

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



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度 全年業績公告

概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	80,245	60,239	+33.2%
毛利 (人民幣百萬元)	24,102	18,358	+31.3%
淨利潤 (人民幣百萬元)	12,249	9,233	+32.7%
核心淨利潤* (人民幣百萬元)	11,120	8,478	+31.2%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	9,475	7,512	+26.1%
本公司股東應佔核心淨利潤* (人民幣百萬元)	8,346	6,769	+23.3%
每股基本盈利 (人民幣元)	2.440	1.935	+26.1%
已分派每股中期股息 (港仙)	50.0	60.0	-16.7%
擬派每股末期股息 (港仙)	60.0	40.0	+50.0%
全年每股股息 (港仙)	110.0	100.0	+10.0%

* 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損益及按公允價值計入損益的金融資產/負債損益及相關稅金

業務概要

截至 2020 年 12 月 31 日止年度：

- 本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額再創歷史新高，達人民幣 1,381.9 億元，較去年上升 17.1%；
- 本集團營業額及毛利分別為人民幣 802.45 億元及人民幣 241.02 億元，較去年上升 33.2% 及上升 31.3%；
- 本公司股東應佔利潤及本公司股東應佔核心淨利潤分別為人民幣 94.75 億元及人民幣 83.46 億元，較去年上升 26.1% 及上升 23.3%；
- 物業管理及環保收入分別為人民幣 78.53 億元及人民幣 22.89 億元，較去年上升 119.5% 及 51.6%；
- 物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為 86.7% 及 13.3%，其中多元化業務收入的佔比較去年上升 3.2 個百分點；
- 於 2020 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行存款餘額為人民幣 508.65 億元；
- 董事會擬宣派截至 2020 年 12 月 31 日止年度的末期股息為每股普通股 60.0 港仙，較去年上升 50.0%。

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 12 月 31 日止年度經審計綜合業績如下：

業績及股息

年內，本集團的營業額為人民幣 802.45 億元，較去年上升 33.2%。毛利為人民幣 241.02 億元，較去年上升 31.3%。本集團整體毛利率為 30.0%，與去年基本持平。年內，本集團核心淨利潤及本公司股東應佔核心淨利潤分別為人民幣 111.20 億元及人民幣 83.46 億元，較去年上升 31.2% 及 23.3%，對應本集團核心淨利潤率及本公司股東應佔核心淨利潤率分別為 13.9% 及 10.4%。而本公司股東應佔利潤為人民幣 94.75 億元，較去年上升 26.1%。

年內，物業發展的確認銷售收入為人民幣 695.47 億元，較去年上升 28.4%。物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為 86.7% 及 13.3%，其中多元化業務收入的佔比較去年上升 3.2 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。年內，物業管理及環保收入分別較去年上升 119.5% 及 51.6%，持續為本集團提供穩健的收入。

經考慮本集團業務發展需要及股東投資回報後，本公司董事會(「董事會」)建議向股東派發 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息每股普通股 60.0 港仙。連已派發的 2020 年度中期股息每股普通股 50.0 港仙，2020 年的全年派息將合共為每股普通股 110.0 港仙，較去年上升 10%。

市場回顧

2020 年是不平凡的一年，在新型冠狀病毒的影響下，受疫情影響的國家為了遏制新型冠狀病毒擴散紛紛實施關閉邊境、限制出行及封鎖疫區等措施，疫情亦對全球航空業、旅遊業、消費零售業及出入口貿易等行業帶來經濟打擊。因此，世界各地政府迅速應對疫情的影響，實施各項救助措施，如放寬財政貨幣政策、增加醫療支出，以及提供直接資助以彌補各行各業的經濟損失。

在中國房地產市場方面，年初受疫情影響導致全國銷售金額出現斷崖式下跌。然而，隨著第二季疫情得到控制之後，中國房地產市場經歷多個月的持續修復，於 8 月全國商品房累計銷售實現首次同比回正。而 2020 年全國商品房累計銷售額達人民幣 17.1 萬億元，創歷史新高。

中央於「十四五規劃」中再次提到要堅持「房住不炒」的定位，堅持不會將房地產作為短期刺激經濟的手段，堅持「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，為未來五年的中國房地產調控定下主基調。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，多元業務協同發展」的營運模式。

預售金額再創歷史新高 同比增加 17.1%

年內，本集團連其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣 1,381.9 億元，較去年增加 17.1%，為歷史新高，累積預售建築面積為 1,025.0 萬平方米，較去年增加 15.0%，預售均價為每平方米人民幣 13,482 元。年內，預售目標完成率達 115.2%。

本集團持續推動區域多元化的線上線下營銷策略，且在各地區疫情放緩後加快項目復工進度，適度調整各地區的可售資源。年內，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，全年可售資源貨值約人民幣 2,200 億元，在售項目 216 個，當中推出 46 個全新項目。

多元化購地方式 深耕大灣區及長三角 審慎拓展海外市場

年內，本集團繼續引入多元化購地方式，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式，增添 40 個優質新項目，新項目的預計總建築面積達 836.1 萬平方米，新項目的總土地金額為人民幣 357.01 億元，對應樓面地價為每平方米人民幣 4,270 元。本集團應付土地金額為人民幣 233.85 億元。於 2020 年 12 月 31 日，本集團於 84 個城市，擁有預計總建築面積為 5,301 萬平方米的土地儲備，其中 6 個為年內新開拓市場。

