
JP 太平紳士
OBE 大英帝國勳章

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生(委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
許照中先生 JP
黃紹開先生

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生 JP
黃紹開先生
陸倩芳女士

提名委員會

許照中先生 JP (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
黃紹開先生
陸倩芳女士

風險管理委員會

黃奉潮先生(委員會主席)
陳卓雄先生
陳忠其先生
黃紹開先生

公司秘書

張立基先生

授權代表

陳卓林先生
張立基先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：
盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期18樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn

上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。
- (2) 雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)的H股(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。
- (3) 青島華仁物業股份有限公司(雅生活的直接非全資附屬公司)的普通股(證券代碼：832319)於全國中小企業股份轉讓系統上市。

B 債務證券

- (1) 於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 2020年到期本金總額4億美元的9.5%優先票據(國際證券識別碼：XS1900869683)
 - (ii) 2021年到期本金總額6億美元的8.5%優先票據(國際證券識別碼：XS1856094724)
 - (iii) 2022年到期本金總額2億美元的5.125%優先票據(國際證券識別碼：XS1659119629)
 - (iv) 2022年到期本金總額5億美元的6.7%優先票據(國際證券識別碼：XS1959497782)
 - (v) 2025年到期本金總額5億美元的5.75%優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
- (2) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
 - (i) 2020年到期本金總額人民幣9.7億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.98%(公司債券代號：135690)
 - (ii) 2020年到期本金總額人民幣30億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為6.98%(公司債券代號：145608)
 - (iii) 2021年到期本金總額人民幣18億元的境內非公開發行公司債券，初始票面利率為4.60%(公司債券代號：135882)
 - (iv) 2023年到期本金總額人民幣12億元的境內非公開發行公司債券，票面利率為5.70%(公司債券代號：135883)



公司資料(續)

- (3) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
- (i) 2021年到期本金總額人民幣16億元的境內公司債券，初始票面利率為4.7%(公司債券代號：136134)
 - (ii) 2022年到期本金總額人民幣15億元的非公開境內公司債券，初始票面利率為6.2%(公司債券代號：167129)

C 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 本金總額5億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS1785422731)
- (2) 本金總額7億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2003471617)
- (3) 本金總額5億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2071413483)
- (4) 本金總額2億美元的優先永續資本證券(國際證券識別碼：XS2081524675)

收益表概要

	截至6月30日止六個月		變動
	2020年	2019年	
營業額(人民幣百萬元)	33,527	27,114	+23.7%
毛利(人民幣百萬元)	11,520	8,220	+40.2%
毛利率	34.4%	30.3%	+4.1個百分點
期內利潤(人民幣百萬元)	6,339	5,894	+7.6%
淨利潤率	18.9%	21.7%	-2.8個百分點
期內核心淨利潤*(人民幣百萬元)	6,518	4,807	+35.6%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	5,127	5,077	+1.0%
本公司股東應佔核心淨利潤*(人民幣百萬元)	5,306	3,992	+32.9%
每股基本盈利(人民幣元)	1.321	1.308	+1.0%
每股普通股中期股息(港仙)	50.0	60.0	-16.7%

資產負債表概要

	於2020年	於2019年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	301,810	273,232	+10.5%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	38,362	33,551	+14.3%
有限制現金(人民幣百萬元)	8,046	9,004	-10.6%
短期借貸(人民幣百萬元)	40,303	42,297	-4.7%
長期借貸(人民幣百萬元)	58,636	54,373	+7.8%
股東權益(人民幣百萬元)	47,999	44,474	+7.9%
股東權益回報率**	15.8%	16.9%	-1.1個百分點
總借貸/總資產	32.8%	35.4%	-2.6個百分點
淨借貸/總權益	73.3%	82.8%	-9.5個百分點

* 不包括投資物業公允價值收益、匯兌損益淨額、衍生金融工具公允價值收益、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益及相關稅金。

** 截至2020年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2020年6月30日止十二個月之本公司股東應佔利潤為計算基礎。



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2020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335.27億元，較去年同期上升23.7%。毛利為人民幣115.20億元，較去年同期上升40.2%。本集團整體毛利率為34.4%，較去年同期上升4.1個百分點。於回顧期內，本集團期內核心淨利潤及本公司股東應佔核心淨利潤分別為人民幣65.18億元及人民幣53.06億元，分別較去年同期上升35.6%及32.9%，對應期內核心淨利潤率及本公司股東應佔核心淨利潤率分別為19.4%及15.8%，較去年同期分別上升1.7個百分點及1.1個百分點。而股東應佔利潤則為人民幣51.27億元，較去年同期上升1.0%。

截至2020年6月30日止六個月，物業發展的確認銷售收入為人民幣293.10億元，較去年同期上升18.7%。而物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為87.4%及12.6%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升3.6個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。

本公司董事會(「董事會」)宣佈派發截至2020年6月30日止六個月期間的中期股息為每股50.0港仙(2019年6月30日止六個月：60.0港仙)。

市場回顧

於回顧期內，新型冠狀病毒於全球急速擴散，對全球經濟帶來前所未有的衝擊。多個主要經濟體央行力挽狂瀾，先後多次推出大規模的刺激經濟政策來拯救市場。市場認為，隨著歐美等主要經濟體逐漸復工復產，各國寬鬆財政及貨幣政策效果逐漸顯現，但疫情持續及地緣政治等不確定因素，影響了各國經濟復甦的步伐。

中國的疫情在2020年第二季已開始逐漸受控，各行各業隨即復工復產。根據國家統計局公佈中國上半年國內生產總值按年下降1.6%，第二季國內生產總值按年增長3.2%，扭轉首季度收縮6.8%的形勢，優於市場預期。

中央政策繼續堅持「房住不炒」的定位，落實「穩地價、穩房價、穩預期」的目標。於回顧期內，中國人民銀行三度降準，釋放長期資金約人民幣1.75萬億元，貸款基礎利率兩度下調，中國整體經濟穩中有進。本集團在平穩發展的中國房地產市場中把握機遇，堅守落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式。

預售表現符合預期

於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及本集團所管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣551.00億元，全年預售目標完成率為46%。而對應建築面積為404.9萬平方米，預售均價則為每平方米人民幣13,608元，表現符合本集團預期。

本集團因應各地區經濟復甦情況，積極拓展多元化的線上線下銷售策略。於回顧期內，本集團於華南、華東、海南及雲南、華北等區域締造了良好的預售成績。預計2020年全年可售資源貨值逾人民幣2,200億元，可售項目逾200個，遍佈中國及海外多個城市，為本集團提供長遠而穩固的收入。本集團全力拓展產城融合項目，進一步鞏固本集團多元化的物業項目組合。

審慎補充現有區域土儲

於回顧期內，本集團引入多元化購地渠道，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先後增添20個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達375萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣139億元，對應樓面地價為每平方米人民幣3,718元。於2020年6月30日，本集團於81個城市，擁有預計總建築面積為5,303萬平方米的土地儲備。

本集團於粵港澳大灣區擁有達1,311萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的24.7%。隨著中央政府對粵港澳大灣區建設推動了具體的實施意見及行動計劃，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。此外，本集團於長三角擁有達708萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的13.3%，累計開發項目超過50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。

多元業務百花齊放

在多元業務方面，本集團旗下物業管理、環保、綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務、城市更新、房管及商業業務(包括酒店營運及投資物業)繼續發揮協同效應。於回顧期內，本集團的物業管理及環保業務收入分別較去年同期上升111.1%及68.5%，多元業務表現百花齊放。



主席報告(續)

雅生活成功收購中民物業

雅居樂雅生活服务股份有限公司(「雅生活」)繼續實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，並積極推進第三方拓展及收購，加速擴張規模。於回顧期內，雅生活完成目前行業內最大的收購的整合，收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及其附屬公司60%的股權，完善全業態、全國化佈局，實現規模的跨越式增長。雅生活秉持「管理、服務、賦能、協同」的原則，通過公共服務產業板塊，對收購企業在投資拓展、信息系統、對標考核、增值服務、激勵機制以及標準制定等進行系統性管理及定向賦能，達致業務及文化上的高度融合。隨著綜合實力及品牌影響力的不斷提升，雅生活行業排名大幅攀升，躋身行業前五，位列中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業TOP4」。雅生活亦受到資本市場的高度認可，回顧期內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

於2020年6月30日，雅生活在管面積及合約面積(不包括諮詢顧問及參股公司面積)分別為353.4百萬平方米及491.3百萬平方米。其中，來自雅居樂集團及綠地控股的合約面積分別累計達78.1百萬平方米及48.4百萬平方米，較於2019年12月31日分別增長1.4%及20.7%。來自雅居樂集團和綠地控股的項目面積佔總合約面積的25.7%。來自第三方的合約面積(包括股權合作企業貢獻)累計達364.8百萬平方米，新增合約面積超過183.1百萬平方米，較於2019年12月31日大幅增長100.8%，佔總合約面積的74.3%。包括參股公司及諮詢顧問面積，雅生活的在管面積及合約面積分別突破5億平方米及6億平方米。

建議雅城業務分拆上市

本集團於2020年6月24日公佈建議分拆本公司附屬公司雅居樂雅城集團有限公司(「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。雅城發展至今已成為中國領先的綠色生態人居服務提供商，主要從事提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。於2019年12月31日，雅城業務遍佈中國27個省份中119個城市。

環保業務收入持續增長

本集團持續完善危險廢物處理項目的全國佈局，積極發展旗下安全填埋、水務處理及生活垃圾焚燒發電項目。於2020年6月30日，環保業務共持有45個項目，其中33個為危險廢物處理項目、5個為生活垃圾焚燒發電項目、3個為綜合工業園區項目及4個為水務處理項目。於回顧期內，環保業務的營業額為人民幣7.99億元，較去年同期上升68.5%，為本集團帶來持續增長的收入。

房管業務可售貨值突破千億元

於2020年6月30日，房管業務累計簽約28個代建項目，可售貨值突破人民幣千億元。作為本集團輕資產業務的成員之一，房管業務已初步完成全國佈局，先後進駐粵港澳大灣區、長三角、成渝、中西部、京津冀等重點城市群，在重慶、廣東、河北、江蘇、四川等12個省市內24個城市打造了多個標杆項目，綜合實力位居行業前列，為本集團打造了新的利潤增長點。

城市更新集團成立

本集團自2017年發展城市更新業務，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發展。回顧期內，本集團正式成立城市更新集團，堅持「城市更新綜合運營商」的定位，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2020年6月30日，城市更新集團已簽訂13個合作協議，業務遍佈全國6個省及直轄市，包括粵港澳大灣區及華北中原地區。於2020年6月30日，城市更新集團已鎖定預計建築面積逾700萬平方米，鎖定貨值近人民幣2,400億元。

穩健財務策略 多元化融資渠道

本集團致力加快銷售款項回籠，強化資金及預算管理，優化成本及開支管理，並通過多渠道融資方式來優化債務結構。於回顧期內，本公司公佈發行於2025年到期5億美元5.75%的優先票據，並獲授予一筆初始金額為3,242,000,000港元(附帶6億美元或等值港元增額權)的信貸協議，為期36個月。於2020年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣464.07億元。

履行良好企業管治責任

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，不時與各商業銀行、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。

與此同時，本集團將積極履行企業社會責任，本著「同理心」的品牌理念來構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素臻完善；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。



主席報告(續)

展望及策略

於2020年下半年，新型冠狀病毒仍在歐美及亞洲多個地區爆發，各國對疫情的管控能力有所不同。中國疫情在第二季已開始逐漸受控，各行各業隨即復工復產。中國經濟復甦超出預期，呈谷底反彈現象，市場預計下半年中國經濟增長會持續復甦。

這次疫情已對各行各業造成不同程度的衝擊，房地產業務的銷售亦受到公眾對疫情的負面心理影響，導致本集團第一季度預售額較去年同期大幅下跌近40%。不過，通過本集團積極拓展多元化的線上線下銷售策略，且在疫情放緩後各地區逐步釋放購買力，本集團第二季度預售額較去年同期上升19%，成功扭轉局勢。總結2020年上半年，本集團累積預售金額達人民幣551.00億元，較去年同期僅輕微下跌5.3%，優於市場預期。有鑒於此，本集團於下半年將加大銷售力度，具信心完成全年銷售目標人民幣1,200億元。

本集團將持續密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響。本集團將及時調整營銷計劃及發展策略，以確保「以地產為主，多元業務並行」的營運模式得以有效推進。

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時凝聚實力，將雅居樂打造成為長青的百年基業。

致謝

本集團的穩健發展，全賴股東、客戶及各持份者的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，本人謹代表董事會衷心致謝。

主席兼總裁

陳卓林

香港，2020年8月21日

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335.27億元，較2019年同期的人民幣271.14億元上升23.7%。於回顧期內，本集團之期內利潤及期內核心淨利潤(不包括投資物業公允值收益、匯兌損益淨額、衍生金融工具公允值收益、按公允值計入損益的金融資產的公允值收益及相關稅金)，分別為人民幣63.39億元及人民幣65.18億元，較2019年同期的人民幣58.94億元及人民幣48.07億元，分別上升7.6%及35.6%。

於回顧期內，本公司股東應佔利潤及本司股東應佔核心淨利潤，分別為人民幣51.27億元及人民幣53.06億元，較2019年同期的人民幣50.77億元及人民幣39.92億元，分別上升1.0%及32.9%。每股基本盈利為人民幣1.321元(2019年同期：人民幣1.308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2020年6月30日，本集團於81個城市，擁有預計總建築面積達5,303萬平方米的土地儲備，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3,521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20個新項目，其中啟東、泰興、肇慶為本集團新開拓的市場。預計總建築面積達375萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為347萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣104億元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
新區地塊	肇慶	100	460,687
花都區地塊	廣州	100	97,814
從化區地塊	廣州	100	86,848
雅居樂金海灣	北海	60	300,058
華東區域			
宏偉路地塊	南通	30	95,566
惠民鎮地塊	嘉興	100	68,559
烏鎮大道地塊	嘉興	50	70,738
金橋路地塊	啟東	100	124,343
倉山區地塊	福州	100	42,015
武進區地塊	常州	49	137,126
新北區地塊	常州	100	107,767
工業地塊	常州	100	214,110
工業地塊	泰興	100	124,588



管理層的討論及分析(續)

下表載列新收購土地的詳情：(續)

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
西部區域			
成華區地塊	成都	30	244,000
國際度假區地塊	成都	51	237,625
西咸新區地塊	西安	40	256,174
華中區域			
建安區地塊	許昌	100	481,319
華北區域			
雅居樂寶坻津僑國際小鎮	天津	100	496,212
海南區域			
主城區地塊	海口	100	92,359
海外			
88項目	舊金山	50	10,674

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293.10億元，較2019年同期的人民幣246.85億元上升18.7%。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194萬平方米，較2019年同期上升0.6%。而本集團的確認銷售均價由2019年上半年的每平方米人民幣12,836元上升18.0%至2020年上半年的每平方米人民幣15,144元。

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31.77億元，較2019年同期的人民幣15.05億元上升111.1%。該增幅主要是由於近期收購中民物業60%股權，並將其收入合併於本集團之營業額內。物業管理的經營利潤為人民幣7.19億元，較2019年同期的人民幣5.92億元上升21.5%，所管理的物業總建築面積由2019年6月30日的約2.11億平方米增加至2020年6月30日的約3.53億平方米。

酒店營運

於回顧期內，本集團來自酒店營運的收入為人民幣1.53億元，較2019年同期的人民幣3.53億元下降56.6%，該跌幅主要由於受新型冠狀病毒疫情之影響，以致期內酒店營運收入有所下降。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

環保

於回顧期內，本集團來自環保的收入為人民幣7.99億元，較2019年同期的人民幣4.74億元上升68.5%。該增幅主要由於期內投產之項目有所增加，以致投產量及收入均有所增加。

物業投資

於回顧期內，本集團來自物業投資的收入為人民幣0.88億元，較2019年同期的人民幣0.98億元下降9.5%，該跌幅主要由於受新型冠狀病毒疫情之影響，以致期內租金價格及出租率均有所下降。

銷售成本

於回顧期內，本集團的銷售成本人民幣220.07億元，較2019年同期的人民幣188.94億元上升16.5%，該增幅主要由於土地及建築成本均有所增加。與此同時，確認銷售總面積較2019年同期增加0.6%至194萬平方米，致使物業銷售成本上升。

毛利

於回顧期內，本集團的毛利為人民幣115.20億元，較2019年同期的人民幣82.20億元上升40.2%。於回顧期內，本集團的毛利率為34.4%，較2019年同期的30.3%上升4.1個百分點。毛利率的上升主要由於毛利率較高的項目所佔比重有所增加，尤其是單位土地成本較低的項目所佔百分比的增加，其毛利率相對亦較高。

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28.32億元，較2019年同期的人民幣47.22億元下降40.0%，該減幅主要來自出售附屬公司的收益由2019年同期人民幣29.89億元減少39.4%至人民幣18.12億元、按公允值計入損益的金融資產公允值收益由2019年同期人民幣8.83億元減少93.9%至人民幣0.54億元，以及出售按公允值計入損益的金融資產收益由2019年同期人民幣2.47億元減少89.9%至人民幣0.25億元所致。