本集團在粵港澳大灣區(「大灣區」)的土地儲備約為 1,354 萬平方米，佔整體土地儲備的 25.5%。隨著中央政府對推進大灣區建設發佈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 694 萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的 13.1%，累計開發項目超過 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。本集團於香港擁有兩個優質房地產項目，包括英皇道柏架山道項目及九龍塘義本道項目。

此外，本集團在海外累計開發項目達 5 個。在馬來西亞，本集團在吉隆坡已開發 3 個優質房地產項目，包括於 2020 年已售罄的吉隆坡雅居樂滿家樂、在售的吉隆坡雅居樂天匯及吉隆坡雅居樂大使花園。在柬埔寨，金邊雅居樂天悅為本集團於金邊的首個開發項目。在美國三藩市，本集團於年內收購三藩市 88 項目，項目工程已封頂，並計劃於 2021 年第三季開售。於 2020 年 12 月 31 日，本集團於海外的土地儲備約為 36 萬平方米，佔整體土地儲備的 0.7%。本集團以審慎及積極的發展策略，以中國房地產市場為主要發展陣地，而審慎拓展海外市場。

聚力同創 多元共贏

在多元業務方面，本集團旗下物業管理、環保、雅居樂雅城集團有限公司(「雅城」)、城市更新、房管及商業繼續發揮協同效應。年內，本集團的物業管理及環保收入分別較去年上升 119.5% 及 51.6%，持續為本集團提供穩健的收入。

雅生活更名 完成收購中民物業

年內，「雅生活智慧城市服務股份有限公司」（「雅生活」）銳意進取，抓住行業升級轉型風口，全面升級為智慧城市服務平台。雅生活正式由「雅居樂雅生活服務股份有限公司」更名為「雅生活智慧城市服務股份有限公司」，突破服務邊界，進軍萬億藍海。

於 2020 年 12 月 31 日，雅生活在管面積及合約面積（不含諮詢顧問及參股公司面積）分別為 374.8 百萬平方米及 522.6 百萬平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股集團股份有限公司的合約面積分別累計達 82.1 百萬平方米及 53.1 百萬平方米，較 2019 年 12 月 31 日上升 6.5% 及 32.5%。來自第三方項目的合約面積達 387.4 百萬平方米，新增合約面積超過 205.7 百萬平方米，較 2019 年 12 月 31 日大幅上升 113.2%，佔總合約面積的 74.1%，第三方項目面積佔比大幅提升。

雅生活憑藉綜合實力及品牌影響力，躍居「2020 中國物業服務百強企業 TOP4」，年內獲納入恒生綜合指數成份股、深港通合資格股份等。

建議雅城兩大業務分拆上市

本集團建議分拆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。

於 2020 年 8 月，本集團舉行以「智匯人居之美」為主題的雅城品牌煥新發佈會，發佈全新品牌理念與願景。未來，雅城作為領先的「綠色生態人居服務商」，將從「智造美好空間」的品牌使命出發，聚焦綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務兩大業務。於 2020 年 12 月 31 日，雅城業務覆蓋中國 31 個省份的 203 個城市，已與中國領先地產開發商建立了長期而穩定的合作關係。

環保業務「一核四驅 N 翼」發展戰略

年內，本集團環保業務以「一核四驅 N 翼」的發展戰略，致力深耕危險廢物處理，擇優佈局能源發電、生態產業園、環保水務與生態修復。於 2020 年 12 月 31 日，環保業務共持有 48 個項目，其中 32 個為危險廢物處理項目、7 個為生活垃圾焚燒發電項目、4 個為綜合工業園區項目及 5 個為水務處理項目。年內，環保業務的營業額為人民幣 22.89 億元，較去年上升 51.6%，業績增長領跑行業，並連續 3 年蟬聯「危廢領域領先企業」稱號。

房管業務持續擴張

年內，本集團房管業務深入拓展長三角、珠三角、成渝等核心城市群，新獲取 18 個代建項目，累計儲備貨值突破人民幣 1,100 億元。年內，憑藉房管業務的綜合實力，被中國房地產 TOP10 研究組、中國指數研究院授予「2020 中國房地產代建運營引領企業 (TOP2)」榮譽。

城市更新業務聚焦大灣區 深入華北地區及中原地區

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。於 2020 年 6 月，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。年內，本集團成功轉化一個位於山西省太原市的城市更新項目為土地儲備，預計總建築面積約 34 萬平方米。

於 2020 年 12 月 31 日，城市更新已簽訂 18 個合作協議，業務遍佈中國 5 個省份，聚焦大灣區，深入華北地區及中原地區，已鎖定預計建築面積達 1,150 萬平方米，鎖定貨值達人民幣 3,600 億元。

商業持續平穩發展

年內，本集團旗下商業板塊持續穩健發展，整體在管項目逾 170 個，業務覆蓋逾 50 個中國城市，在管項目建築面積近 560 萬平方米。於 2020 年 8 月，雲南雅居樂原鄉棲花嶺成為繼海南清水灣之後，本集團旗下的第二家國家 AAAA 級旅遊景區。此外，於 2020 年 10 月 26 日，本集團與萬豪國際集團簽署升級品牌合作協議，上海雅居樂萬豪酒店將成為中國第 1 家、全球第 9 家「萬豪侯爵」品牌酒店。

優化境內外債務結構

穩健的財務是本集團業務發展的重要支柱，因此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境內及境外的債務結構。年內，本公司於境外分別發行於 2025 年到期 5 億美元 5.75% 的優先票據及發行於 2025 年到期 4.83 億美元 6.05% 的優先票據，並獲授予一筆初始金額為 32.42 億港元(附帶增額權)的信貸協議，為期 36 個月。此外，本公司於境內發行於 2022 年到期人民幣 30 億 6.2% 的非公開公司債券。於 2020 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 508.65 億元。