其他收入

於回顧期內，本集團的其他收入為人民幣7.78億元，較2019年同期的人民幣5.77億元上升34.7%，該增幅主要是利息收入及政府補助金的增加。

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9.52億元，與2019年同期的人民幣9.59億元相若。銷售及營銷成本佔收入的百分比下降至2.8% (2019年同期：3.5%)，主要由於本集團有效控制銷售及營銷成本，以及改變營銷策略。

行政開支

於回顧期內，本集團的行政開支為人民幣17.14億元，較2019年同期的人民幣13.90億元上升23.2%，該增幅主要由於研發費用由2019年同期的人民幣0.62億元增加317.8%至人民幣2.60億元，以及因配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。



管理層的討論及分析(續)

其他開支

於回顧期內，本集團的其他開支為人民幣1.28億元，較2019年同期的人民幣1.35億元下降4.8%，該減幅主要由於本集團的慈善捐款由2019年同期的人民幣0.55億元減少12.7%至人民幣0.48億元所致。

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、境內公司債券及資產支持證券及商業物業資產支持證券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13.42億元，較2019年同期的人民幣9.26億元上升45.0%，該增幅主要受期內人民幣兌美元及港元的匯率下降，故以外幣計值之債務產生人民幣7.50億元的匯兌虧損所致。

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4.91億元，較2019年同期的人民幣1.50億元上升226.8%。該增幅主要是由當中的合營企業稅後利潤所佔份額及聯營公司稅後利潤所佔份額分別增加人民幣2.57億元及人民幣0.84億元所致。

本公司股東應佔利潤

於回顧期內，本公司股東應佔利潤為人民幣51.27億元，較2019年同期的人民幣50.77億元上升1.0%。本公司股東應佔核心淨利潤，為人民幣53.06億元，較2019年同期的人民幣39.92億元，上升32.9%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可動用資金

於2020年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣464.07億元(2019年12月31日：人民幣425.55億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣383.62億元(2019年12月31日：人民幣335.51億元)及有限制現金為人民幣80.45億元(2019年12月31日：人民幣90.04億元)。

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，作為興建相關物業的擔保存款。

於2020年6月30日，本集團未動用的借貸額度為人民幣76.33億元(2019年12月31日：人民幣64.04億元)。

管理層的討論及分析(續)

借款

於2020年6月30日，本集團總借款為人民幣989.39億元。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738.54億元、人民幣119.85億元及人民幣131.00億元。

還款時間表	於2020年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2019年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	27,453	31,180
超過1年及於2年內	25,486	16,728
超過2年及於5年內	16,712	16,272
超過5年	4,203	3,682
小計	73,854	67,862
優先票據		
一年之內	2,825	6,243
超過1年及於2年內	7,755	4,163
超過2年及於5年內	1,405	4,846
小計	11,985	15,252
境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券		
1年之內	10,025	4,874
超過1年及於2年內	3,075	8,682
小計	13,100	13,556
合計	98,939	96,670



管理層的討論及分析(續)

於2020年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)人民幣425.65億元(2019年12月31日：人民幣403.48億元)及其他借款人民幣110.36億元(2019年12月31日：人民幣135.82億元)是以其銀行存款、土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份及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2020年6月30日，該等附屬公司的淨資產為人民幣19.46億元(2019年12月31日：人民幣43.94億元)。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣4.43億元(2019年12月31日：人民幣9.04億元)及人民幣40.89億元(2019年12月31日：人民幣40.84億元)是以本集團的貿易應收款項及土地使用權、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2020年6月30日，負債比率為73.3%(2019年12月31日：82.8%)。

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，以減低部份以美元及港元計值的外幣借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。

借款成本

於回顧期內，本集團的借款成本為人民幣36.00億元，較2019年同期的人民幣33.19億元上升8.5%，該增幅主要由於回顧期內的平均借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異後，本集團的實際借貸利率為6.78%(2019年同期：7.06%)。

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2020年6月30日，未完結擔保額為人民幣519.38億元(2019年12月31日：人民幣382.94億元)。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各方就人民幣26.89億元(2019年12月31日：人民幣28.44億元)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10.45億元(2019年12月31日：人民幣10.96億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣121.79億元(2019年12月31日：人民幣124.23億元)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52.97億元(2019年12月31日：人民幣58.32億元)。

於2020年6月30日，本公司向若干獨立第三方就人民幣14.96億元(2019年12月31日：人民幣14.87億元)的貸款額度提供若干擔保。

承擔

於2020年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣274.50億元(2019年12月31日：人民幣164.06億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣117.63億元(2019年12月31日：人民幣100.20億元)。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17.75億元(2019年12月31日：人民幣8.13億元)。



管理層的討論及分析(續)

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。

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) 本公司宣佈於2020年6月建議發行優先票據並與買方訂立購買協議。優先票據將按面值發行，按5.75%計息，於2025年到期，總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)。本公司已於2020年7月3日成功發行該等票據，並收取所得款項淨額(扣除發行成本後)約497,000,000美元(相當於約人民幣3,511,870,000元)。
- (b) 於2020年7月10日，本公司一間於中國成立的附屬公司發行合共人民幣1,500,000,000元的6.2%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額為人民幣1,495,500,000元。該等債券將於2022年7月13日到期。

除上文所披露者外，於期間後本集團並無任何其他重大結算日後事件。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共有59,840名僱員，當中高級管理人員佔408名及中層管理人員佔1,857名。就地理位置而言，內地有59,680名僱員、香港有60名僱員，而海外則有100名僱員。截至2020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31.28億元(2019年同期：人民幣21.59億元)。

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2020年下半年，新型冠狀病毒仍在多個國家迅速爆發，使全球經濟面臨一次重大的考驗。相反，中國疫情在政府有效的管控下，已逐步受到控制，使各行各業隨即復工復產。本集團全力支持相關疫情防控工作，盡最大努力切斷病毒傳播途徑，並全面評估各城市區域的銷售及施工對公司的短期影響。

本次疫情已對各行各業造成不同程度的衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響。不過，中國已有多個地方政府向當地房地產市場推出放鬆政策以進行托底，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務及營運的影響。

展望

本集團的物業發展業務將把握市場機遇，發展優質的地產項目，進一步鞏固本集團穩固的市場地位；雅生活將持續拓展業務範圍，擴大在管面積；環保業務將確保收併購項目及在建項目對本集團的收入作出貢獻；綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務將整合現有資源、提高產品質素，以成為行業標杆；房管業務將加強內部管理，全力拓展優質的項目；商業業務亦將致力提升各個項目的回報率。

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

中期綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於 2020年 6月30日 (未經審核)	於 2019年 12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	12,826,481	11,701,956
投資物業	6	8,758,449	8,495,950
使用權資產	6	3,035,280	3,077,209
商譽	7	4,768,190	3,897,055
其他無形資產	7	2,248,889	1,578,192
使用權益法核算之投資	8	15,643,349	14,711,189
就收購股本權益的預付款項		–	468,000
就收購土地使用權的預付款項	9	15,000	–
發展中物業	10	24,940,532	31,742,993
其他應收款項	12	8,061,018	5,182,026
按公允值計入其他全面收益的金融資產		327,289	262,036
遞延所得稅資產		1,122,912	1,350,770
		81,747,389	82,467,376
流動資產			
發展中物業	10	93,765,379	79,622,115
持作銷售已落成物業	11	14,700,594	13,447,730
存貨		352,589	343,029
就收購土地使用權的預付款項	9	8,803,307	10,669,360
合同資產		2,654,043	1,379,556
貿易及其他應收款項	12	44,154,531	35,360,168
預付所得稅項		6,044,836	6,077,471
按公允值計入損益的金融資產	13	3,179,522	1,008,031
持作銷售的資產		–	302,108
有限制現金	14	8,045,728	9,003,578
現金及現金等值項目	15	38,361,769	33,551,303
		220,062,298	190,764,449
總資產		301,809,687	273,231,825

中期綜合資產負債表 (續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	於 2020年 6月30日 (未經審核)	於 2019年 12月31日 (經審核)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	16	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃持有的股份	17	(156,588)	(156,588)
其他儲備	18	2,917,632	2,931,267
保留盈利		41,815,841	38,277,061
		47,998,768	44,473,623
永久資本證券	19	13,633,418	13,566,867
非控股權益		10,011,099	7,295,986
總權益		71,643,285	65,336,476
負債			
非流動負債			
借款	20	58,635,886	54,372,620
貿易及其他應付款項	21	2,887,542	2,201,976
按公允值計入損益的金融負債	22	86,348	83,092
租賃負債		343,382	390,326
遞延所得稅負債		3,838,847	3,179,780
		65,792,005	60,227,794
流動負債			
借款	20	40,302,885	42,297,082
貿易及其他應付款項	21	68,685,404	53,917,720
按公允值計入損益的金融負債	22	13,981	53,684
合同負債	23	38,466,785	33,653,950
租賃負債		185,266	182,411
當期所得稅負債		16,720,076	17,562,708
		164,374,397	147,667,555
總負債		230,166,402	207,895,349
總權益及負債		301,809,687	273,231,825

第28至第76頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

中期綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
經營活動			
營業額	5	33,527,374	27,114,425
銷售成本	27	(22,006,936)	(18,894,381)
毛利			
銷售及營銷成本	27	(952,070)	(958,789)
行政開支	27	(1,713,554)	(1,390,459)
金融資產及合同資產的減值虧損淨額		(98,127)	(58,835)
其他收益淨額	24	2,831,959	4,721,982
其他收入	25	777,584	577,400
其他開支	26	(128,308)	(134,737)
經營利潤			
財務費用淨額	28	(1,342,235)	(925,642)
使用權益法核算之投資的稅後利潤所佔份額	8	491,115	150,288
除所得稅前利潤			
所得稅開支	29	(5,047,603)	(4,307,561)
期內利潤			
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		5,127,482	5,076,668
永久資本證券持有人	19	549,386	417,296
非控股權益		662,331	399,727
6,339,199			
期內本公司股東應佔持續經營活動產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	30	1.321	1.308
— 攤薄	30	1.321	1.308

第28至第76頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

中期綜合全面收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
期內利潤	6,339,199	5,893,691
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)	(14,285)	(25,588)
或會重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差異	(5,678)	1,820
期內其他全面收益(除稅後)	(19,963)	(23,768)
期內全面收益總額	6,319,236	5,869,923
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,116,925	5,052,237
永久資本證券持有人	549,386	417,296
非控股權益	652,925	400,390
	6,319,236	5,869,923

第28至第76頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

中期綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核							
	本公司擁有人應佔							
	股本及 溢價 (附註16)	就股份獎勵 計劃持有的 股份 (附註17)	其他儲備 (附註18)	保留盈利	合計	永久資本 證券 (附註19)	非控股權益	總權益
截至2020年6月30日止六個月 於2020年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	2,931,267	38,277,061	44,473,623	13,566,867	7,295,986	65,336,476
全面收益								
期內利潤	-	-	-	5,127,482	5,127,482	549,386	662,331	6,339,199
其他全面收益								
— 貨幣換算差異	-	-	3,728	-	3,728	-	(9,406)	(5,678)
— 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)	-	-	(14,285)	-	(14,285)	-	-	(14,285)
截至2020年6月30日止六個月的 全面收益總額	-	-	(10,557)	5,127,482	5,116,925	549,386	652,925	6,319,236
轉自法定儲備及企業發展基金(附註18)	-	-	172,571	(172,571)	-	-	-	-
向永久資本證券持有人分派(附註19)	-	-	-	-	-	(482,835)	-	(482,835)
收購附屬公司的非控股權益(附註33)	-	-	-	-	-	-	1,840,173	1,840,173
收購附屬公司額外權益	-	-	(177,239)	-	(177,239)	-	(52,761)	(230,000)
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(386,508)	(386,508)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	659,486	659,486
與非控股權益的其他交易	-	-	1,590	-	1,590	-	1,798	3,388
股息(附註31)	-	-	-	(1,416,131)	(1,416,131)	-	-	(1,416,131)
截至2020年6月30日止六個月 於權益直接確認之與擁有人交易總額	-	-	(3,078)	(1,588,702)	(1,591,780)	(482,835)	2,062,188	(12,427)
於2020年6月30日結餘	3,421,883	(156,588)	2,917,632	41,815,841	47,998,768	13,633,418	10,011,099	71,643,285

中期綜合權益變動表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核								
	本公司擁有人應佔							非控股權益	總權益
	股本及溢價 (附註16)	就股份獎勵計劃持有的股份 (附註17)	其他儲備 (附註18)	保留盈利	合計	永久資本證券 (附註19)			
截至2019年6月30日止六個月									
於2019年1月1日結餘	3,421,883	(156,588)	2,604,982	35,368,931	41,239,208	8,334,875	5,406,850	54,980,933	
全面收益									
期內利潤	-	-	-	5,076,668	5,076,668	417,296	399,727	5,893,691	
其他全面收益									
— 貨幣換算差異	-	-	1,157	-	1,157	-	663	1,820	
— 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)	-	-	(25,588)	-	(25,588)	-	-	(25,588)	
截至2019年6月30日止六個月的全面收益總額	-	-	(24,431)	5,076,668	5,052,237	417,296	400,390	5,869,923	
轉自法定儲備及企業發展基金(附註18)	-	-	415,542	(415,542)	-	-	-	-	
向永久資本證券持有人分派(附註19)	-	-	-	-	-	(389,400)	-	(389,400)	
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	453,245	453,245	
收購附屬公司額外權益	-	-	41,250	-	41,250	-	(140,050)	(98,800)	
發行永久資本證券(附註19)	-	-	-	-	-	4,784,676	-	4,784,676	
向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	(304,396)	(304,396)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	393,648	393,648	
股息	-	-	-	(1,666,231)	(1,666,231)	-	-	(1,666,231)	
收購附屬公司時獲授予的認沽期權	-	-	(62,179)	-	(62,179)	-	-	(62,179)	
截至2019年6月30日止六個月於權益直接確認之與擁有人交易總額	-	-	394,613	(2,081,773)	(1,687,160)	4,395,276	402,447	3,110,563	
於2019年6月30日結餘	3,421,883	(156,588)	2,975,164	38,363,826	44,604,285	13,147,447	6,209,687	63,961,419	

第28至第76頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

中期綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生/(所用)的現金		16,364,049	(2,758,041)
已付利息		(3,210,858)	(2,801,119)
已付中國所得稅		(5,632,145)	(6,281,320)
經營活動產生/(所用)的現金淨額		7,521,046	(11,840,480)
來自投資活動的現金流量			
透過業務合併收購附屬公司收取/(支付)的現金	33	311,629	(600,654)
出售附屬公司所得款項/(所作付款)	32	301,921	(235,495)
出售投資物業及物業、廠房及設備所得款項		391,997	56,215
投資物業建築成本的付款		–	(52,430)
購置物業、廠房及設備以及自用土地使用權		(1,381,524)	(807,532)
購置無形資產		(87,683)	(9,541)
合營企業及聯營公司償還的現金墊款		4,027,913	7,130,853
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(8,091,783)	(1,835,078)
收購股本權益的預付款項		–	(270,347)
於合營企業及聯營公司之投資		(103,588)	(408,421)
衍生金融工具平倉所得款項		12,708	177,000
購買理財產品		(9,016,488)	(28,294,907)
贖回理財產品		7,493,059	28,136,613
收購其他按公允值計入損益的金融資產的付款		–	(1,237,366)
出售其他按公允值計入損益的金融資產所得款項		10,914	3,055,138
收購按公允值計入其他全面收益的金融資產的付款		(61,568)	(175,130)
出售按公允值計入其他全面收益的金融資產所得款項		500	–
出售合營企業及一間聯營公司所得款項		362,148	–
已收利息及股息收入		660,831	487,822
投資活動(所用)/產生的現金淨額		(5,169,014)	5,116,740

中期綜合現金流量表(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
來自融資活動的現金流量			
發行永久資本證券所得款項淨額		-	4,784,676
借款所得款項淨額		27,104,998	25,726,693
償還借款		(28,215,624)	(21,939,803)
向關連方償還的現金墊款		(389,428)	(6,210,143)
關連方支付的現金墊款		4,307,606	2,708,388
非控股權益支付的現金墊款		4,547,867	3,188,633
償還非控股權益的現金墊款		(3,827,071)	(2,123,579)
租賃付款本金部分		(116,037)	(180,031)
作為擔保的有限制現金減少／(增加)		120,321	(46,996)
收購附屬公司非控股權益的額外權益		(230,000)	-
非控股權益注資		659,486	393,648
與非控股權益的其他交易		3,388	-
向永久資本證券持有人分派		(482,835)	(389,400)
已付本公司股東的股息		(685,372)	(1,666,231)
已付非控股權益的股息		(315,538)	(103,512)
融資活動產生的現金淨額		2,481,761	4,142,343
現金及現金等值項目的增加／(減少)淨額		4,833,793	(2,581,397)
於1月1日的現金及現金等值項目淨額		33,551,303	35,776,231
現金及現金等值項目的匯兌(虧損)／收益		(23,327)	9,433
於6月30日的現金及現金等值項目	15	38,361,769	33,204,267

第28至第76頁的附註為此中期財務資料不可分割部分。

中期財務資料附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)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(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從物業發展。

本公司股份已自2005年12月15日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

簡要綜合中期財務資料已於2020年8月21日獲本公司董事會批准。

新型冠狀病毒爆發為經濟帶來前所未有的挑戰和不確定性。新型冠狀病毒可能會影響房地產行業的財務業績及財務狀況，包括物業的建造及交付、投資物業的租金收入及出租率、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備、投資物業的公允值等。自新型冠狀病毒爆發以來，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。於該簡要綜合中期財務資料獲授權刊發之日，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無造成重大不利影響。

2 編製基準

截至2020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2019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2020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29)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2020年1月1日開始的報告期間首次採納下列準則及修訂：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)
- 業務之定義－香港財務報告準則第3號(修訂)
- 經修訂財務報告概念框架
- 利率基準改革－修訂香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)

採納該等新訂準則、準則修訂及詮釋對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

3 會計政策(續)

(b) 已頒佈但於2020年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及對現有準則之修訂

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂)	租賃－與新型冠狀病毒有關的租金寬減	2020年6月1日
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類於財務報表的呈報	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務合併	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備	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
香港財務報告準則第1號的年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的年度改進	金融工具	2022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。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

4 金融工具的公允值計量

(a) 公允值層級

按公允值計量的金融資產或金融負債的層級如下：

於2020年6月30日(未經審核)	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	231,086	—	—	231,086
— 非上市股本證券	—	—	326,084	326,084
— 理財產品	—	—	2,205,934	2,205,934
— 衍生金融工具	—	341,333	—	341,333
— 其他	—	—	75,085	75,085
	231,086	341,333	2,607,103	3,179,522
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 香港上市股本證券	299,408	—	—	299,408
— 非上市股本證券	—	—	27,881	27,881
	299,408	—	27,881	327,289
金融資產總額	530,494	341,333	2,634,984	3,506,811
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	23,487	—	23,487
— 認沽期權	—	—	76,842	76,842
金融負債總額	—	23,487	76,842	100,329

4 金融工具的公允值計量(續)

(a) 公允值層級(續)

於2019年12月31日(經審核)	第1層	第2層	第3層	合計
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券及債務工具	181,691	—	—	181,691
— 非上市股本證券	—	—	326,084	326,084
— 理財產品	—	—	430,083	430,083
— 其他	—	—	70,173	70,173
	181,691	—	826,340	1,008,031
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 香港上市股本證券	262,036	—	—	262,036
金融資產總額	443,727	—	826,340	1,270,067
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	66,340	—	66,340
— 認沽期權	—	—	70,436	70,436
金融負債總額	—	66,340	70,436	136,776

本集團的政策為於報告期末確認公允值層級之間的轉入及轉出。

於2020年6月30日，本集團並無按非經常性基準按公允值計量任何金融資產或金融負債。

第1層： 在活躍市場買賣的金融工具(如公開交易衍生工具及交易證券)的公允值按報告期末的市場報價(未經調整)列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第1層。

第2層： 並非於活躍市場交易的金融工具(如場外衍生工具)的公允值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如適用)而極少依賴實體的特定估計。倘計算工具公允值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層： 如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第3層。非上市股本證券、理財產品及認沽期權即屬此情況。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

4 金融工具的公允值計量(續)

(b) 用於釐定公允值的估值技術

用於估值金融工具的特定估值技術包括：

- 採用類似工具的市場報價或交易商報價。
- 外匯遠期的公允值採用結算日的遠期匯率釐定。
- 餘下金融工具的公允值採用貼現現金流分析釐定。

相關公允值估計全部列入第1及第2層，惟下文(c)項載述的非上市股本證券、理財產品及其他除外。

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)

下表呈報截至2020年6月30日止六個月的第3層工具變動：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
期初結餘	826,340	479,721
增加	9,016,488	28,361,989
透過業務合併增加	253,751	16,411
贖回理財產品	(7,493,059)	(28,136,613)
出售非上市股本證券	(700)	–
於其他收益淨額確認的收益	32,164	47,715
期末結餘	2,634,984	769,223

4 金融工具的公允值計量(續)

(c) 採用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第3層)(續)

估值程序

本集團的財務部包括為財務申報而對第3層工具進行估值的團隊。該團隊按個別基準管理投資的估值活動。該團隊至少每年一次採用估值法釐定本集團第3層工具的公允值，且於必要時將會聘用外部估值專家。

第3層工具的估值主要僅包括非上市股本證券、理財產品及認沽期權(附註13及附註22)。由於對非上市公司的投資未於活躍市場上交易，其公允值乃按貼現現金流釐定。本集團於計量金融工具的公允值時所採用主要第3層輸入數據從如下資訊取得及評估：

- 貼現率：該等貼現率使用資本資產定價模型釐定，藉此計算反映當前對貨幣時間價值的市場評估及資產特定風險的稅前貼現率。
- 非上市股本證券、理財產品及其他的盈利增長因素：該等盈利增長因素乃根據同類公司及產品的市場資料進行估計。
- 預期現金流入：該等預期現金流入根據營運合同條款、實體的業務知識，以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估計。

(d) 其他金融工具的公允值

本集團亦持有若干於資產負債表並非按公允值計量的金融工具。就大多數該等工具而言，公允值與其賬面值並無重大差異，乃因應收及應付利息接近現時市場利率或該等工具屬短期性質。

5 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。

本集團分為五個業務分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保。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。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

截至2020年及2019年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	酒店營運	物業投資	環保	本集團
總分部銷售額	29,310,114	4,001,627	153,202	88,496	798,747	34,352,186
分部間銷售額	-	(824,812)	-	-	-	(824,812)
外界客戶銷售額	29,310,114	3,176,815	153,202	88,496	798,747	33,527,374
收入確認時間						
— 時間點	26,259,603	18,397	-	-	271,830	26,549,830
— 時間段	3,050,511	3,158,418	153,202	88,496	526,917	6,977,544
投資物業公允值收益(附註6)	-	-	-	12,513	-	12,513
經營利潤/(虧損)	11,326,517	718,735	(68,861)	69,693	191,838	12,237,922
使用權益法核算之投資的稅後 利潤所佔份額(附註8)	466,396	21,974	-	-	2,745	491,115
分部業績	11,792,913	740,709	(68,861)	69,693	194,583	12,729,037
財務費用淨額(附註28)						(1,342,235)
除所得稅前利潤						11,386,802
所得稅開支(附註29)						(5,047,603)
期內利潤						6,339,199
折舊	84,432	44,068	123,526	-	75,258	327,284
使用權資產及無形資產攤銷	87,196	59,440	25,319	-	34,282	206,237
撤減發展中物業、持作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	306,704	-	9,880	-	-	316,584

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	酒店營運	物業投資	環保	本集團
總分部銷售額	24,685,054	2,241,228	352,862	97,810	474,078	27,851,032
分部間銷售額	-	(736,607)	-	-	-	(736,607)
外界客戶銷售額	24,685,054	1,504,621	352,862	97,810	474,078	27,114,425
收入確認時間						
— 時間點	24,336,757	6,157	-	-	12,945	24,355,859
— 時間段	348,297	1,498,464	352,862	97,810	461,133	2,758,566
投資物業公允值收益(附註6)	-	-	-	1,870	-	1,870
經營利潤/(虧損)	10,160,874	591,782	(70,941)	70,128	224,763	10,976,606
使用權益法核算之投資的稅後 利潤所佔份額(附註8)	139,225	5,816	-	-	5,247	150,288
分部業績	10,300,099	597,598	(70,941)	70,128	230,010	11,126,894
財務費用淨額(附註28)						(925,642)
除所得稅前利潤						10,201,252
所得稅開支(附註29)						(4,307,561)
期內利潤						5,893,691
折舊	81,834	8,244	151,363	-	18,798	260,239
使用權資產及無形資產攤銷	55,756	31,919	27,802	59	5,333	120,869
撇減持作銷售已落成物業及發展中物業	523,728	-	-	-	-	523,728

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

以下為於2020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 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
分部資產	245,617,518	12,711,067	11,991,854	8,758,449	17,637,563	(5,581,323)	291,135,128
未分配資產							10,674,559
總資產							301,809,687
分部資產包括： 以權益法核算之投資(附註8)	14,618,081	802,573	-	-	222,695	-	15,643,349
分部負債	94,479,863	4,432,434	4,531,163	12,750	12,693,492	(5,581,323)	110,568,379
未分配負債							119,598,023
總負債							230,166,402
資本開支	171,475	751,788	77,892	-	1,294,160	-	2,295,315

中期財務資料附註(續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

以下為於2019年12月31日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

	物業發展 (附註(a))	物業管理 (附註(b))	酒店營運	物業投資	環保	撤銷	本集團
分部資產	224,299,039	8,618,143	11,475,325	8,495,950	17,433,296	(5,788,236)	264,533,517
未分配資產							8,698,308
總資產							273,231,825
分部資產包括：							
以權益法核算之投資(附註8)	13,907,604	583,634	-	-	219,951	-	14,711,189
分部負債	75,791,172	2,479,562	4,060,271	16,612	13,787,002	(5,788,236)	90,346,383
未分配負債							117,548,966
總負債							207,895,349
資本開支	1,007,291	718,523	368,150	52,430	4,218,372	-	6,364,766

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5 分部資料(續)

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。
- (b) 物業管理分部主要包括從事由雅居樂雅生活服务股份有限公司經營的物業管理業務的業務單位。
- (c) 分部的劃分或分部利潤或虧損的計量依據與最近的年度財務報表相比概無差異。

分部間轉撥或交易乃按各方協定的條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

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

(d) 就取得合同的增量成本確認的資產

截至2020年6月30日止六個月，並無就取得合同產生重大增量成本(截至2019年6月30日止六個月：無)。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產

	物業、廠房 及設備 (附註(a))	投資物業 (附註(b))、 (附註(c))	使用權資產 (附註(d))
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)			
於2019年12月31日期初賬面淨值	11,701,956	8,495,950	3,077,209
添置	1,358,665	—	54,535
轉自持作銷售已落成物業	—	274,986	—
收購附屬公司(附註33)	101,156	—	13,622
出售	(23,132)	—	—
轉撥	25,000	(25,000)	—
投資物業公允值收益	—	12,513	—
折舊(附註27)	(327,284)	—	—
攤銷			
—資本化計入在建工程	—	—	(2,903)
—確認為銷售成本及開支(附註27)	—	—	(107,183)
減值虧損	(9,880)	—	—
於2020年6月30日期末賬面淨值	12,826,481	8,758,449	3,035,280
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
於2018年12月31日期初賬面淨值	8,753,527	8,804,220	2,039,236
於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號租賃	—	—	194,374
添置	687,298	52,430	710,815
收購附屬公司	599,311	—	107,903
出售	(10,211)	(57,770)	—
轉至發展中物業	—	—	(22,010)
轉自投資物業	366,000	—	—
轉至物業、廠房及設備	—	(366,000)	—
投資物業公允值收益	—	1,870	—
折舊(附註27)	(260,239)	—	—
攤銷			
—資本化計入在建工程	—	—	(2,716)
—確認為銷售成本及開支(附註27)	—	—	(90,492)
於2019年6月30日期末賬面淨值	10,135,686	8,434,750	2,937,110

附註：

(a) 於2020年6月30日，價值人民幣3,771,048,000元(2019年12月31日：人民幣2,347,883,000元)的若干自用物業已質押為本集團借款的抵押品(附註20(e))。

(b) 截至2020年6月30日止六個月，若干賬面值人民幣274,986,000元的零售商舖由持作銷售已落成物業轉撥至投資物業。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6 物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產(續)

附註：(續)

- (c) 截至2020年6月30日止六個月，若干賬面值人民幣25,000,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣366,000,000元)的投資物業已轉撥至物業、廠房及設備，並由本集團佔用作自用辦公室。
- (d) 使用權資產包括i)購入位於中國若干土地使用權(按租約持有超過40年)的成本，主要作為酒店物業或自用物業；及ii)以1到30年的租賃期持有的租賃物業、廠房及設備的價值。

於2020年6月30日，價值人民幣1,459,578,000元(2019年12月31日：人民幣1,299,379,000元)的土地使用權已作為本集團借款的抵押品(附註20(e))。

本集團按公允值計量其投資物業。於2020年6月30日，投資物業乃由獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司、高力國際及深圳市世聯土地房地產評估有限公司(彼等持有獲認可的有關專業資格)進行重估。

估值方法

公允值計量採用重大不可觀察輸入數據(第3層)。

已竣工商業物業的公允值一般使用收入資本化法計算而得，該估值方法基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過分析銷售交易及估值師對當時投資者要求或期望的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他可比較物業的近期租賃狀況的意見而定。

停車場的公允值使用直接比較法估值(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的可比較物業，並就位置及物業大小等因素的差異作出調整。

本集團採用的第3層主要輸入數據如下：

- 定期收益、重訂租金收益及市租

對於已竣工投資物業，定期收益率及重訂租金收益率增加或會令公允值減少，而市租增加則會令公允值增加。

- 市場價格

對於停車場，市場價格的增加則會令公允值增加。

期內，估值方法概無變動。

已質押作抵押品的投資物業

於2020年6月30日，價值人民幣5,310,586,000元(2019年12月31日：人民幣5,388,000,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(e))。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

7 商譽及其他無形資產

	商譽	其他無形資產	合計
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)			
於2020年1月1日期初賬面淨值	3,897,055	1,578,192	5,475,247
收購附屬公司(附註33)	871,135	679,654	1,550,789
添置	–	87,683	87,683
出售	–	(489)	(489)
攤銷(附註27)	–	(96,151)	(96,151)
於2020年6月30日期末賬面淨值	4,768,190	2,248,889	7,017,079
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
於2019年1月1日期初賬面淨值	1,841,613	258,990	2,100,603
收購附屬公司	1,251,597	266,622	1,518,219
添置	–	9,541	9,541
攤銷(附註27)	–	(27,661)	(27,661)
於2019年6月30日期末賬面淨值	3,093,210	507,492	3,600,702

8 使用權益法核算之投資

本集團董事認為，於2020年6月30日，任何聯營公司及合營企業對本集團非屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

期內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
於1月1日結餘	14,711,189	10,088,353
添置	1,339,260	408,421
透過業務合併添置(附註33)	498,373	9,415
轉自附屬公司(附註32及(a))	1,564,268	2,706,776
投資合營企業的重新計量收益(附註(b)及附註24)	825,314	579,449
轉至附屬公司(附註(b)及附註33)	(2,887,440)	(1,834,305)
稅後利潤所佔份額	491,115	150,288
出售(附註(c))	(894,825)	–
已收股息	(3,905)	(3,445)
於6月30日結餘	15,643,349	12,104,952

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8 使用權益法核算之投資(續)

附註：

- (a) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售多間附屬公司若干權益，總代價為人民幣1,404,241,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,394,400,000元)。於出售完成後，該等附屬公司成為本集團的合營企業及聯營公司，已根據本集團持有剩餘權益投資的公允價值確認出售收益人民幣1,812,304,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣2,988,981,000元)(附註24及32)。
- (b) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向合營企業其他獨立股東購入若干合營企業的額外股權，總代價為人民幣1,596,867,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,834,305,000元)。於收購完成後，合營企業成為本集團的附屬公司，已確認投資合營企業的重新計量收益為人民幣825,314,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣579,449,000元)及轉至附屬公司人民幣2,887,440,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣1,834,305,000元)(附註24及33)。
- (c) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售若干合營企業及一間聯營公司，總代價為人民幣935,621,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)。於出售完成後，本集團已確認出售收益人民幣40,796,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)(附註24)。

於2020年6月30日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損超出其於相關實體之權益，未確認的虧損所佔份額為人民幣123,118,000元(2019年12月31日：人民幣169,828,000元)。

與本集團使用權益法核算之投資相關的或然負債披露於附註34。概無與本集團使用權益法核算之投資相關的重大承擔。

9 就收購土地使用權的預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至資產負債表內的發展中物業。

10 發展中物業

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	93,765,379	79,622,115
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	24,940,532	31,742,993
	118,705,911	111,365,108
發展中物業包括：		
— 土地使用權	83,590,223	82,298,436
— 建築成本及資本化開支	28,070,298	22,578,415
— 資本化利息	7,045,390	6,488,257
	118,705,911	111,365,108

本集團大部份發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2020年6月30日止六個月的借款資本化比率為7.26% (截至2019年6月30日止六個月：7.38%)。

於2020年6月30日，已就發展中物業的撇減作出人民幣1,453,046,000元(2019年12月31日：人民幣1,561,682,000元)的撥備。

於2020年6月30日，發展中物業約人民幣36,492,235,000元(2019年12月31日：人民幣41,031,375,000元)已質押為本集團借款的抵押品(附註20(e))。

11 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

於2020年6月30日，已就持作銷售已落成物業的撇減作出人民幣622,373,000元(2019年12月31日：人民幣706,290,000元)的撥備。

於2020年6月30日，價值約人民幣121,747,000元(2019年12月31日：人民幣116,563,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(e))。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