保持良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)及法律規定的前提下，與各商業銀行、投資銀行、評級機構、投資者及分析師保持有效的雙向溝通，建立良好關係，以持續提升企業的透明度。

新型冠狀病毒疫情爆發後，本集團迅速應變，捐款人民幣 3,000 萬元成立專項救助基金，各產業集團紛紛投身「戰疫」。憑藉在抗疫期間的突出貢獻，本集團先後榮獲「戰疫先鋒企業」、「2020 年度抗擊疫情特別貢獻企業獎」、「2020 年度最佳社會責任獎」等多項殊榮。

本集團積極履行企業社會責任，本著「一生樂活」的品牌理念，以同理心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臻完善。本集團亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的可持續發展。

展望及策略

踏入 2021 年，隨著全球多個國家陸續為國民注射疫苗，全球各國之經濟活動及各行各業有望逐步回復正常。

在中國方面，根據中央「十四五規劃」，中國房地產長效機制全面加速建設，配套政策將繼續落實推動，政策效果將逐漸顯現，由此預計 2021 年中國房地產市場仍會繼續以穩健的步伐發展。

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

致謝

本人謹代表董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

主席兼總裁
陳卓林

香港，2021 年 3 月 23 日

綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年	2019 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營			
營業額	2	80,245,252	60,239,097
銷售成本		(56,142,868)	(41,881,111)
毛利		24,102,384	18,357,986
銷售及營銷成本		(2,384,710)	(2,026,178)
行政開支		(5,234,723)	(3,998,883)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(566,679)	(149,574)
其他收益淨額	3	3,740,426	4,802,164
其他收入	4	1,669,854	1,282,537
其他開支		(400,044)	(228,300)
經營利潤		20,926,508	18,039,752
財務費用淨額	5	(1,040,210)	(2,529,824)
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額		1,585,630	1,086,246
除所得稅前利潤		21,471,928	16,596,174
所得稅開支	6	(9,223,051)	(7,362,928)
年內利潤		12,248,877	9,233,246
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		9,474,597	7,511,794
永久資本證券持有人		1,083,780	850,225
非控股權益		1,690,500	871,227
		12,248,877	9,233,246
年內本公司股東應佔持續經營產生的每股			
盈利			
(以每股人民幣元列示)			
- 基本	7	2.440	1.935
- 攤薄	7	2.440	1.935

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
年內利潤	12,248,877	9,233,246
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益賬之項目		
- 按公允值計入其他全面收益之權益投資 公允值變動(除稅後)	110,369	21,857
- 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	5,651	-
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
- 報表折算差異	(9,342)	1,147
年內其他全面收益(除稅後)	106,678	23,004
年內全面收益總額	12,355,555	9,256,250
以下人士應佔:		
- 本公司股東	9,598,779	7,532,534
- 永久資本證券持有人	1,083,780	850,225
- 非控股權益	1,672,996	873,491
	12,355,555	9,256,250

綜合資產負債表

		於 2020 年 12 月 31 日	於 2019 年 12 月 31 日
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,080,847	11,701,956
投資物業	9	10,849,449	8,495,950
使用權資產		3,376,304	3,077,209
商譽		4,264,614	3,897,055
其他無形資產		3,576,350	1,578,192
以權益法核算之投資		18,179,155	14,711,189
就收購股本權益的預付款項		523,321	468,000
就收購土地使用權之預付款項		34,285	-
發展中物業		30,973,623	31,742,993
其他應收款項	10	7,508,793	5,182,026
按公允值計入其他全面收益的金融資產		510,639	262,036
遞延所得稅資產		1,392,281	1,350,770
		93,269,661	82,467,376
流動資產			
持作銷售已落成物業		19,092,671	13,447,730
存貨		248,325	343,029
就收購土地使用權之預付款項		8,311,775	10,669,360
合同資產		3,204,597	1,379,556
發展中物業		82,148,512	79,622,115
貿易及其他應收款項	10	50,021,335	35,360,168
預付所得稅項		5,355,663	6,077,471
按公允值計入損益的金融資產		1,247,819	1,008,031
持作銷售之資產		-	302,108
有限制現金		8,938,792	9,003,578
現金及現金等值項目		41,925,908	33,551,303
		220,495,397	190,764,449
總資產		313,765,058	273,231,825

綜合資產負債表 (續)

	於 2020 年 12 月 31 日	於 2019 年 12 月 31 日
附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	3,416,513	2,931,267
保留盈利	44,133,820	38,277,061
	50,815,628	44,473,623
永久資本證券	13,637,493	13,566,867
非控股權益	12,516,601	7,295,986
總權益	76,969,722	65,336,476
負債		
非流動負債		
借款	59,243,748	54,372,620
其他應付款項	4,284,452	2,201,976
按公允值計入損益的金融負債	101,235	83,092
合同負債	75,271	-
租賃負債	392,927	390,326
遞延所得稅負債	4,087,131	3,179,780
	68,184,764	60,227,794
流動負債		
借款	38,569,018	42,297,082
貿易及其他應付款項	75,229,690	53,917,720
按公允值計入損益的金融負債	1,004,423	53,684
合同負債	36,306,083	33,653,950
租賃負債	244,011	182,411
當期所得稅負債	17,257,347	17,562,708
	168,610,572	147,667,555
總負債	236,795,336	207,895,349
總權益及負債	313,765,058	273,231,825

附註：

1 編製基準

本集團綜合財務報表已根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第 622 章披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並按投資物業、按公允值計入損益的金融資產、按公允值計入損益的金融負債及按公允值計入其他全面收益的金融資產的重估（按公允值計算）作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表的要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於 2020 年 1 月 1 日開始的年度報告期間首次採納下列新訂及經修訂準則：

- 重大的定義—香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修改）
- 業務的定義—香港財務報告準則第 3 號（修改）
- 利率基準改革—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（修改）
- 經修訂財務報告概念框架
- 香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期的年度改進
- 租賃—與新型冠狀病毒有關的租金寬減—香港財務報告準則第 16 號（修訂）

上述修訂對本期或前期確認的金額沒有重大影響，亦應不會對未來期間產生影響。

(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準則之修改如下：

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第 1 號（修改）	負債分類於財務報表的呈報	2023 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號（修改）	業務合併	2022 年 1 月 1 日
香港會計準則第 16 號（修改）	物業、廠房及設備	2022 年 1 月 1 日
香港會計準則第 37 號（修改）	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 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、詮釋及修訂之影響，其中若干影響與本集團營運有關。並且預計在當前或將來的報告期內不會對實體產生重大影響。

2 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。根據本公司執行董事審閱並用於制定策略性決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

本集團分為四個業務分部：物業發展、物業管理、商業及環保。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展、物業管理和環保，並分別列入物業發展、物業管理和環保分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，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。

截至2020年及2019年12月31日止年度按本集團業務分部劃分的外界客戶營業額分析如下：

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
營業額：		
- 物業發展銷售	69,547,382	54,177,160
- 物業管理服務	7,852,687	3,577,311
- 商業	555,980	974,372
- 環保服務	2,289,203	1,510,254
	80,245,252	60,239,097

2 分部資料 (續)

截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止年度報告予執行董事的分部資料如下：

截至2020年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	商業 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	69,547,382	10,026,147	555,980	2,289,203	82,418,712
分部間銷售額	-	(2,173,460)	-	-	(2,173,460)
外界客戶銷售額	69,547,382	7,852,687	555,980	2,289,203	80,245,252
收入確認時間					
- 在某一時間點確認	63,478,904	123,478	-	647,718	64,250,100
- 在一段時間內確認	6,068,478	7,729,209	555,980	1,641,485	15,995,152
投資物業公允值收益 (附註 9)	-	-	196,906	-	196,906
經營利潤/(虧損)	19,234,425	1,841,720	244,456	(394,093)	20,926,508
以權益法核算之投資之稅後 利潤所佔份額	1,520,383	62,261	-	2,986	1,585,630
分部業績	20,754,808	1,903,981	244,456	(391,107)	22,512,138
財務費用淨額 (附註 5)					(1,040,210)
除所得稅前利潤					21,471,928
所得稅開支 (附註 6)					(9,223,051)
年內利潤					12,248,877
折舊	390,370	66,257	270,343	213,101	940,071
使用權資產及無形資產攤銷	161,134	115,088	763	95,572	372,557
撤銷發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房 及設備	423,124	-	9,511	32,727	465,362
商譽減值	-	-	-	723,802	723,802

2 分部資料 (續)

截至2019年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	商業 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	54,177,160	5,127,293	974,372	1,510,254	61,789,079
分部間銷售額	-	(1,549,982)	-	-	(1,549,982)
外界客戶銷售額	54,177,160	3,577,311	974,372	1,510,254	60,239,097
收入確認時間					
- 在某一時間點確認	50,808,866	11,179	-	33,406	50,853,451
- 在一段時間內確認	3,368,294	3,566,132	974,372	1,476,848	9,385,646
投資物業公允值收益 (附註 9)	-	-	117,070	-	117,070
經營利潤/(虧損)	16,491,288	1,385,038	(171,357)	334,783	18,039,752
以權益法核算之投資之稅後 利潤所佔份額	1,053,637	22,635	-	9,974	1,086,246
分部業績	17,544,925	1,407,673	(171,357)	344,757	19,125,998
財務費用淨額 (附註 5)					(2,529,824)
除所得稅前利潤					16,596,174
所得稅開支 (附註 6)					(7,362,928)
年內利潤					9,233,246
折舊	336,392	37,899	306,130	90,340	770,761
使用權資產及無形資產攤銷	12,294	48,433	880	33,998	95,605
撇銷發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房 及設備	325,505	-	154,376	-	479,881

2 分部資料 (續)

截至 2020 年 12 月 31 日的分部資產、負債以及資本開支如下:

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	商業 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	259,712,640	13,651,068	18,813,021	17,586,114	(4,504,187)	305,258,656
未分配資產						8,506,402
總資產						313,765,058
分部資產包括： 以權益法核算之 投資	16,863,326	1,102,792	-	213,037	-	18,179,155
分部負債	100,480,715	4,710,237	4,066,954	11,778,715	(4,504,187)	116,532,434
未分配負債						120,262,902
總負債						236,795,336
資本開支	609,384	902,356	7,308	4,475,499	-	5,994,547

截至 2019 年 12 月 31 日的分部資產、負債以及資本開支如下:

	物業發展 (人民幣千元)	物業管理 (人民幣千元)	商業 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撇銷 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
分部資產	224,299,039	8,618,143	19,971,275	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	13,907,604	583,634	-	219,951	-	14,711,189
分部負債	75,791,172	2,479,562	4,076,883	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	420,580	4,218,372	-	6,364,766