12 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	8,204,950	7,211,910
— 合營企業(附註37(c))	670,396	548,298
— 聯營公司(附註37(c))	49,704	41,829
貿易應收款項總額	8,925,050	7,802,037
減：貿易應收款項減值撥備	(143,077)	(73,440)
貿易應收款項總額	8,781,973	7,728,597
其他應收款項來自：		
— 第三方	18,071,887	12,173,705
— 合營企業(附註37(c))	11,051,795	9,793,586
— 聯營公司(附註37(c))	4,006,785	1,284,290
— 其他關連方(附註37(c))	476,894	193,728
— 非控股權益	2,015,027	1,633,207
來自關連方之應收貸款及利息款項(附註37(c))	2,878,215	3,232,359
預付增值稅及其他稅項	3,385,627	2,843,320
收購土地使用權保證金	869,003	844,197
預付款項	967,241	1,033,784
其他應收款項總額	43,722,474	33,032,176
減：其他應收款項減值撥備	(288,898)	(218,579)
總其他應收款項	43,433,576	32,813,597
減：其他應收合營企業及聯營公司款項 — 非即期部份	(8,061,018)	(5,182,026)
其他應收款項 — 即期部份	35,372,558	27,631,571
貿易及其他應收款項 — 即期部份	44,154,531	35,360,168

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

12 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、物業管理及建設服務。貿易應收款項乃按有關買賣或服務協議訂立條款結算。於2020年6月30日及2019年12月31日，貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
90日內	5,656,718	4,803,143
90日以上及於365日以內	2,530,626	2,283,793
365日以上	737,706	715,101
	8,925,050	7,802,037

於2020年6月30日，貿易應收款項約人民幣469,067,000元(2019年12月31日：人民幣1,275,993,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(e))。

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2020年6月30日，已就貿易應收款項總額作出人民幣143,077,000元(2019年12月31日：人民幣73,440,000元)的撥備。

貿易應收款項於不存在可收回的合理預期時撇銷。不存在可收回合理預期的指標包括債務人無法與本集團達成還款計劃。

- (b) 貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

13 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產包括下列各項：

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
流動資產		
理財產品	2,205,934	430,083
香港上市股本證券及債務工具	231,086	181,691
非上市股本證券	326,084	326,084
衍生金融工具	341,333	—
其他	75,085	70,173
	3,179,522	1,008,031

附註：

- (a) **於損益中確認的金額**
按公允值計入損益的金融資產公允值增加人民幣53,863,000元於中期綜合收益表入賬列為「其他收益淨額」(截至2019年6月30日止六個月：公允值增加人民幣882,667,000元)(附註24)。
- (b) **公允值計量**
釐定公允值所採用的方式及假設的相關資料於附註4中披露。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

14 有限制現金

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2020年6月30日及2019年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款及興建預售物業的保證金、事故賠償的押金及借款抵押品。

15 現金及現金等值項目

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	34,421,915	30,055,563
短期銀行存款	3,939,854	3,495,740
	38,361,769	33,551,303
以人民幣計值(附註(a))	33,335,179	26,066,124
以其他貨幣計值	5,026,590	7,485,179
	38,361,769	33,551,303

附註：

(a) 以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

16 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於2020年6月30日及 2019年12月31日	10,000,000,000	1,000,000			
已發行及繳足股本					
於2020年6月30日及 2019年12月31日	3,917,047,500	391,705	400,253	3,021,630	3,421,883

17 股份獎勵計劃持有的股份

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的表現條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份、第二批30%獎勵股份及餘下40%獎勵股份已分別自2015年8月26日、2016年8月23日及2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2020年6月30日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份金額為人民幣156,588,000元(2019年12月31日：人民幣156,588,000元)，已於中期綜合資產負債表呈列於權益內。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

18 其他儲備

	合併儲備 (附註(a))	法定儲備及 企業發展基金 (附註(b))	匯兌儲備	其他	合計
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)					
於2020年1月1日結餘	442,395	3,904,496	(3,174)	(1,412,450)	2,931,267
轉自保留盈利	-	172,571	-	-	172,571
貨幣折算差額	-	-	3,728	-	3,728
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)	-	-	-	(14,285)	(14,285)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	(177,239)	(177,239)
與非控股權益的交易	-	-	-	1,590	1,590
於2020年6月30日結餘	442,395	4,077,067	554	(1,602,384)	2,917,632
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)					
於2019年1月1日結餘	442,395	3,150,510	(2,057)	(985,866)	2,604,982
轉自保留盈利	-	415,542	-	-	415,542
貨幣折算差額	-	-	1,157	-	1,157
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)	-	-	-	(25,588)	(25,588)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	41,250	41,250
收購附屬公司時獲授予的認沽期權	-	-	-	(62,179)	(62,179)
於2019年6月30日結餘	442,395	3,566,052	(900)	(1,032,383)	2,975,164

18 其他儲備(續)

附註：

- (a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司在聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據關於中國成立外資企業的相關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。

提取企業發展基金須由附屬公司的董事會全權決定。

19 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金	分派	合計
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)			
於2020年1月1日結餘	13,429,012	137,855	13,566,867
永久資本證券持有人應佔利潤	—	549,386	549,386
向永久資本證券持有人分派	—	(482,835)	(482,835)
於2020年6月30日結餘	13,429,012	204,406	13,633,418
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
於2019年1月1日結餘	8,057,046	277,829	8,334,875
發行永久資本證券	4,784,676	—	4,784,676
永久資本證券持有人應佔利潤	—	417,296	417,296
向永久資本證券持有人分派	—	(389,400)	(389,400)
於2019年6月30日結餘	12,841,722	305,725	13,147,447

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

20 借款

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
列作非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))		
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(a)(i))	—	3,468,738
— 於2017年發行的優先票據(「2017年優先票據」)(附註(a)(ii))	1,405,057	1,381,795
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據I」)(附註(a)(iii))	4,232,598	4,163,067
— 於2018年發行的優先票據(「2018年優先票據II」)(附註(a)(iv))	2,825,253	2,774,113
— 於2019年發行的優先票據(「2019年優先票據」)(附註(a)(v))	3,521,716	3,464,656
境內公司債券(附註(b))	8,568,024	8,567,219
商業物業資產支持證券(附註(c))	4,088,879	4,084,182
資產支持證券(附註(d))	442,985	904,408
長期銀團貸款		
— 有抵押(附註(e))	16,445,342	15,302,192
— 無抵押(附註(f))	1,560,101	1,513,829
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	24,813,209	22,550,460
— 無抵押(附註(f))	10,414,255	9,123,273
其他借款		
— 有抵押(附註(e))	6,428,573	8,598,962
— 無抵押(附註(f))	919,953	1,189,710
減：非流動借款的即期部分	(27,030,059)	(32,713,984)
	58,635,886	54,372,620
列作流動負債的借款：		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(e))	1,306,713	2,495,166
— 無抵押(附註(f))	3,576,066	1,854,931
短期其他借款		
— 有抵押(附註(e))	4,607,200	4,983,001
— 無抵押(附註(f))	3,782,847	250,000
非流動借款的即期部分	27,030,059	32,713,984
	40,302,885	42,297,082
借款總額	98,938,771	96,669,702

20 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並質押該等附屬公司的股份作抵押品。於2020年6月30日，該等附屬公司的資產淨值約為人民幣1,945,874,000元(2019年12月31日：人民幣4,393,620,000元)。

(i) 2015年優先票據

於2015年5月21日，本公司按面值的99.507%發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,056,850,000元)的9%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為490,391,000美元(相當於約人民幣2,998,104,000元)。2015年優先票據已於2020年5月21日到期且本公司已悉數贖回尚未償還的2015年優先票據，贖回價格相等100%本金加上應計及未付利息。

(ii) 2017年優先票據

於2017年8月14日，本公司按面值發行總面值為200,000,000美元(相當於約人民幣1,332,020,000元)的5.125%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為196,125,000美元(相當於約人民幣1,306,210,000元)。2017年優先票據將於2022年8月14日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2017年優先票據。

(iii) 2018年優先票據I

於2018年7月18日，本公司按面值發行總面值為600,000,000美元(相當於約人民幣4,040,064,000元)的8.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為593,557,000美元(相當於約人民幣3,997,108,000元)。2018年優先票據I將於2021年7月18日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據I。

(iv) 2018年優先票據II

於2018年11月23日，本公司按面值發行總面值為400,000,000美元(相當於約人民幣2,772,240,000元)的9.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為394,533,000美元(相當於約人民幣2,734,182,000元)。2018年優先票據II將於2020年11月23日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2018年優先票據II。

(v) 2019年優先票據

於2019年3月7日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,355,500,000元)的6.7%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為495,429,000美元(相當於約人民幣3,324,823,000元)。2019年優先票據將於2022年3月7日到期。本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分2019年優先票據。

(b) 境內公司債券

於2016年1月11日，本公司一間中國附屬公司(「發行人」)發行合共人民幣1,600,000,000元的4.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,584,080,000元。於2019年1月14日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣12,228,000元的債券。債券已轉售予新投資者，而債券將於2021年1月11日到期，票面利率為6.95%。

於2016年7月29日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的4.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,970,000,000元。債券將於2020年7月29日到期。本公司有權在第二年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2018年7月30日，本公司完成對非公開境內公司債券本金總額為人民幣2,030,000,000元的回購及註銷。尚剩餘的境內債券為9,700,000張，本金總額為人民幣970,000,000元。債券將於2020年7月29日到期，票面利率為7.50%。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,800,000,000元的4.6%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,787,250,000元。於2019年10月11日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣570,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，而債券將於2021年10月11日到期，票面利率為6.90%。

於2016年10月11日，本公司發行合共人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。債券將於2023年10月11日到期。本公司有權在第五年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。

於2017年7月12日，本公司發行合共人民幣3,000,000,000元的6.98%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣2,976,735,000元。於2019年7月12日，由於投資者行使回售權，發行人贖回本金總額為人民幣351,000,000元的債券。債券已轉售予新投資者，而債券將於2020年7月12日到期，票面利率為6.60%。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

20 借款(續)

附註：(續)

(c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立商業物業資產支持證券(「商業物業資產支持證券」)安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，商業物業資產支持證券所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。於2020年6月30日，尚剩餘本金總額為人民幣4,098,000,000元的商業物業資產支持證券。

(d) 資產支持證券

本公司從事物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產支持證券(「番禺資產支持證券」)安排，抵押就其管理的若干物業的貿易應收款項。於2017年9月1日，正式確立總面值為人民幣1,111,500,000元的番禺資產支持證券，為期三年，其中人民幣55,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，番禺資產支持證券所得款項淨額約為人民幣1,053,653,000元。於2019年9月1日，本公司完成對番禺資產支持證券本金總額為人民幣151,424,000元的回購及註銷。於2020年2月26日，本公司完成對番禺資產支持證券本金總額為人民幣782,924,000元的回購及註銷。於2020年6月30日，尚剩餘本金總額為人民幣122,151,700元的番禺資產支持證券。

本公司的一間新收購中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產支持證券安排，就中國附屬公司所管理的若干物業抵押若干物業管理合同的應收款項，並由被本集團收購前的原股東所提供的擔保作支持。資產支持證券將於2021年7月到期。於2020年6月30日，尚剩餘的資產支持證券本金總額為人民幣321,000,000元。

(e) 於2020年6月30日，本集團借款以其若干現金、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、若干附屬公司的股份及一間合營企業的股本權益作抵押。

(f) 於2020年6月30日，本集團人民幣20,253,222,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保。

(g) 借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
於1月1日的期初金額	96,669,702	88,529,357
增添	27,235,259	25,790,343
收購附屬公司而增添(附註33)	3,449,472	1,723,100
償還	(28,215,624)	(21,939,803)
因出售附屬公司取消確認	(995,000)	(880,000)
發行成本	(130,261)	(63,650)
發行成本攤銷	186,977	206,148
匯兌虧損(附註28)	749,955	197,744
貨幣換算差異	(11,709)	3,505
於6月30日的期末金額	98,938,771	93,566,744

(h) 本集團有如下未動用的借款額度：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
浮動利率		
— 一年後屆滿	7,633,000	6,404,000

中期財務資料附註(續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

21 貿易及其他應付款項

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	23,169,905	21,276,425
其他應付款項：		
— 第三方	25,490,997	13,935,941
— 關連方(附註37(c))	11,915,509	8,193,454
— 非控股權益	3,394,196	3,200,722
應付員工福利	589,924	1,073,575
應計費用	1,896,231	1,433,623
出售附屬公司墊款	—	2,681,106
其他應付稅項	5,116,184	4,324,850
	71,572,946	56,119,696
減：其他應付款項—非即期部分	(2,887,542)	(2,201,976)
貿易及其他應付款項—即期部分	68,685,404	53,917,720

附註：

(a) 本集團於2020年6月30日及2019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：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
90日內	14,767,801	13,440,152
90日以上及於180日以內	6,691,649	6,265,677
180日以上及於365日以內	1,056,235	966,394
365日以上	654,220	604,202
	23,169,905	21,276,425

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

22 按公允值計入損益的金融負債

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團按公允值計入損益的金融負債如下：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
非即期部份：		
— 認沽期權	62,861	70,436
— 衍生金融工具	23,487	12,656
	86,348	83,092
即期部份：		
— 認沽期權	13,981	—
— 衍生金融工具	—	53,684
	13,981	53,684

於2020年6月30日，未償還美元及港元遠期外匯合約的名義本金總額為4,440,000,000美元，合計相當於人民幣31,432,980,000元(2019年12月31日：4,490,000,000美元，合計相當於人民幣31,323,138,000元)。

截至2020年6月30日止六個月，衍生金融工具公允值變動收益人民幣396,894,000元(截至2019年6月30日止六個月：收益人民幣174,100,000元)已計入中期綜合收益表中的「財務費用淨額」(附註28)。

23 合同負債

本集團確認了以下收入有關的合同負債：

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
合同負債		
— 關連方(附註37(c))	46,614	44,094
— 第三方	38,420,171	33,609,856
	38,466,785	33,653,950

(i) 本集團根據合同所訂立的賬單期向客戶收取款項。付款通常於合同履行前收取，有關合同主要來自物業銷售。

(ii) 已確認與合同負債有關的收入

下表顯示於本報告期確認的收入中與結轉合同負債有關的數額。

	於2020年1月1日 (未經審核)	於2019年1月1日 (未經審核)
於期初計入的確認收入		
物業銷售	19,886,345	18,058,787
物業管理及增值服務	394,153	360,754
	20,280,498	18,419,541

(iii) 尚未履行之履約責任

尚未履行之履約責任金額與截至2020年6月30日及2019年12月31日之合約負債結餘大致相同。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

24 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
出售附屬公司收益(附註32)	1,812,304	2,988,981
合營企業轉撥至附屬公司的重新計量收益(附註8)	825,314	579,449
按公允值計入損益的金融資產公允值收益(附註13(a))	53,863	882,667
出售物業、廠房及設備以及投資物業收益／(虧損)	67,306	(11,597)
出售合營企業收益	40,796	—
投資物業公允值收益(附註6)	12,513	1,870
出售按公允值計入損益的金融資產收益	24,908	247,028
匯兌(虧損)／收益淨額(附註(a))	(32,804)	9,433
雜項	27,759	24,151
	2,831,959	4,721,982

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28)的借款匯兌損益。

中期財務資料附註(續)
(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

25 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
利息收入(附註(a))	455,827	340,306
來自關連方的利息收入(附註37(b))	184,916	144,071
政府補助金	99,624	38,320
雜項	37,217	54,703
	777,584	577,400

附註：

(a) 利息收入主要來自銀行存款。

26 其他開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
慈善捐款	48,388	55,420
雜項	79,920	79,317
	128,308	134,737

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

27 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
已售已落成物業成本	17,893,803	16,319,298
僱員福利開支—包括董事酬金	3,128,156	2,158,765
—物業發展	1,205,263	961,847
—物業管理	1,600,084	965,636
—酒店營運	104,482	110,005
—環保	218,327	121,277
清潔費	412,130	194,930
環保及物業管理的物料消耗	352,464	136,744
佣金	363,206	290,754
廣告費	365,642	338,991
折舊(附註6)	327,284	260,239
撇減持作銷售已落成物業及發展中物業	306,704	523,728
保安費	275,230	161,379
諮詢費	156,440	138,533
銷售物業的稅項及其他徵費	162,681	94,738
維修費用	159,465	76,384
其他稅項	153,217	125,739
使用權資產攤銷(附註6)	107,183	90,492
無形資產攤銷(附註7)	96,151	27,661
水電費	94,280	90,601
核數師酬金	5,492	4,369
其他	313,032	210,284
銷售成本、銷售及營銷成本和行政開支總額	24,672,560	21,243,629

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

28 財務費用淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,555,520	2,292,322
— 優先票據	616,687	592,132
— 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	428,033	434,712
— 租賃負債	12,709	16,174
減：資本化利息及匯兌虧損	(2,623,775)	(2,433,342)
借款匯兌虧損	749,955	197,744
衍生金融工具公允值變動(附註13及附註22)	(396,894)	(174,100)
	1,342,235	925,642

29 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,356,433	1,952,522
— 中國土地增值稅	1,859,747	1,322,293
— 中國預扣所得稅	200,116	140,189
— 香港利得稅	—	73,015
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	631,307	834,419
— 香港利得稅	—	(14,877)
	5,047,603	4,307,561

所得稅開支根據管理層對整個財政年度預期加權平均實際年度所得稅率作出的估計後確認。截至2020年6月30日止六個月所採用的估計平均年度稅率為31.2%，略低於截至2019年6月30日止六個月的32%。

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%。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

29 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(續)

於2018年，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2020年6月30日止期間，該等公司的適用稅率為15%(截至2019年6月30日止六個月：15%)。