2 分部資料 (續)

分部資產及負債與總資產及負債於 2020 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	305,258,656	116,532,434
未分配：		
遞延所得稅項	1,392,281	4,087,131
預付所得稅項	5,355,663	-
按公允值計入損益的金融資產	1,247,819	-
按公允值計入其他全面收益的金融資產	510,639	-
按公允值計入損益的金融負債	-	1,105,658
當期所得稅負債	-	17,257,347
流動借款	-	39,449,018
非流動借款	-	58,363,748
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>313,765,058</u>	<u>236,795,336</u>

分部資產及負債與總資產及負債於 2019 年 12 月 31 日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元)	負債 (人民幣千元)
分部資產/負債	264,533,517	90,346,383
未分配：		
遞延所得稅項	1,350,770	3,179,780
預付所得稅項	6,077,471	-
按公允值計入損益的金融資產	1,008,031	-
按公允值計入其他全面收益的金融資產	262,036	-
按公允值計入損益的金融負債	-	136,776
當期所得稅負債	-	17,562,708
流動借款	-	42,297,082
非流動借款	-	54,372,620
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>273,231,825</u>	<u>207,895,349</u>

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、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項資產、預付所得稅、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、土地使用權、使用權資產、投資物業及無形資產之添置。

3 其他收益淨額

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
出售附屬公司的收益	2,425,511	2,988,981
因合營企業及一間聯營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量收益	819,891	579,449
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)/收益	(4,981)	999,715
就非控股權益撤銷認沽期權的公允價值虧損	(8,214)	-
出售公允值計入損益的金融資產的收益	61,640	-
出售合營企業及聯營公司的收益	226,314	-
投資物業公允值收益	196,906	117,070
匯兌(虧損)/收益淨額 (附註(a))	(56,174)	85,975
出售物業、廠房及設備和投資物業的收益	45,396	6,682
雜項	34,137	24,292
	3,740,426	4,802,164

附註：

- (a) 該款項主要指將以外幣計值的金融資產及負債按即期期末匯率兌人民幣時產生的換算收益或虧損。該款項不包括計入「財務費用淨額」(附註5)的借款匯兌損益。

4 其他收入

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
利息收入	855,231	654,422
來自關連方的利息收入	442,261	354,619
政府補助金	264,321	137,660
按公允值計入損益的金融資產的股息收入	4,177	66,904
罰款收入	70,545	37,413
雜項	33,319	31,519
	1,669,854	1,282,537

5 財務費用淨額

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	5,339,273	4,965,759
- 優先票據	1,203,299	1,244,227
- 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	793,759	868,948
- 租賃負債	39,426	37,006
減：利息及匯兌虧損資本化	(5,299,929)	(5,240,078)
借款匯兌(收益)/虧損	(2,684,273)	854,174
衍生金融工具公允值變動	1,648,655	(200,212)
	<u>1,040,210</u>	<u>2,529,824</u>

6 所得稅開支

	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	4,606,185	3,219,748
- 中國土地增值稅	4,139,808	3,875,741
- 中國預扣所得稅	315,098	37,652
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	161,960	244,663
- 香港利得稅	-	(14,876)
	<u>9,223,051</u>	<u>7,362,928</u>

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，本集團有關中國內地業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據由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之旗下實體的適用企業所得稅稅率為25%。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據《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12月31日止期間，該等公司的適用稅率為15%(截至2019年12月31日止期間：15%)。

6 所得稅開支 (續)

中國企業所得稅 (續)

截至 2020 年 12 月 31 日止期間，本集團一間附屬公司於珠海橫琴（自貿區）享受企業所得稅稅率為 15% 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 12 月 31 日止期間：25%）的優惠所得稅稅率。

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的中國附屬公司的直接控股公司。

截至 2020 年 12 月 31 日年度期間，本集團若干中國附屬公司的直接控股公司已取得香港居民企業的資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排規定。因此已採用 5% 的預扣稅稅率。

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的國際商業公司法註冊成立或於 2007 年 1 月 1 日起在相同法律自動重新註冊，因此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須按所得稅稅率 16.5% 繳稅外，綜合財務報表上並沒有作出其他香港利得稅項撥備。本集團在香港實體的其餘利潤主要來自股息收入及銀行存款利息收入，而該等收入毋須繳納香港利得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

	2020 年	2019 年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	9,474,597	7,511,794
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃所持有之股份 (千股)	<u>3,882,578</u>	<u>3,882,578</u>
每股基本盈利 (每股人民幣元)	<u>2.440</u>	<u>1.935</u>

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止年度，並沒有攤薄影響的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

8 股息

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股 0.50 港元 (2019 年：0.60 港元) (附註(a))	1,731,773	2,124,946
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(15,240)</u>	<u>(18,700)</u>
	<u>1,716,533</u>	<u>2,106,246</u>
擬派末期股息每股普通股 0.60 港元 (2019 年：0.40 港元) (附註(b))	1,972,664	1,428,594
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(17,359)</u>	<u>(12,463)</u>
	<u>1,955,305</u>	<u>1,416,131</u>

附註：

(a) 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股息 0.50 港元約為 1,958,524,000 港元 (相當於人民幣 1,731,773,000 元) (2019 年：2,350,229,000 港元相當於人民幣 2,124,946,000 元)。

(b) 2019 年的末期股息為每股普通股 0.40 港元，約為 1,566,819,000 港元 (相當於人民幣 1,428,594,000 元)，已於 2020 年 5 月 11 日舉行的本公司股東周年大會上宣派，其中 13,788,000 港元 (相當於人民幣 12,463,000 元) 乃向股份獎勵計劃的股份宣派。末期股息已自本公司之保留盈利派發。