截至2020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%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2019年6月30日止六個月：25%)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2020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。

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。

30 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	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤	5,127,482	5,076,668
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)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	1.321	1.308

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2020年及2019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。

31 股息

於2020年5月11日舉行的本公司股東週年大會上宣派2019年末期股息每股普通股0.40港元，約1,566,819,000港元(相當於人民幣1,428,594,000元)，其中13,788,000港元(相當於人民幣12,463,000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2020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1,750,626,000元)(截至2019年6月30日止六個月：人民幣2,124,946,000元)。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

32 出售附屬公司

截至2020年6月30日止6個月，本集團向獨立第三方出售多間全資附屬公司的若干權益(「出售項目」)，總代價為人民幣1,404,241,000元。本集團失去對出售項目的控制權，而根據股東協議，本集團有權與相關買方對出售項目行使共同控制權。截至2020年6月30日止六個月，本集團將出售項目入賬列作合營企業，並錄得出售收益人民幣1,812,304,000元。出售交易的詳情如下：

	合計
出售代價	
— 已收現金	1,404,241
— 出售項目剩餘權益的公允值(附註8)	1,564,268
	2,968,509
減：	
— 出售附屬公司的總資產淨值	(1,156,205)
出售附屬公司所得收益	1,812,304
出售之所得現金，扣除出售現金：	
已收現金代價	1,404,241
減：	
— 出售附屬公司的現金及現金等值項目	(107,857)
— 出售附屬公司於以前年度已收取的墊款	(994,463)
出售現金流入淨額	301,921

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

33 業務合併

截至2019年6月30日止六個月，本集團完成若干公司(主要包括物業發展公司、物業管理公司及環保公司)權益收購事項，總代價人民幣6,160,508,000元。商譽人民幣871,135,000元及可識別資產淨值人民幣5,289,373,000元已予確認。本公司董事認為，期內收購的該等附屬公司對本集團而言非屬重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	合計
代價總額	
現金代價總額	1,692,353
本集團為控制被收購方所承擔的負債	1,580,715
於業務合併前持有的合營企業投資公允值(附註8)	2,887,440
	6,160,508
可識別所收購資產及所承擔負債的確認金額	
現金及現金等值項目	1,279,934
受限制現金	26,488
按公允值計入損益的金融資產	225,170
按公允值計入其他全面收益的金融資產	28,581
物業、廠房及設備	101,156
使用權益法核算的投資	498,373
發展中物業	12,326,195
其他無形資產	679,654
使用權資產	13,622
存貨	2,637
貿易及其他應收款項	6,522,880
貿易及其他應付款項	(8,199,510)
合同負債	(2,296,327)
租賃負債	(13,966)
借款	(3,449,472)
遞延所得稅資產	84,329
遞延所得稅負債	(700,198)
	7,129,546
可識別總資產淨值	
非控股權益	(1,840,173)
	5,289,373
本公司應佔可識別資產淨值	
	5,289,373
商譽	871,135

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

33 業務合併(續)

截至2020年6月30日止期間收購所產生的現金流入淨額：

	合計
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	1,279,934
減：現金代價總額	(1,692,353)
加：於2020年6月30日的應付現金代價	256,048
加：過往年度已付現金代價	468,000
期內現金流入	311,629

於中期財務資料獲授權刊發時，本集團尚未完成收購事項的會計處理。具體而言，由於尚未落實獨立估值，僅暫時釐定上文所披露資產及負債的公允值。

34 財務擔保

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	51,938,098	38,294,381
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註37(b))	1,045,226	1,096,112
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註37(b))	5,296,594	5,831,507
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	1,495,958	1,487,074
	59,775,876	46,709,074

附註：

- (a) 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2020年6月30日，未完結擔保額為人民幣51,938,098,000元(2019年12月31日：人民幣38,294,381,000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。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

34 財務擔保(續)

附註：(續)

- (b) 於2020年6月30日，本集團附屬公司與聯營公司各方按所持若干聯營公司的權益比例為人民幣2,689,000,000元(2019年12月31日：人民幣2,843,700,000元)的貸款融資提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣1,045,226,000元(2019年12月31日：人民幣1,096,112,000元)。
- (c) 於2020年6月30日，本集團若干附屬公司與合營企業各方按所持若干合營企業的權益比例為人民幣12,178,563,000元(2019年12月31日：人民幣12,423,440,000元)的貸款提供若干擔保，本集團應佔擔保數額為人民幣5,296,594,000元(2019年12月31日：人民幣5,831,507,000元)。
- (d) 於2020年6月30日，本公司為人民幣1,495,958,000元(2019年12月31日：人民幣1,487,074,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

35 承擔

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	27,450,189	16,406,314
— 收購土地使用權	11,762,765	10,020,111
— 物業、廠房及設備	1,774,725	813,471
— 其他無形資產	2,705	2,705
	40,990,384	27,242,601

36 未來應收最低租金付款

本集團於不可撤銷經營租約下的未來應收最低租金總額如下：

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
1年內	192,767	158,260
1年後但不遲於5年	449,208	388,876
5年後	236,800	98,857
	878,775	645,993

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的中間控股公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、 陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
寰圖(中國)有限公司	本集團的聯營公司
常州勁雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓏企業管理有限公司	本集團的聯營公司
大理美詔房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團的聯營公司

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣東盈美壹號股權投資合夥企業(有限合夥)	本集團的聯營公司
海門新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
惠州美騰項目管理有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
新興縣碧桂園房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
長沙上城置業有限公司	本集團的合營企業
煌迪有限公司	本集團的合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團的合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團的合營企業
廣州利合房地產開發有限公司	本集團的合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團的合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雅雋房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
濟南雋盛房地產開發有限公司	本集團的合營企業

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江西建大投資有限公司	本集團的合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團的合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團的合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團的合營企業
滎陽雅居樂城市建設有限公司	本集團的合營企業
滎陽市雅居樂實業有限公司	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團的合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團的合營企業

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
常州雅豐綠色建築科技有限公司	本集團的合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團的合營企業
廣州鴻晟恒鉅投資合夥企業(有限合夥)	本集團的合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團的合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團的合營企業
沈陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團的合營企業
沈陽雅頌房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蘇州美居房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
威海雅藍投資開發有限公司	本集團的合營企業

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團的合營企業
西安雅居樂實業發展有限公司	本集團的合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團的合營企業
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團的合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團的合營企業
常州嘉宏南城置業發展有限公司	本集團的合營企業
Ferris Mind Limited	本集團的合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團的合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團的合營企業
海門市信雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
亨利世家置業有限公司	本集團的合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團的合營企業
惠州市雅創房地產開發有限公司	本集團的合營企業

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
南京奇雅置業有限公司	本集團的合營企業
啟東市雅宏房地產開發有限公司	本集團的合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團的合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團的合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團的合營企業
錦繡前程有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
共青城投資	由本集團一名主要管理人員控制

(b) 與關連方的交易

- (i) 截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團與關連方有以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註a)	83,995	7,523
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註a)	6,040	5,673
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費 (附註a)	1,154	780
	91,189	13,976

37 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

- (i) 截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團與關連方有以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
來自寰圖(中國)的租金收入	24,134	6,748

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
向關連方貸款		
— 合營企業	448,883	270,417
— 聯營公司	14,700	43,047
	463,583	313,464

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
償還關連方貸款		
— 合營企業	345,971	831,059
— 聯營公司	286,866	272,138
	632,837	1,103,197

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
來自以下各項的利息收入(附註b)		
— 合營企業	152,988	107,032
— 聯營公司	31,928	37,039
	184,916	144,071

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

- (i) 截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團與關連方有以下重大交易，均於本集團的日常業務運作過程中進行：(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
向以下各項提供的建築服務		
— 合營企業	547,822	267,036
— 聯營公司	59,406	26,339
	607,228	293,375

附註：

- a. 辦公室服務費、高爾夫設備服務費、餐館及酒店服務費以及租金費用按相關協議條款扣賬，董事認為該等費用乃經參考所指年度的市價後釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務運作過程中按本集團與各關連方互相議定的條款進行。
- b. 利息收入根據貸款合同條款收取。
- (ii) 於2020年6月30日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣6,341,820,000元(2019年12月31日：人民幣6,927,619,000元)。
- (iii) 主要管理層酬金

主要管理層人員包括董事及主要營運部門負責人。截至2020年6月30日止六個月的主要管理層酬金為人民幣14,328,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣12,649,000元)。

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

(i) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
應收以下各項款項(附註a)		
— 合營企業	11,722,191	10,341,884
— 聯營公司	4,056,489	1,326,119
— 其他關連方	476,894	193,728
	16,255,574	11,861,731
應收以下各項貸款及利息(附註b)		
— 合營企業	1,669,496	1,751,474
— 聯營公司	1,208,719	1,480,885
	2,878,215	3,232,359

中期財務資料附註(續)

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

37 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘(續)

(i) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團與關連方存在下列重大非貿易結餘：(續)

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
應付以下各項款項(附註a)		
— 合營企業	10,296,895	7,778,832
— 聯營公司	1,515,504	314,038
— 其他關連方	103,110	100,584
	11,915,509	8,193,454
合同負債		
— 合營企業	44,441	43,513
— 聯營公司	2,163	581
— 中山長江高爾夫球場	10	—
	46,614	44,094

附註：

- 該等結餘性質為現金墊款，且無抵押及免息。
- 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押及計息。實際年利率介乎4.35%至15%。

38 結算日後事件

- 本公司宣佈於2020年6月建議發行優先票據並與買方訂立購買協議。優先票據將按面值發行，按5.75%計息，於2025年到期，總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)。本公司已於2020年7月3日成功發行該等票據，並收取所得款項淨額(扣除發行成本後)約497,000,000美元(相當於約人民幣3,511,870,000元)。
- 於2020年7月10日，本公司的一間中國附屬公司發行總金額為人民幣1,500,000,000元的6.2%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約人民幣1,495,500,000元。該等票據將於2022年7月13日到期。

董事會參照國際慣例及載於香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四的《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企管守則」)，制定了其企業管治政策，以為本公司企業管治原則應用方面提供指引。

董事會現時由12名成員組成，其中4名為執行董事、4名為非執行董事及4名為獨立非執行董事。每名獨立非執行董事各自在會計、金融服務、結構及土木工程、證券及投資行業等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行4次親身出席的董事會會議。董事會不時檢討本集團的企業管治水平，以期符合國際最佳常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於股東周年大會上設有本公司業務簡介及股東提問環節，讓股東認識及了解本集團的策略及目標。

審閱中期業績

本公司審核委員會已於本集團管理層在場的情況下審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績及本集團採納的會計原則及實務，並討論了內部監控及財務匯報等事宜。

本集團截至2020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》(「標準守則」)所訂的標準。經查詢後，所有董事均確認截至2020年6月30日止六個月期間完全遵循董事證券交易守則。

遵守企管守則

截至2020年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企管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。

根據企管守則第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，鑒於董事會目前之成員組成，陳卓林對本集團的業務營運及行業有深厚認識，於業內及本集團的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。



其他資料

股份獎勵計劃

本公司已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃(「計劃」)，並於2014年2月10日發行及配發合共34,470,000股獎勵股份予交通銀行信託有限公司作為受託人，按照信託契約及計劃規則以信託方式為董事會選出的僱員(「獲選僱員」)持有。此等獎勵股份將於有關獲選僱員達成董事會於授出時所訂明的相關歸屬條件時轉讓予彼等。34,470,000股獎勵股份當中有32,750,000股獎勵股份(「獎勵股份」)授予若干獲選僱員。經確認相關歸屬條件未能達成後，所有32,750,000股獎勵股份已失效。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32%	
	實益擁有人	88,274,000				
	受控法團	14,276,250	2			
	受控法團	42,298,000	3			
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	63.03%	
	受控法團	15,687,500	4			
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	66.32%	
	受控法團	14,276,250	2			
	配偶	130,572,000	5			
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%	
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	62.83%	
	實益擁有人	7,875,000	6			

其他資料(續)

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	62.80%
	實益擁有人	6,781,500	7		
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.04%

附註：

- 由富丰投資有限公司(「富丰」)透過Top Coast Investment Limited(「Top Coast」)以受託人身份持有。
- 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司持有。
- 由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司持有。
- 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
- 根據證券及期貨條例，陸倩芳被視為於(1)其配偶陳卓林作為實益擁有人，及(2)由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司所持有股份中擁有權益。
- 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
- 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。

(2) 於本公司相關法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的概約百分比
陳卓林	受控法團	2(附註)	普通	100%
陳卓賢	受控法團	2(附註)	普通	100%

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。



其他資料(續)

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行非上市 股股本的 概約百分比	佔已發行股本 的概約百分比
陳卓林	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓賢	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陸倩芳	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓雄	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓喜	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
陳卓南	信託受益人	720,000,000(附註1)	非上市	80.00%	54.00%
黃奉潮	受控法團	80,000,000(附註2)	非上市	8.89%	6.00%

附註：

1. 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司持有雅生活720,000,000股非上市股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有本公司62.63%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為持有雅生活該720,000,000股非上市股的權益。
2. 黃奉潮為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)的有限合夥人(雅生活80,000,000股非上市股的持有人)，彼於其中擁有49.9%的權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

主要股東權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所深知，於2020年6月30日，主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	62.63%
鄭惠琮	配偶	2,468,783,750	2	2,468,783,750	63.03%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	62.63%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	62.83%
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	62.80%
	配偶	2,453,096,250	7		
陳思煊	實益擁有人	307,432,500		307,432,500	7.85%
王惠昭	配偶	307,432,500	8	307,432,500	7.85%

附註：

- 富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有股份。有關受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琮被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
- 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。
- 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，王惠昭被視為於其配偶陳思煊所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無主要股東(董事或本公司最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露；或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。



其他資料(續)

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2020年6月30日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露；或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於2020年5月21日，本公司全數贖回本金總額為500,000,000美元所有尚未贖回的2020年到期的9.0%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。

除上述所披露者外，截至2020年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B條，於2019年年報日期後，本公司董事的資料有以下變動：

- 黃奉潮於2020年7月21日獲委任為雅生活(股份代號：3319)之提名委員會主席並不再擔任首席執行官及總經理(總裁)。
- 鄭志強於2020年5月22日退任環球數碼創意控股有限公司(股份代號：8271)之獨立非執行董事，及於2020年7月9日獲委任為中遠海運國際(香港)有限公司(股份代號：517)之獨立非執行董事。

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司日期為2016年6月23日的公告所披露，本公司作為借款人與一間銀行作為貸款人訂立一份信貸函件(「2016信貸」)。據此，本公司獲授予金額為7.8億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸於2019年6月24日悉數償還。
2. 誠如本公司日期為2017年6月2日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打銀行(香港)有限公司(「渣打」)(作為原貸款人、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為6.24億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸於2020年6月2日悉數償還。
3. 誠如本公司日期為2017年7月17日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與渣打(作為原貸款人、牽頭行及簿記行、信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2017信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為35.19億港元的定期貸款信貸，為期36個月。該信貸於2020年7月17日悉數償還。
4. 誠如本公司日期為2017年11月14日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干金融機構訂立一項信貸協議(「2017信貸III」)。據此，本公司獲授予金額為11.7億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
5. 誠如本公司日期為2017年11月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸IV」)。據此，本公司獲授予金額為3億港元的定期貸款信貸，為期36個月。
6. 誠如本公司日期為2017年12月19日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為貸款人)訂立一項信貸協議(「2017信貸V」)。據此，本公司獲授予金額為4億港元的定期貸款信貸，為期36個月。

7. 誠如本公司日期為2018年5月21日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構訂立一項信貸協議(「2018信貸I」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為88.34億港元(附帶25億港元增額權)以及金額為2億美元的定期貸款信貸，為期48個月。
8. 誠如本公司日期為2018年12月12日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構(作為原貸款人)訂立一項信貸協議(「2018信貸II」)。據此，本公司獲授予金額為7.7億港元(或其等值美元)的定期貸款信貸，為期36個月。
9. 誠如本公司日期為2019年6月27日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其中一間附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為代理人及原貸款人)訂立一項信貸協議(「2019信貸I」)。據此，本公司獲授予金額為18.54億澳門元(或其等值港元)的定期貸款信貸，為期24個月。誠如本公司日期為2020年6月24日的公告所披露，根據上述相同訂約方之間訂立的一項修訂契據，其中第二筆8.24億澳門元貸款的期限延長至2022年6月29日，而第一筆10.3億澳門元貸款的24個月貸款期限則維持不變。
10. 誠如本公司日期為2019年8月28日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干財務機構(其中一間作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2019信貸II」)。據此，本公司獲授予包括兩筆金額為11.7億港元及1億美元(附帶5億美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。
11. 誠如本公司日期為2020年6月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為擔保人)與若干財務機構(其中一間作為信貸代理人及質押代理人)訂立一項信貸協議(「2020信貸」)。據此，本公司獲授予包括一筆初始金額為32.42億港元(附帶6億美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。

就上述信貸而言，若(i)陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南(統稱「控股股東」)不再共同直接或間接擁有超過50%本公司全部已發行股本；及/或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權(僅就2017信貸II、2017信貸III、2017信貸IV、2017信貸V、2018信貸I、2018信貸II、2019信貸II及2020信貸而言)；及/或(iii)陳卓林不再或停止擔任董事會主席便將構成違約事件。倘發生違約事件，如信貸代理人有所指示(僅就2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III、2018信貸I、2018信貸II、2019信貸II及2020信貸而言)/貸款人(僅就2016信貸、2017信貸IV及2017信貸V而言)/代理人(僅就2019信貸I而言)可以向本公司發出通知(a)取消該承諾；(b)宣佈全部或部分該等貸款，連同應計利息，以及根據財務文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部分該等貸款須按要求償還；及/或(d)行使(僅就2017信貸IV及2017信貸V而言)/行使或指示質押代理人行使(僅就2017信貸I、2017信貸II、2017信貸III、2018信貸I、2018信貸II、2019信貸II及2020信貸而言)根據財務文件及其他附屬文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權。

中期股息

董事會向本公司股東宣派以現金支付的中期股息每股普通股50.0港仙(2019年：60.0港仙)。中期股息將於2020年9月18日(星期五)或前後向於2020年9月10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

本公司將由2020年9月8日(星期二)至2020年9月10日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。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2020年9月7日(星期一)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記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。



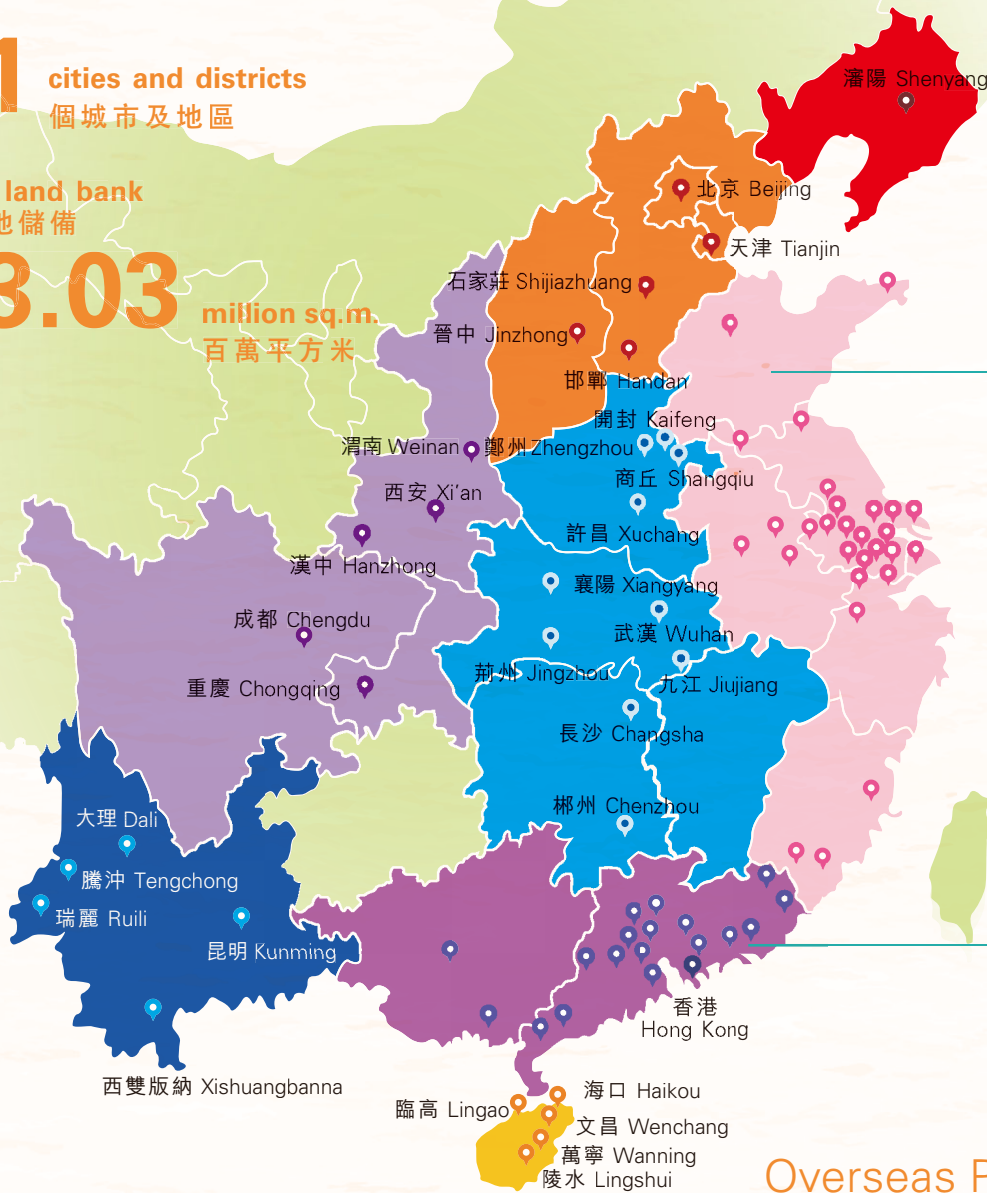
Land Bank Table 土地儲備一覽表

(As at 30 June 2020 / 於2020年6月30日)

81 cities and districts
個城市及地區

Total land bank
總土地儲備

53.03 million sq.m.
百萬平方米



Overseas Project 海外項目

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Southern China Region
華南區域 | Hainan Region
海南區域 |
| Eastern China Region
華東區域 | Northeast China Region
東北區域 |
| Western China Region
西部區域 | Northern China Region
華北區域 |
| Central China Region
華中區域 | Hong Kong
香港 |
| Yunnan Region
雲南區域 | Overseas
海外 |



常熟	Changshu
常州	Changzhou
滁州	Chuzhou
福州	Fuzhou
杭州	Hangzhou
合肥	Hefei
湖州	Huzhou
嘉興	Jiaxing
濟南	Jinan
句容	Jurong
崑山	Kunshan
連雲港	Lianyungang
溧陽	Liyang
南京	Nanjing
南通	Nantong
啓東	Qidong
上海	Shanghai
蘇州	Suzhou
泰興	Taixing
威海	Weihai
蕪湖	Wuhu
無錫	Wuxi
廈門	Xiamen
徐州	Xuzhou
揚州	Yangzhou
宜興	Yixing
漳州	Zhangzhou
鎮江	Zhenjiang

Province 省份

	No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Projects (sq. m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Lank Bank (sq. m.) 土地儲備 (平方米)
安徽 Anhui	4	1,178,454	703,965
北京 Beijing	2	145,252	145,252
重慶 Chongqing	7	1,770,404	1,249,809
福建 Fujian	6	1,493,270	1,449,768
廣東 Guangdong	63	34,212,834	15,639,445
廣西 Guangxi	2	1,172,935	990,629
海南 Hainan	6	9,758,807	4,600,021
河北 Hebei	2	197,036	197,036
河南 Henan	12	3,163,572	2,814,082
湖北 Hubei	4	1,656,515	1,398,623
湖南 Hunan	4	1,624,753	982,280
江蘇 Jiangsu	35	8,275,831	5,006,785
江西 Jiangxi	1	287,360	287,360
遼寧 Liaoning	2	1,163,032	389,118
陝西 Shaanxi	5	2,773,985	2,134,602
山東 Shandong	4	3,054,132	2,995,386
上海 Shanghai	5	834,918	834,918
山西 Shanxi	2	615,404	615,404
四川 Sichuan	6	2,512,853	926,280
天津 Tianjin	5	5,492,609	3,635,304
雲南 Yunnan	6	7,022,711	5,088,910
浙江 Zhejiang	6	948,547	535,982
香港 Hong Kong	1	6,525	6,525
海外 Overseas	5	531,548	399,073
總計 Total	195	89,893,286	53,026,558

Region 區域

北海	Beihai
佛山	Foshan
廣州	Guangzhou
河源	Heyuan
惠州	Huizhou
江門	Jiangmen
揭陽	Jieyang
茂名	Maoming
梅州	Meizhou
南寧	Nanning
清遠	Qingyuan
汕頭	Shantou
汕尾	Shanwei
雲浮	Yunfu
湛江	Zhanjiang
肇慶	Zhaoqing
中山	Zhongsan
珠海	Zhuhai

	No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Projects (sq. m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Lank Bank (sq. m.) 土地儲備 (平方米)
Southern China Region 華南區域	65	35,385,769	11,630,074
Eastern China Region 華東區域	60	15,785,152	11,526,804
Western China Region 西部區域	18	7,057,242	4,310,691
Central China Region 華中區域	21	6,732,199	5,482,345
Hainan Region 海南區域	6	9,758,807	4,600,021
Yunnan Region 雲南區域	6	7,022,711	5,088,910
Northeast China Region 東北區域	2	1,163,032	389,118
Northern China Region 華北區域	11	6,450,300	4,592,996
Hong Kong 香港	1	6,525	6,525
Overseas 海外	5	531,548	399,073
總計 Total	195	89,893,286	53,026,558



Land Bank Table

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2020 / 於2020年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)			
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)	
Southern China Region 華南區域													
1	Guangzhou Asian Games City Project 廣州亞運城項目	Guangzhou 廣州	26.66%	2,640,000	4,380,000	2,358,157	-	1,964,943	393,214	2,319,669	38,488	-	
2	Agile Mountain Guangzhou 廣州雅居樂富春山居	Guangzhou 廣州	100%	306,812	613,624	702	702	-	-	702	-	-	
3	Agile Haizhu Xiaoya Guangzhou 廣州雅居樂海珠小雅	Guangzhou 廣州	100%	13,660	68,121	847	847	-	-	847	-	-	
4	Guangzhou Liwan District Project 廣州荔灣區項目	Guangzhou 廣州	100%	21,908	91,656	91,656	-	91,656	-	91,656	-	-	
5	Guangzhou Huadu District Project 廣州花都区項目	Guangzhou 廣州	100%	67,260	97,814	97,814	-	-	97,814	97,814	-	-	
6	Guangzhou Conghua District Project 廣州從化區項目	Guangzhou 廣州	100%	30,148	86,848	86,848	-	-	86,848	86,848	-	-	
Guangzhou Subtotal 廣州小計					3,079,788	5,338,063	2,636,025	1,549	2,056,599	577,876	2,597,537	38,488	-
7	La Cité Greenville Zhongshan 中山凱茵新城	Zhongshan 中山	100%	1,970,275	1,889,961	8,293	8,293	-	-	8,293	-	-	
8	Metro Agile Zhongshan 中山雅居樂新城	Zhongshan 中山	100%	1,476,285	3,519,253	455,713	50,855	101,285	303,573	441,782	-	13,930	
9	Royal Residence Zhongshan 中山雅居樂國際公寓	Zhongshan 中山	100%	15,968	16,144	12,033	12,033	-	-	12,033	-	-	
10	Zhongshan Minzhong Town Project 中山民眾鎮項目	Zhongshan 中山	100%	63,450	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	
11	Agile Cambridgeshire Zhongshan 中山雅居樂劍橋郡	Zhongshan 中山	100%	375,357	1,444,668	384,056	10,127	75,922	298,006	86,050	29,801	268,205	
12	Agile Royal Mount Zhongshan 中山雅居樂御龍山	Zhongshan 中山	100%	563,253	1,126,505	7,315	7,315	-	-	7,315	-	-	
13	Zhongshan Kunlun Hotel Project 中山崑崙酒店項目	Zhongshan 中山	100%	29,267	87,801	87,570	-	-	87,570	-	13,697	73,873	
14	Agile Coastal Pearl Zhongshan 中山雅居樂山海郡	Zhongshan 中山	100%	338,892	677,782	4,851	4,851	-	-	4,851	-	-	
15	Zhongshan Haotousha Project 中山豪頭沙項目	Zhongshan 中山	100%	83,483	60,813	60,813	-	-	60,813	60,813	-	-	
16	Agile River Pearl Zhongshan 中山雅居樂江玥	Zhongshan 中山	100%	27,868	69,316	4,439	4,439	-	-	4,439	-	-	
17	Crescent Hill Center City Zhongshan 中山畔山中心城	Zhongshan 中山	50%	181,667	454,167	119,791	100,292	19,499	-	119,791	-	-	
18	Zhongshan Dongcheng Lufeng Project 中山東城麓峰項目	Zhongshan 中山	50%	162,795	347,086	347,086	-	-	347,086	347,086	-	-	
19	Mont Orchid Riverlet Zhongshan 中山蘭溪洋島	Zhongshan 中山	60%	131,863	395,588	225,084	131,738	93,346	-	225,084	-	-	
20	Agile Diyin Lake Town Zhongshan 中山雅居樂迪茵湖小鎮	Zhongshan 中山	50%	478,955	823,803	683,915	1,656	35,374	646,886	683,915	-	-	
21	Weilan Siji Zhongshan 中山蔚藍四季	Zhongshan 中山	50%	40,865	122,596	122,596	-	122,596	-	122,596	-	-	
22	Zhongshan Bosheng Project 中山鉅晟項目	Zhongshan 中山	50%	45,016	118,564	118,564	-	118,564	-	118,564	-	-	
23	The Leading World Zhongshan 中山天樞樺府	Zhongshan 中山	50%	35,993	71,986	28,866	28,866	-	-	28,866	-	-	
24	Shenzhong One Zhongshan (Formerly known as Zhongshan Shenzhong Project) 中山深中壹號(前稱:中山深中項目)	Zhongshan 中山	50%	180,718	451,795	451,795	-	-	451,795	451,795	-	-	
25	Zhongshan Hehua Hotel Project 中山和華酒店項目	Zhongshan 中山	50%	64,536	129,072	129,072	-	-	129,072	129,072	-	-	
26	Agile Starry Jade Zhongshan 中山雅居樂星玥	Zhongshan 中山	15%	47,097	117,742	117,742	-	117,742	-	117,742	-	-	
27	Agile City of Lohas Zhongshan 中山雅居樂錦城	Zhongshan 中山	100%	69,808	154,987	154,987	-	154,987	-	154,987	-	-	
28	Zhongshan Dongfeng Town Project 中山東鳳鎮項目	Zhongshan 中山	100%	669,960	1,490,400	1,490,400	-	-	1,490,400	1,490,400	-	-	
29	Agile Garden Guzhen (Formerly known as Zhongshan Ancient Town Project) 古鎮雅居樂花園(前稱:中山古鎮項目)	Zhongshan 中山	100%	26,799	80,398	80,398	-	80,398	-	80,398	-	-	
Zhongshan Subtotal 中山小計					7,080,170	13,745,602	5,190,552	360,463	919,713	3,910,375	4,791,045	43,498	356,009
30	Agile International Garden Zhuhai 珠海雅居樂國際花園	Zhuhai 珠海	100%	83,997	206,494	206,494	-	191,737	14,757	206,494	-	-	
Zhuhai Subtotal 珠海小計					83,997	206,494	206,494	-	191,737	14,757	206,494	-	-
31	Park Irisation Jiangmen 江門公園天璽	Jiangmen 江門	51%	44,033	110,083	60,872	14,513	46,359	-	60,872	-	-	
32	Agile Honorable Mansion Jiangmen (Formerly known as Jiangmen Xinhui District Project) 江門雅居樂雍逸庭(前稱:江門新會區項目)	Jiangmen 江門	51%	29,372	63,525	63,525	-	63,525	-	63,525	-	-	
33	Agile Chairman Taishan 台山雅居樂御賓府	Jiangmen 江門	50%	29,257	73,142	73,142	47,867	25,275	-	73,142	-	-	