由本公司董事會所建議的 2020 年的末期股息每股普通股 0.60 港元，須待股東於 2021 年 5 月 12 日舉行的股東周年大會上批准派後，方可派發。末期股息將自本公司之保留盈利派發。本綜合財務報表並無反映此應付股息。

9 投資物業

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
年初賬面淨值	8,495,950	8,804,220
資本化後續開支	-	52,430
轉自持作銷售已落成物業	284,593	-
轉自物業、廠房及設備	1,841,745	-
轉自土地使用權	88,255	-
轉至物業、廠房及設備	(25,000)	(420,000)
已於綜合收益表確認的重估收益	196,906	117,070
出售	(33,000)	(57,770)
	<u>10,849,449</u>	<u>8,495,950</u>
年末賬面淨值	<u>10,849,449</u>	<u>8,495,950</u>
投資物業		
- 已落成投資物業	9,542,549	7,205,050
- 在建投資物業	1,306,900	1,290,900
	<u>10,849,449</u>	<u>8,495,950</u>

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。
- (b) 於2020年12月31日，人民幣5,436,175,000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作為本集團的借款抵押品。

10 貿易及其他應收款項

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))		
- 第三方	10,252,982	7,211,910
- 合營企業	1,518,844	548,298
- 聯營公司	36,620	41,829
貿易應收款項總額	<u>11,808,446</u>	<u>7,802,037</u>
減：貿易應收款減值撥備	(442,004)	(73,440)
總貿易應收款項	<u><u>11,366,442</u></u>	<u><u>7,728,597</u></u>
其他應收款項來自：		
- 第三方	17,897,815	12,173,705
- 合營企業	14,666,332	9,793,586
- 聯營公司	619,764	1,284,290
- 其他關連方	493,892	193,728
- 非控股權益	1,957,925	1,633,207
來自關連方之應收貸款及利息款項	5,390,261	3,232,359
預付增值稅及其他稅項	3,668,692	2,843,320
收購土地使用權保證金	837,000	844,197
預付款項	1,088,577	1,033,784
其他應收款項總額	<u>46,620,258</u>	<u>33,032,176</u>
減：其他應收款減值撥備	(456,572)	(218,579)
總其他應收款項	<u>46,163,686</u>	<u>32,813,597</u>
減：其他應收款項- 非即期部份	(7,508,793)	(5,182,026)
其他應收款項 – 即期部份	<u><u>38,654,893</u></u>	<u><u>27,631,571</u></u>
貿易及其他應收款項 – 即期部份	<u><u>50,021,335</u></u>	<u><u>35,360,168</u></u>

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

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售，物業管理服務，建設服務及環保服務。貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議的條款規定去結算。於 2020 年及 2019 年 12 月 31 日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
90 日內	7,227,242	4,803,143
90 日以上及於 365 日以內	3,225,970	2,283,793
365 日以上	1,355,234	715,101
	<u><u>11,808,446</u></u>	<u><u>7,802,037</u></u>

11 貿易及其他應付款項

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	24,819,387	21,276,425
其他應付款項：		
- 第三方	20,327,349	13,935,941
- 關連方	12,914,816	8,193,454
- 非控股權益	5,445,480	3,200,722
應付員工福利	1,588,807	1,073,575
應計費用	1,441,036	1,433,623
處置股權墊款	7,050,760	2,681,106
其他應付稅項	5,926,507	4,324,850
總貿易及其他應付款項	<u>79,514,142</u>	<u>56,119,696</u>
減：其他應付款項 – 非即期部份	<u>(4,284,452)</u>	<u>(2,201,976)</u>
貿易及其他應付款項 – 即期部份	<u>75,229,690</u>	<u>53,917,720</u>

附註：

(a) 本集團於2020年及2019年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2020 年 (人民幣千元)	2019 年 (人民幣千元)
90 日內	15,796,936	13,440,152
90 日以上及於 180 日以內	7,400,392	6,265,677
180 日以上及於 365 日以內	982,715	966,394
365 日以上	639,344	604,202
	<u>24,819,387</u>	<u>21,276,425</u>

管理層的討論及分析

整體表現

年內，本集團之營業額為人民幣 802.45 億元（2019 年：人民幣 602.39 億元），較 2019 年上升 33.2%。本集團之經營利潤為人民幣 209.27 億元（2019 年：人民幣 180.40 億元），較 2019 年上升 16.0%。

年內，本集團之淨利潤及核心淨利潤（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損益及按公允值計入損益的金融資產/負債損益及相關稅金），分別為人民幣 122.49 億元及人民幣 111.20 億元，較 2019 年的人民幣 92.33 億元及人民幣 84.78 億元，分別上升 32.7% 及 31.2%。

年內，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 94.75 億元及人民幣 83.46 億元，較 2019 年的人民幣 75.12 億元及人民幣 67.69 億元，分別上升 26.1% 及 23.3%。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，每股基本盈利為人民幣 2.440 元（2019 年同期：人民幣 1.935 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 12 月 31 日，本集團於 84 個城市，擁有預計總建築面積達 5,301 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 3,627 元，土地成本價格具一定競爭力。

年內，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 40 個新項目，其中寶雞、貴陽、啟東、泰興、太原及肇慶為本集團新開拓的市場。新增預計總建築面積達 836.1 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 636.8 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 233.85 億元。