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)					
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)		
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)
34	Agile Garden Taishan 台山雅居樂花園	Jiangmen 江門	100%	58,411	146,026	83,615	20,516	63,099	-	83,615	-	-
35	Taishan Taicheng District Project 台山台城區項目	Jiangmen 江門	100%	34,387	96,284	96,284	-	96,284	-	96,284	-	-
Jiangmen Subtotal 江門小計				195,460	489,060	377,438	82,895	294,542	-	377,438	-	-
36	Majestic Garden Nanhai 南海雅景豪園	Foshan 佛山	100%	601,230	859,757	11,455	11,455	-	-	11,455	-	-
37	Agile Personage Nanhai 南海雅居樂御景豪庭	Foshan 佛山	100%	44,786	143,315	611	611	-	-	611	-	-
38	Agile Sunday Nanhai 南海雅居樂新地	Foshan 佛山	100%	35,337	88,342	88,342	-	88,342	-	88,342	-	-
39	Agile Chairman Sanshui 三水雅居樂三江府	Foshan 佛山	50%	64,599	245,190	3,494	3,494	-	-	3,494	-	-
40	Pleasure Mansion Sanshui 三水常樂府	Foshan 佛山	33%	79,015	252,846	252,846	-	165,846	87,000	252,846	-	-
41	Qingyue Shunde 順德清越	Foshan 佛山	40%	81,455	203,638	203,638	-	203,638	-	203,638	-	-
42	Agile Garden Shunde 順德雅居樂花園	Foshan 佛山	100%	212,410	488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-
43	Agile Mix City Shunde 順德雅居樂萬象郡	Foshan 佛山	100%	62,515	143,126	128,201	40,288	87,912	-	128,201	-	-
44	Agile Cambridgeshire Shunde 順德雅居樂劍橋郡	Foshan 佛山	50%	110,833	310,332	310,332	63,965	209,989	36,377	310,332	-	-
45	Emerald Park Foshan 佛山翡翠西江	Foshan 佛山	33%	81,136	243,407	243,407	-	243,407	-	243,407	-	-
Foshan Subtotal 佛山小計				1,373,315	2,978,453	1,243,853	121,341	999,134	123,377	1,243,853	-	-
46	Agile Egret Lake Huizhou 惠州雅居樂白鷺湖	Huizhou 惠州	85%	2,000,000	2,000,000	715,612	20,483	-	695,129	715,612	-	-
47	Agile Chairman Huizhou 惠州雅居樂御賓府	Huizhou 惠州	100%	30,192	66,420	233	233	-	-	233	-	-
48(A)	Agile Lohas World Huizhou (Formerly known as Huizhou Huicheng District Project A) 惠州常樂府(前稱:惠州惠城區項目A)	Huizhou 惠州	49%	24,792	76,855	76,855	-	76,855	-	76,855	-	-
48(B)	Violet Castle Huizhou (Formerly known as Huizhou Huicheng District Project B) 惠州春江紫宸(前稱:惠州惠城區項目B)	Huizhou 惠州	35%	88,844	222,110	222,110	-	222,110	-	222,110	-	-
49	Agile Garden Huiyang 惠陽雅居樂花園	Huizhou 惠州	66%	1,248,191	2,995,658	1,768,351	47,418	457,678	1,263,255	1,768,351	-	-
50	Agile Duhuiya County Huizhou (Formerly known as Huizhou Light Rail Station Project) 惠州雅居樂都匯雅郡(前稱:惠州輕軌站項目)	Huizhou 惠州	70%	55,000	196,508	196,508	-	128,126	68,382	196,508	-	-
Huizhou Subtotal 惠州小計				3,447,019	5,557,551	2,979,670	68,135	884,769	2,026,766	2,979,670	-	-
51	Agile HK City Zhaoqing (Formerly known as Zhaoqing New District Project) 肇慶雅居樂香港城(前稱:肇慶新區項目)	Zhaoqing 肇慶	100%	178,324	460,687	460,687	-	107,585	353,102	460,687	-	-
Zhaoqing Subtotal 肇慶小計				178,324	460,687	460,687	-	107,585	353,102	460,687	-	-
52	Agile Garden Heyuan 河源雅居樂花園	Heyuan 河源	100%	1,364,741	2,729,481	9,667	9,667	-	-	9,667	-	-
53	Agile Kylin Mansion Heyuan 河源雅居樂金麟府	Heyuan 河源	100%	113,202	283,612	208,802	3,878	204,925	-	208,802	-	-
54	Agile Chairman Shantou 汕頭雅居樂御賓府	Shantou 汕頭	100%	78,193	351,869	351,868	-	142,350	209,518	351,868	-	-
55	Agile Coastal Pearl Shanwei 汕尾雅居樂山海郡	Shanwei 汕尾	100%	183,407	416,914	416,914	-	251,351	165,563	416,914	-	-
56	Fenghui Meizhou 梅州峰會	Meizhou 梅州	50%	44,774	116,412	116,412	-	104,748	11,664	116,412	-	-
Eastern Guangdong Subtotal 粵東小計				1,784,317	3,898,288	1,103,663	13,545	703,374	386,745	1,103,663	-	-
57	Agile Honorable Mansion Zhanjiang 湛江雅居樂雅逸庭	Zhanjiang 湛江	100%	20,058	60,027	10,494	10,494	-	-	10,494	-	-
58	Agile City Pearl Maoming 茂名雅居樂嘉玥	Maoming 茂名	100%	21,463	64,390	64,326	-	64,326	-	53,768	-	10,558
59	Agile Lohas New City Maoming (Formerly known as Maoming Lehuo Tiandi Town Project) 茂名雅居樂樂活新城 (前稱:茂名雅居樂樂活天地小鎮項目)	Maoming 茂名	100%	86,400	207,255	207,255	-	119,429	87,827	169,259	-	37,996
60(A)	Elite Residence Yunfu Project A 雲浮大名府項目A	Yunfu 雲浮	50%	112,669	338,006	303,521	83,178	220,343	-	303,521	-	-
60(B)	Elite Residence Yunfu Project B 雲浮大名府項目B	Yunfu 雲浮	50%	44,069	132,222	118,730	38,004	80,726	-	118,730	-	-
61	Jieyang Jiedong District Project 揭陽揭東區項目	Jieyang 揭陽	5%	46,599	157,982	157,982	-	157,982	-	157,982	-	-
Western Guangdong Subtotal 粵西小計				331,257	959,882	862,309	131,676	642,806	87,827	813,755	-	48,554



Land Bank Table

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2020 / 於2020年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)					
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)		
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)
62	City of Lohas Qingyuan 清遠錦城	Qingyuan 清遠	50%	53,331	111,995	111,995	-	111,995	-	111,995	-	-
63	Agile County Qingyuan 清遠雅居樂雅郡	Qingyuan 清遠	40%	166,700	466,760	466,760	-	210,684	256,076	466,760	-	-
Northern Guangdong Subtotal 粵北小計				220,031	578,755	578,755	-	322,679	256,076	578,755	-	-
64	Agile International Financial Center Nanning 南寧國際金融中心	Nanning 南寧	50%	56,736	375,446	193,140	193,140	-	-	16,707	57,411	119,022
65	Agile Golden Bay Beihai 北海雅居樂金海灣	Beihai 北海	61%	420,450	797,489	797,489	-	373,683	423,806	759,843	-	37,646
Guangxi Subtotal 廣西小計				477,186	1,172,935	990,629	193,140	373,683	423,806	776,550	57,411	156,668
Southern China Region Subtotal 華南區域小計				18,250,864	35,385,769	16,630,074	972,745	7,496,622	8,160,707	15,929,446	139,397	561,232
Eastern China Region 華東區域												
66	Agile Chang Le Du Nanjing 南京雅居樂長樂渡	Nanjing 南京	100%	59,900	59,600	359	359	-	-	359	-	-
67	The Territory Nanjing 南京雅居樂濱江國際	Nanjing 南京	100%	316,697	910,561	37,560	37,560	-	-	37,560	-	-
68	Agile Chairman Nanjing 南京雅居樂御賓府	Nanjing 南京	100%	31,159	74,394	74,394	-	74,394	-	74,394	-	-
69	Agile Garden Gaochun 高淳雅居樂花園	Nanjing 南京	100%	222,641	512,074	972	972	-	-	972	-	-
70	Nanjing Pukou District Project 南京浦口區項目	Nanjing 南京	65%	233,257	702,104	702,104	-	-	702,104	702,104	-	-
71	Agile Yajun Lanting Nanjing (Formerly known as Nanjing Jiangning District Project) 南京雅居樂雅郡蘭庭(前稱：南京江寧區項目)	Nanjing 南京	95%	63,132	155,936	155,936	-	54,580	101,356	155,936	-	-
72	Agile International Yangzhou 揚州雅居樂國際	Yangzhou 揚州	100%	110,597	436,858	273,761	-	273,761	-	134,528	139,233	-
73	Agile Orchid Mansion Yangzhou 揚州雅居樂蘭亭公館	Yangzhou 揚州	100%	83,312	96,559	6,366	6,366	-	-	6,366	-	-
74	Agile Mountain Yangzhou 揚州雅居樂富春山居	Yangzhou 揚州	100%	148,142	235,600	124,577	5,024	119,553	-	124,577	-	-
75	Yangzhou International Waterfront New Town Project 揚州國際濱水新城小鎮項目	Yangzhou 揚州	100%	306,886	508,218	508,218	-	332,482	175,736	460,927	-	47,291
76	Agile Silva Town Chuzhou 滁州雅居樂林語城	Chuzhou 滁州	100%	270,907	677,266	202,777	842	201,935	-	202,777	-	-
77	Agile Hillgrove Zhenjiang 鎮江雅居樂灘山	Zhenjiang 鎮江	100%	113,117	226,200	7,812	7,812	-	-	7,812	-	-
78	Agile Luxuriant Palace Zhenjiang 鎮江雅居樂新樂府	Zhenjiang 鎮江	100%	75,795	128,860	47,918	14,182	33,736	-	47,918	-	-
79	Agile Garden Jurong 句容雅居樂花園	Jurong 句容	100%	34,906	69,812	964	964	-	-	964	-	-
80	Agile Landscape House Xuzhou 徐州雅居樂熾山府	Xuzhou 徐州	34%	147,531	177,037	177,037	-	177,037	-	177,037	-	-
81	Agile Fuchun Mountain Xuzhou 徐州雅居樂富春山居	Xuzhou 徐州	50%	132,397	172,115	172,115	-	172,115	-	172,115	-	-
82	Phoenix Orientalism Lianyungang 連雲港鳳凰源著	Lianyungang 連雲港	33%	56,593	113,185	113,185	-	113,185	-	113,185	-	-
83	Landscape Hefei 合肥江山廬州印	Hefei 合肥	49%	92,216	174,164	174,164	-	105,425	68,739	174,164	-	-
84	Agile County Hefei 合肥雅居樂雅郡	Hefei 合肥	100%	75,608	136,094	136,094	-	89,564	46,530	136,094	-	-
85	Agile New Joy Mansion Wuhu 蕪湖雅居樂新樂府	Wuhu 蕪湖	60%	124,059	190,930	190,930	-	190,930	-	190,930	-	-
86 (A)	Shanghai Pudong New District Project A 上海浦東新區項目A	Shanghai 上海	100%	542,952	293,001	293,001	-	-	293,001	-	197,462	95,539
86 (B)	Shanghai Pudong New District Project B 上海浦東新區項目B	Shanghai 上海	40%	1,190,661	146,487	146,487	-	-	146,487	-	-	146,487
87	Agile Central Park Jiaxing 嘉興雅居樂中央公園	Jiaxing 嘉興	51%	54,567	120,048	120,048	-	120,048	-	120,048	-	-
88	Jiaxing Huimin Town Project 嘉興惠民鎮項目	Jiaxing 嘉興	100%	31,163	68,559	68,559	-	68,559	-	-	-	68,559
89	Agile Yuejingzhuang Chunfengdu Jiaxing (Formerly known as Jiaxing Wuzhen Main Road Project) 嘉興雅居樂悅景莊春風渡 (前稱：嘉興烏鎮大地項目)	Jiaxing 嘉興	50%	31,025	70,738	70,738	-	70,738	-	70,738	-	-
90	Agile Riverside Metropolis Huzhou 湖州雅居樂濱江國際	Huzhou 湖州	100%	64,220	134,862	134,862	-	134,862	-	134,862	-	-
91	Huzhou Fenghuang District East Project 湖州鳳凰區項目	Huzhou 湖州	50%	65,257	130,514	130,514	-	130,514	-	130,514	-	-
92	Huzhou High Technology Town Project 湖州高科技智造穀小鎮項目	Huzhou 湖州	100%	74,689	89,288	89,288	-	89,288	-	-	-	89,288
93	Agile Honour & Glory Changzhou 常州雅居樂榮華裡	Changzhou 常州	100%	194,968	286,608	26,034	26,034	-	-	26,034	-	-

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)						
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)			
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)	
94 (A)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project A 常州雅居樂山湖城項目A	Changzhou 常州	100%	614,915	297,309	178,439	2,753	-	175,686	178,439	-	-	
94 (B)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project B 常州雅居樂山湖城項目B	Changzhou 常州	95%	352,357	183,468	72,611	2,700	-	69,911	72,611	-	-	
95	Agile Tangsong Changzhou 常州雅居樂棠頌	Changzhou 常州	51%	129,136	282,740	282,740	-	282,740	-	282,740	-	-	
96	Chengshi Wanxiang Changzhou 常州城市萬象	Changzhou 常州	49%	108,618	217,236	159,215	-	159,215	-	159,215	-	-	
97	Guoshijuli Changzhou 常州國仕九裡	Changzhou 常州	50%	60,856	121,712	121,712	-	121,712	-	121,712	-	-	
98	Changzhou Xixiashu Pure Industry Project 常州西夏墅純工業項目	Changzhou 常州	100%	47,566	61,249	61,249	-	61,249	-	-	-	61,249	
99	Changzhou Wujin District Project 常州武進區項目	Changzhou 常州	49%	68,563	137,126	137,126	-	-	137,126	137,126	-	-	
100	Agile Phoenix Terrace Changzhou (Formerly known as Changzhou Xinbei District Project) 常州雅居樂鳳凰台(前稱：常州新北區項目)	Changzhou 常州	100%	48,985	107,767	107,767	-	-	107,767	107,767	-	-	
101	Changzhou Industrial Project 常州工業項目	Changzhou 常州	100%	85,644	214,110	214,110	-	-	214,110	-	-	214,110	
102	Taixing Industrial Project 泰興工業項目	Taixing 泰興	100%	62,294	124,588	124,588	-	-	124,588	-	-	124,588	
103	Yixing Guanlin Industry Project 宜興官林工業項目	Yixing 宜興	100%	121,827	133,000	133,000	-	-	133,000	-	-	133,000	
104	Puyang Industry Project 溧陽工業項目	Puyang 溧陽	100%	44,682	51,200	51,200	-	51,200	-	-	-	51,200	
105	Agile City Center Villa Wuxi 無錫雅居樂中央府	Wuxi 無錫	100%	214,664	590,325	178,577	1,760	176,817	-	51,130	-	127,446	
106	Implicit Talent Wuxi 無錫賦耀府	Wuxi 無錫	50%	21,590	43,180	43,180	-	43,180	-	43,180	-	-	
107	Mount Lake Oriental Landscape Nantong 南通湖山源著	Nantong 南通	33.4%	83,920	134,272	74,559	-	74,559	-	74,559	-	-	
108	Agile Metropolis Nantong 南通雅居樂中央公園	Nantong 南通	40%	141,257	296,640	296,640	21,700	274,940	-	296,640	-	-	
109 (A)	Agile Central Mansion Nantong Project A 南通雅居樂中央公館項目A	Nantong 南通	90%	22,402	55,300	55,300	-	55,300	-	55,300	-	-	
109 (B)	Agile Central Mansion Nantong Project B 南通雅居樂中央公館項目B	Nantong 南通	100%	20,768	41,494	41,494	-	41,494	-	41,494	-	-	
110	Nantong Hongwei Road Project 南通宏偉路項目	Nantong 南通	30%	53,092	95,566	95,566	-	54,011	41,555	95,566	-	-	
111	Qidong Jingjiao Road Project 啟東金橋路項目	Qidong 啟東	100%	49,737	124,343	124,343	-	67,673	56,670	-	-	124,343	
112	Agile International Garden Hangzhou 杭州雅居樂國際花園	Hangzhou 杭州	100%	132,446	423,827	11,262	11,262	-	-	11,262	-	-	
113	Agile Mountain Mansion Changshu 蘇州雅居樂新樂府	Suzhou 蘇州	100%	81,202	162,404	88,975	35,856	53,119	-	88,975	-	-	
114	Agile Lake Mansion Changshu 常熟雅居樂湖悅雅築	Changshu 常熟	49%	51,039	132,701	132,701	-	132,701	-	132,701	-	-	
115	Agile Linghu Garden Kunshan (Formerly known as Kunshan Dianshan Lake Town Project) 崑山雅居樂聆湖雅苑(前稱：崑山澱山湖鎮項目)	Kunshan 崑山	100%	60,291	108,523	108,523	-	108,523	-	108,523	-	-	
116	Long Beach Fuzhou 福州瓊悅長灘	Fuzhou 福州	49%	70,618	197,730	197,730	-	197,730	-	197,730	-	-	
117	Agile Mountains & Aqua Fuzhou 福州雅居樂山海郡	Fuzhou 福州	100%	39,096	64,392	41,055	41,055	-	-	41,055	-	-	
118	Fuzhou Cangshan District Project 福州倉山區項目	Fuzhou 福州	100%	20,007	42,015	42,015	-	-	42,015	42,015	-	-	
119	Agile Chairman Xiamen 廈門雅居樂御賓府	Xiamen 廈門	100%	12,206	29,296	9,130	9,130	-	-	9,130	-	-	
120	Jinyu Tixiang Xiamen 廈門金城綠香	Xiamen 廈門	51%	7,964	19,112	19,112	-	19,112	-	19,112	-	-	
121	Agile Xiangshan in the Bay Zhangzhou 漳州雅居樂香山灣	Zhangzhou 漳州	51%	353,391	1,140,725	1,140,725	-	248,242	892,483	1,140,725	-	-	
122	Agile Champion Town Weihai 威海雅居樂冠軍體育小鎮	Weihai 威海	64.8%	2,311,087	2,627,812	2,627,812	9,781	312,397	2,305,634	2,103,304	22,000	502,508	
123	Jing Yuan Jinan 濟南璟園	Jinan 濟南	50%	70,754	207,463	148,717	-	148,717	-	148,717	-	-	
124	Jiangshan The One Jinan 濟南江山一品	Jinan 濟南	33%	23,856	38,170	38,170	-	38,170	-	38,170	-	-	
125	Agile City of Lohas Jinan 濟南雅居樂錦城	Jinan 濟南	100%	69,495	180,687	180,687	-	180,687	-	180,687	-	-	
Eastern China Region Subtotal 華東區域小計					10,604,678	15,785,152	11,526,804	236,112	5,456,194	5,834,498	9,382,501	358,695	1,785,608