下表載列新收購土地的詳情：

項目所在 城市	項目 個數	預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華南區域				
廣州	3	474,546	326,705	27.52
中山	1	919,016	597,360	25.22
肇慶	1	700,758	700,758	12.93
河源	1	151,760	77,398	2.08
北海	1	300,058	300,058	2.38

下表載列新收購土地的詳情：(續)

項目所在 城市	項目 個數	預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
華東區域				
南京	1	98,162	33,375	5.81
徐州	1	97,100	29,130	2.18
合肥	1	118,336	53,251	3.34
嘉興	2	139,296	62,792	3.46
常州	4	609,751	440,323	19.94
泰興	1	124,588	124,588	0.25
無錫	2	339,316	169,658	20.23
南通	1	95,566	95,566	1.88
啟東	1	124,343	62,171	3.25
常熟	1	102,002	102,002	11.02
福州	1	42,015	42,015	4.27
威海	1	272,147	176,351	1.14
西部區域				
成都	2	714,975	313,397	10.32
西安	1	256,174	130,649	4.01
重慶	1	400,867	400,867	4.24
太原	1	340,480	340,480	4.73
寶雞	1	105,800	53,958	0.39
華中區域				
許昌	1	481,319	481,319	6.24
鄭州	1	108,512	78,129	1.64
海南區域				
海口	1	92,359	92,359	4.38
萬寧	1	45,992	45,992	2.67
雲南區域				
瑞麗	1	145,849	145,849	1.07
昆明	1	366,300	366,300	21.96
貴陽	1	72,760	37,108	0.93
華北區域				
天津	1	496,212	476,363	13.86
香港				
香港	1	13,674	6,703	8.54
海外				
三藩市	1	10,674	5,337	1.97
合計	40	8,360,707	6,368,311	233.85

物業發展及銷售

年內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣 695.47 億元，較 2019 年的人民幣 541.77 億元增加 28.4%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價及面積。2020 年確認銷售均價為每平方米人民幣 14,099 元，較 2019 年的每平方米人民幣 11,957 元上升 17.9%。確認銷售總面積為 493 萬平方米較 2019 年上升 8.9%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣 78.53 億元，較 2019 年的人民幣 35.77 億元增加 119.5%。物業管理的經營利潤為人民幣 18.42 億元，較 2019 年人民幣 13.85 億元增加 33.0%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至 374.8 百萬平方米（2019 年：176.6 百萬平方米）。物業的在管總建築面積增加主要來自業務增長及收購中民未來物業服務有限公司之影響。

商業

年內，本集團的商業收入（包括酒店營運及物業投資）為人民幣 5.56 億元，較 2019 年的人民幣 9.74 億元，減少 42.9%。該減幅主要受到新型冠狀病毒疫情影響。

環保

年內，本集團的環保收入為人民幣 22.89 億元，較 2019 年的人民幣 15.10 億元增加 51.6%。年內，本集團錄得環保經營虧損人民幣 3.94 億元，較 2019 年則錄得環保經營利潤人民幣 3.35 億元，減少 217.7%，該減幅主要來自一筆對環保業務商譽的計提減值人民幣 7.24 億元。

由於受到新型冠狀病毒疫情影響，部分上游企業停工停產，年內廢棄處需求下降，廢產量不及預期。加上同行業務競爭加劇，危廢收儲單價下降，均導致環保業務經營情況不穩定。就此，本集團聘請獨立評估師對環保業務進行商譽減值評估。按照評估結果，本集團為當中 8 個環保項目公司於年內作出合共人民幣 7.24 億元的商譽計提減值，主要原因為(i)環保項目具有較強的地域性，於 2020 年度，部分地區政府放開環保產業建設審批，項目所在地的市場競爭激烈；(ii)部分在建環保項目由於疫情影響了施工進度，預計投產時間延長，影響項目的未來現金流入及(iii)部分已投產環保項目由於產污工業預計受疫情影響，產量和排污量隨之減少，預計將影響該等環保項目的危廢物處理量。

若撇除該計提減值，年內本集團的環保經營利潤則為人民幣 3.30 億元，較 2019 年的人民幣 3.35 億元減少人民幣 0.05 億元，下降 1.5%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要是指本集團物業開發活動和物業管理活動直接產生的成本，包括建築、裝修和設計成本、土地使用權成本、資本化利息成本、員工福利費用、清潔費用、保安費用、稅收附加費等。