Land Bank Table

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2020 / 於2020年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)					
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)		
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)
Western China Region 西部區域												
126	Agile Garden Chengdu 成都雅居樂花園	Chengdu 成都	100%	1,338,960	1,606,752	20,179	20,179	-	-	20,179	-	-
127	Agile Born to Shine Chengdu 成都雅居樂星徽城	Chengdu 成都	49%	56,005	112,011	112,011	-	112,011	-	112,011	-	-
128	Flowers Island Chengdu 成都花樂島	Chengdu 成都	33%	69,999	139,999	139,999	-	139,999	-	139,999	-	-
129	Agile City of Lohas Chengdu 成都雅居樂錦城	Chengdu 成都	100%	66,009	165,023	165,023	-	165,023	-	165,023	-	-
130	Agile Boguang Yafu Chengdu 成都雅居樂鎏光雅府	Chengdu 成都	100%	105,832	245,068	245,068	-	99,932	145,136	245,068	-	-
131	Chengdu Chenghua District Project 成都成華區項目	Chengdu 成都	30%	97,600	244,000	244,000	-	146,832	97,168	244,000	-	-
132	Chengdu International Resort District Project 成都國際度假區項目	Chengdu 成都	51%	226,895	237,625	237,625	-	-	237,625	231,791	5,834	-
133	Agile Life Diary Xi'an 安雅居樂湖居華記	Xi'an 西安	100%	277,519	695,070	223,064	1,891	108,258	112,915	110,149	-	112,915
134	Agile City of Lohas Xi'an 西安雅居樂錦城	Xi'an 西安	51%	59,434	168,748	1,371	1,371	-	-	1,371	-	-
135	Agile North City County Xi'an (Formerly known as Xi'an Xixian New District Project) 西安雅居樂北城雅郡(前稱：西安西咸新區項目)	Xi'an 西安	40%	128,087	256,174	256,174	-	-	256,174	256,174	-	-
136	Agile Garden Hanzhong 漢中雅居樂花園	Hanzhong 漢中	100%	442,647	1,549,263	1,549,263	14,653	441,365	1,093,245	1,549,263	-	-
137	Agile Hanlin Yajun Weinan 渭南雅居樂翰林雅郡	Weinan 渭南	100%	43,637	104,730	104,730	-	104,730	-	104,730	-	-
138	Agile Chairman Chongqing 重慶雅居樂御賓府	Chongqing 重慶	100%	119,287	348,172	3,750	3,750	-	-	3,750	-	-
139	Agile Mountain Chongqing 重慶雅居樂富春山居	Chongqing 重慶	100%	203,112	362,486	268,683	26,734	166,862	75,087	268,683	-	-
140	Lumingfu Chongqing 重慶鎏鎏府	Chongqing 重慶	33%	157,427	366,953	289,242	-	289,242	-	289,242	-	-
141	Agile Bay Area Villa Chongqing 重慶雅居樂濱爵府	Chongqing 重慶	100%	138,394	187,009	182,350	53,999	56,409	71,942	182,350	-	-
142	Agile Jiulong County Chongqing 重慶雅居樂九龍雅郡	Chongqing 重慶	100%	50,035	100,070	100,070	-	52,480	47,590	100,070	-	-
143	Agile Star County Chongqing 重慶雅居樂星瀚雅府	Chongqing 重慶	100%	112,059	168,089	168,089	-	81,189	86,900	168,089	-	-
Western China Region Subtotal 西部區域小計				3,692,939	7,057,242	4,310,691	122,577	1,964,332	2,223,782	4,191,942	5,834	112,915
Central China Region 華中區域												
144	Bund Mansion Changsha 長沙海外灘	Changsha 長沙	50%	197,406	670,237	313,913	24,879	-	289,034	313,913	-	-
145	Agile Evian Town Changsha 長沙雅居樂依雲小鎮	Changsha 長沙	100%	410,911	739,641	453,491	64,511	74,484	314,496	453,491	-	-
146	Agile Sunday Changsha 長沙雅居樂新地	Changsha 長沙	100%	15,853	69,596	69,596	-	69,596	-	69,596	-	-
147	Agile Forest Lake Zhengzhou 鄭州雅居樂春森湖畔	Zhengzhou 鄭州	100%	78,328	195,821	1,003	1,003	-	-	1,003	-	-
148	Agile Chairman Zhengzhou 鄭州雅居樂御賓府	Zhengzhou 鄭州	100%	49,485	74,227	32,498	27,624	4,874	-	32,498	-	-
149	Agile Celestial Mansion Zhengzhou 鄭州雅居樂天域	Zhengzhou 鄭州	100%	52,189	156,566	148,717	4,755	143,962	-	148,717	-	-
150	West City Garden Zhengzhou (Formerly known as Zhengzhou Zhengshang New District Project) 鄭州西城雅苑(前稱：鄭州鄭上新區項目)	Zhengzhou 鄭州	33%	46,691	116,726	116,726	-	116,726	-	116,726	-	-
151	Agile Romantic Town Gongyi 鞏義雅居樂羅曼曼小鎮	Zhengzhou 鄭州	72%	420,723	656,582	656,582	-	322,722	333,860	586,690	-	69,892
152	Grand View Kaifeng 開封悅棠	Kaifeng 開封	51%	59,545	148,863	148,863	-	148,863	-	148,863	-	-
153	Guokong Kaifeng 開封國控	Kaifeng 開封	20.4%	264,008	660,019	660,019	-	251,711	408,308	660,019	-	-
154	Agile International Garden Xuchang 許昌雅居樂國際花園	Xuchang 許昌	100%	93,186	279,558	176,444	31,539	144,905	-	176,444	-	-
155	Agile County of Earl Xuchang 許昌雅居樂鉞爵郡	Xuchang 許昌	100%	31,083	56,977	54,997	10,421	44,576	-	54,997	-	-
156	Agile Hanlinya County Xuchang (Formerly known as Xuchang Jian'an District Project) 許昌雅居樂翰林雅郡(前稱：許昌建安區項目)	Xuchang 許昌	100%	165,972	481,319	481,319	-	114,414	366,905	481,319	-	-
157	Lantai Mansion Shangqiu 商丘蘭台府	Shangqiu 商丘	49%	59,698	179,093	179,094	-	55,586	123,508	179,094	-	-
158	Agile International Garden Shangqiu 商丘雅居樂國際花園	Shangqiu 商丘	100%	52,607	157,820	157,820	-	157,820	-	157,820	-	-
159	Agile Nanlu Mountain Chenzhou 郴州雅居樂南麓山居	Chenzhou 郴州	50%	121,066	145,279	145,279	-	73,485	71,794	145,279	-	-
160	Agile International Garden Wuhan 武漢雅居樂花園	Wuhan 武漢	100%	406,583	790,694	532,802	19,762	433,849	79,191	532,802	-	-

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)					
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)		
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)
161	Agile Yunzhu Wuhan 武漢雅居樂雲築	Wuhan 武漢	49%	119,789	275,514	275,514	-	186,482	89,032	275,514	-	-
162	Agile City of Lohas Jingzhou 荊州雅居樂錦城	Jingzhou 荊州	100%	42,113	147,395	147,395	-	147,395	-	147,395	-	-
163	Agile Modern Mansion Xiangyang 襄陽雅居樂豐悅	Xiangyang 襄陽	100%	213,809	442,912	442,912	-	333,379	109,533	339,650	-	103,262
164	Jiujiang Lianxi District Project 九江濂溪區項目	Jiujiang 九江	30%	230,966	287,360	287,360	-	89,956	197,404	287,360	-	-
Central China Region Subtotal 華中區域小計				3,132,009	6,732,199	5,482,345	184,495	2,914,786	2,383,065	5,309,191	-	173,154
Hainan Region 海南區域												
165	Hainan Clearwater Bay 海南清水灣	Lingshui 陵水	100%	10,698,576	8,402,563	3,390,479	308,694	1,886,391	1,195,394	2,759,440	441,380	189,659
166	Agile Starflight City Hainan 海南雅居樂星光城	Wenchang 文昌	100%	110,098	330,294	311,948	5,797	163,010	143,141	311,948	-	-
167	Agile Golden Bay Hainan 海南雅居樂金沙灣	Haikou 海口	60%	376,502	704,451	625,734	84,376	541,358	-	625,734	-	-
168	Agile Center Haikou (Formerly known as Hainan Main District Project) 海口雅居樂中心(前稱:海南主城區項目)	Haikou 海口	100%	36,944	92,359	92,359	-	92,359	-	-	-	92,359
169	Agile Shanqin Bay Wanning (Formerly known as Wanning Shanqin Bay Project) 萬寧雅居樂山欽灣(前稱:萬寧山欽灣項目)	Wanning 萬寧	100%	233,325	184,658	135,019	-	10,513	124,506	135,019	-	-
170	Lingao Nanbao Town Project 臨高南寶鎮項目	Lingao 臨高	100%	88,963	44,482	44,482	-	44,482	-	-	44,482	-
Hainan Region Subtotal 海南區域小計				11,544,408	9,758,807	4,600,021	398,868	2,738,113	1,463,041	3,832,141	485,862	282,018
Yunnan Region 雲南區域												
171	Agile International Garden Ruili 瑞麗雅居樂國際花園	Ruili 瑞麗	100%	413,273	969,371	519,885	35,831	229,476	254,578	519,885	-	-
172	Agile Eden Yunnan 雲南雅居樂原鄉	Tengchong 騰沖	100%	2,423,266	4,004,836	2,718,150	131,922	356,228	2,230,000	2,585,456	113,855	18,839
173 (A)	Agile Erhai Dali 大理雅居樂雅美灣	Dali 大理	50%	30,893	114,305	117,939	-	-	117,939	117,939	-	-
173 (B)	Erhai Dali 大理雅美灣	Dali 大理	50%	31,320	125,280	125,280	-	35,896	89,385	125,280	-	-
174	Agile Quenya Yunnan 雲南雅居樂西雙林語	Xishuangbanna 西雙版納	100%	1,071,600	1,285,920	1,072,033	303	420,050	651,680	1,072,033	-	-
175	Jinlin Fenghui Kunming 昆明錦嶺峰峯	Kunming 昆明	50%	81,914	262,126	262,126	-	124,779	137,347	262,126	-	-
176	Agile City Central Kunming (Formerly known as Kunming Xishan District Project) 昆明雅居樂雲和中心(前稱:昆明西山區項目)	Kunming 昆明	51%	64,076	260,873	273,498	-	155,368	118,130	273,498	-	-
Yunnan Region Subtotal 雲南區域小計				4,116,342	7,022,711	5,088,910	168,056	1,321,796	3,599,059	4,956,216	113,855	18,839
Northeast China Region 東北區域												
177	Agile Garden Shenyang 瀋陽雅居樂花園	Shenyang 瀋陽	100%	536,848	1,110,834	336,920	4,440	332,480	-	336,920	-	-
178	Agile Shine Song Shenyang 瀋陽雅居樂華香頌	Shenyang 瀋陽	50%	30,705	52,198	52,198	-	52,198	-	52,198	-	-
Northeast China Region Subtotal 東北區域小計				567,553	1,163,032	389,118	4,440	384,678	-	389,118	-	-



Land Bank Table

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2020 / 於2020年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 3) 本集團 應佔權益 (註3)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地 總面積 (平方米)	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計 總建築面積 (A) (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)					
							Development Stage 發展階段 (B)			Planning Nature 規劃性質 (C)		
							Completed (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來 發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配 套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及 辦公室 (C3)
Northern China Region 華北區域												
179	Tianjin Jinnan New City 天津津南新城	Tianjin 天津	25%	1,289,227	3,010,901	1,253,379	70,375	1,183,004	-	857,379	36,000	360,000
180	Agile Chairman Tianjin 天津雅居樂御賓府	Tianjin 天津	100%	85,689	128,532	28,749	8,749	-	20,000	28,749	-	-
181	Agile Tianfu Tianjin 天津雅居樂天富	Tianjin 天津	48%	436,800	1,122,661	1,122,661	-	118,316	1,004,345	1,122,661	-	-
182 (A)	Agile Samite Dajia Tianjin (Formerly known as Tianjin Haijiao Garden Project A) 天津雅居樂錦繡大家(前稱：天津海教園項目A)	Tianjin 天津	50%	230,355	327,276	327,276	-	142,421	184,855	327,276	-	-
182 (B)	Tianjin Haijiao Garden Project B 天津海教園項目B	Tianjin 天津	100%	45,709	77,704	77,704	-	77,704	-	77,704	-	-
183	Agile Baodi Jinqiao International Town Tianjin 天津雅居樂寶坻津僑國際小鎮	Tianjin 天津	96%	493,845	825,535	825,535	-	395,250	430,285	723,393	20,000	82,142
184 (A)	Agile Chairman Handan 邯鄲雅居樂御賓府	Handan 邯鄲	90%	18,240	36,480	36,480	-	36,480	-	36,480	-	-
184 (B)	Courtyard Handan 邯鄲夢湖瀾庭	Handan 邯鄲	49%	30,581	61,162	61,162	-	61,162	-	61,162	-	-
185	Agile Lohas Life Jinzhong 晉中雅居樂熙苑	Jinzhong 晉中	33%	46,603	163,112	163,112	-	53,143	109,969	163,112	-	-
186	Yourgend Peninsula Jinzhong 晉中雅錦半島	Jinzhong 晉中	49%	145,037	452,292	452,292	-	360,340	91,952	452,292	-	-
187	Beijing Yangqing District Project 北京延慶區項目	Beijing 北京	51%	198,254	65,000	65,000	-	-	65,000	55,486	9,514	-
188	Agile Jinghua Ya Jun Beijing 北京雅居樂京華雅郡	Beijing 北京	100%	36,478	80,252	80,252	-	80,252	-	80,252	-	-
189	Agile Chairman Shijiazhuang 石家莊雅居樂御賓府	Shijiazhuang 石家莊	100%	49,697	99,394	99,394	-	89,359	10,035	99,394	-	-
Northern China Region Subtotal 華北區域小計				3,106,515	6,450,300	4,592,996	79,124	2,597,431	1,916,440	4,085,340	65,514	442,142
Hong Kong 香港												
190 (A)	Hong Kong King's Road & Mount Parker Road Project A 香港英皇道柏加山道項目A	Hong Kong 香港	100%	929	1,887	1,887	-	-	1,887	1,887	-	-
190 (B)	Hong Kong King's Road & Mount Parker Road Project B 香港英皇道柏加山道項目B	Hong Kong 香港	100%	1,067	2,479	2,479	-	-	2,479	2,479	-	-
190 (C)	Hong Kong King's Road & Mount Parker Road Project C 香港英皇道柏加山道項目C	Hong Kong 香港	90%	929	2,159	2,159	-	-	2,159	2,159	-	-
Hong Kong Subtotal 香港小計				2,925	6,525	6,525	-	-	6,525	6,525	-	-
Overseas 海外												
191	Agile Mont Kiara Kuala Lumpur 吉隆坡雅居樂滿家樂	Kuala Lumpur 吉隆坡	70%	41,130	167,100	43,144	43,144	-	-	43,144	-	-
192	Agile Bukit Bintang Kuala Lumpur 吉隆坡雅居樂天匯	Kuala Lumpur 吉隆坡	70%	15,174	191,234	184,628	-	162,526	22,102	184,628	-	-
193	Agile Embassy Garden Kuala Lumpur 吉隆坡雅居樂大使花園	Kuala Lumpur 吉隆坡	100%	12,464	111,900	111,772	-	75,847	35,925	111,772	-	-
194	Agile Sky Residence Phnom Penh 金邊雅居樂天悅	Phnom Penh 金邊	49%	4,220	50,640	48,855	-	48,855	-	48,855	-	-
195	San Francisco Project 88 三藩市88項目	San Francisco 三藩市	50%	2,787	10,674	10,674	-	10,674	-	10,674	-	-
Overseas Subtotal 海外小計				75,775	531,548	399,073	43,144	297,902	58,027	399,073	-	-
Grand Total (Note 2) 總計(註2)				55,094,007	89,893,286	53,026,558	2,209,561	25,171,852	25,645,144	48,481,493	1,169,156	3,375,908

Notes:

註：

- Land bank data includes only GFA that is calculated based on plot ratio and A=B=C. The data of completed GFA and GFA under development are as at 30 June 2020. Data are derived from the Group's internal record.
土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2020年6月30日。資料為本集團內部統計資料。
- In addition to the above information, the Group has 2 planned projects in Hong Kong, including holding: (a) 70% equity interest in lands (including agricultural land and others) with total site area of approximately 1.29 million sq. feet in the new territories and is intended to submit its application for amendment of plan to the relevant government department; and (b) 51% equity interest in lands with total site area of approximately 49,000 sq. feet in Kowloon.
除上述資料外，本集團於香港擁有兩個規劃中的項目，包括持有：(a)位於新界合共約129萬平方呎土地（含農地等）的70%權益，並計劃向相關政府部門提出修訂圖則申請及(b)位於九龍合共約4.9萬平方呎土地的51%權益。
- The Group's equity interests in the projects listed in the Land Bank Table may change as a result of introduction of cooperation parties for the joint development of some of these projects. The current percentages of shareholdings listed in the Land Bank Table are for reference only.
土地儲備一覽表所列的部分項目未來可能引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。土地儲備一覽表目前所列權益比例，僅供參考。



www.agile.com.cn