年內，本集團的銷售成本為人民幣 561.43 億元，較 2019 年的人民幣 418.81 億元增加 34.1%，該增幅主要是由於確認銷售面積增加及土地及建築成本均有增加所致。確認銷售面積較 2019 年上升 8.9%至 2020 年的 493 萬平方米，而土地及建築平均成本較 2019 年增加 18.2%。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣 241.02 億元，較 2019 年的人民幣 183.58 億元上升 31.3%。年內，本集團的毛利率為 30.0%，較 2019 年的 30.5% 下降 0.5 個百分點，整體變動不大。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣 37.40 億元，較 2019 年人民幣 48.02 億元下降 22.1%，該減幅主要由於(i)年內本集團錄得按公允值計入損益的金融資產公允值虧損人民幣 0.05 億元，較 2019 年錄得的收益人民幣 10.00 億元，下跌 100.5%；(ii)本集團錄得出售若干附屬公司收益為人民幣 24.26 億元，較 2019 年人民幣 29.89 億元，下降 18.9%；及(iii)年內本集團錄得出售合營企業及聯營公司的收益為人民幣 2.26 億元，2019 年沒有該項出售收益。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣 16.70 億元，較 2019 年人民幣 12.83 億元上升 30.2%。該增幅主要來自利息收入人民幣 12.97 億元，較 2019 年人民幣 10.09 億元上升 28.6%，政府補助金人民幣 2.64 億元，較 2019 年人民幣 1.38 億元增加 92.0%。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣 23.85 億元，較 2019 年人民幣 20.26 億元上升 17.7%，與年內本集團營業額增幅 33.2% 的趨勢一致，但增幅遠低於營業額的增幅，銷售及營銷成本管控情況良好。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣 52.35 億元，較 2019 年人民幣 39.99 億元上升 30.9%，該增幅主要(i)年內環保項目的商譽減值人民幣 7.24 億元（詳見管理層討論及分析當中環保板塊情況之介紹），而 2019 年並沒有該項支出；(ii)本集團的工資及福利費為人民幣 16.11 億元，較 2019 年人民幣 14.57 億元上升 10.6%，主要由於年內收購中民未來物業服務有限公司及其附屬公司而相應增加僱員所致。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣 4.00 億元，較 2019 年的人民幣 2.28 億元增加 75.2%，該增幅主要由於本集團的補償費用由 2019 年的人民幣 0.79 億元增加 142.5% 至 2020 年的人民幣 1.91 億元及慈善捐款由 2019 年的人民幣 1.16 億元增加 41.5% 至 2020 年的人民幣 1.65 億元所致。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及租賃負債的利息開支、扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益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。

年內，本集團的財務費用淨額為人民幣 10.40 億元，較 2019 年的人民幣 25.30 億元減少 58.9%，該減幅主要由於外幣借款匯兌收益增加人民幣 35.38 億元，及抵銷衍生金融工具公允值變動減少人民幣 18.49 億元所致。

本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款匯兌收益由 2019 年的人民幣 8.54 億元的虧損增加 414.3% 至 2020 年的人民幣 26.84 億元的收益，乃因人民幣兌美元、港元及澳門元的匯率上升所致。

衍生金融工具的公允價值指本集團進行的遠期外匯合約之公允值，其公允價值變動由 2019 年的人民幣 2.00 億元的收益減少 923.5% 至 2020 年的人民幣 16.49 億元的虧損，乃因人民幣兌美元匯率上升所致。

以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

年內，以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額包括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，合共為人民幣 15.86 億元，較 2019 年的人民幣 10.86 億元上升 46.0%。該增幅主要是由於合營企業稅後利潤所佔份額由 2019 年人民幣 11.02 億元增加至 2020 年的人民幣 11.61 億元，及聯營公司稅後利潤所佔份額由 2019 年人民幣 0.16 億元的虧損增加至 2020 年的人民幣 4.25 億元的利潤所致。

股東應佔利潤

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，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 94.75 億元及人民幣 83.46 億元，較 2019 年的人民幣 75.12 億元及人民幣 67.69 億元，分別上升 26.1% 及 23.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於 2020 年 12 月 31 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 508.65 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 419.26 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 89.39 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 90.04 億元）。

本集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 41.41 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 64.04 億元）。

借款

於 2020 年 12 月 31 日，本集團總借款為人民幣 978.13 億元。銀行借款及其他借款、優先票據、境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣 701.39 億元、人民幣 148.31 億元及人民幣 128.43 億元。

還款時間表	於 2020 年 12 月 31 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	29,107	31,180
超過 1 年及於 2 年內	20,739	16,728
超過 2 年及於 5 年內	16,515	16,272
超過 5 年	3,778	3,682
小計	70,139	67,862
優先票據		
1 年之內	3,907	6,243
超過 1 年及於 2 年內	4,547	4,163
超過 2 年及於 5 年內	6,377	4,846
小計	14,831	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	5,555	4,874
超過 1 年及於 2 年內	3,943	8,682
超過 2 年及於 5 年內	3,345	-
小計	12,843	13,556
合計	97,813	96,670

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 425.18 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 403.48 億元）及其他借款人民幣 112.83 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 135.82 億元）是以其現金、使用權資產、自持物業、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股本權益作抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於 2020 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 29.57 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 11.54 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 9.04 億元）及人民幣 40.95 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 40.84 億元）是以其貿易應收款項及土地使用權、自持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 12 月 31 日，負債比率為 61.0%（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，按公允值計入損益的金融資產，銀團貸款及銀行貸款是以港元、美元及澳門元計值，而本集團的優先票據全以美元計值。自 2016 年初，本集團採納對沖政策，與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的若干外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團分別訂立了 24.00 億美元的封頂遠期合約。年內，本集團就這些合同錄得衍生金融工具公允值虧損人民幣 16.49 億元（2019 年：公允值收益人民幣 2.00 億元）。

借款成本

2020 年，本集團的總借款成本（不包括租賃負債的利息開支）為人民幣 73.36 億元，較 2019 年人民幣 70.79 億元增加 3.6%，該增幅主要由於 2020 年平均借款結餘較高。忽略因外幣借款而產生的匯兌差異，本集團於年內的實際借貸利率為 6.56%（2019 年：7.10%）。

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 12 月 31 日，未完結擔保額為人民幣 513.78 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；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團應佔就聯營公司及合營企業提供予若干買方按揭融資的財務擔保數額分別為人民幣 27.85 億元（2019 年：人民幣 31.00 億元）及人民幣 118.53 億元（2019 年：人民幣 133.08 億元）。

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他方就人民幣 22.43 億元（2019 年：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。於 2020 年 12 月 31 日，本集團應佔擔保數額為人民幣 11.09 億元（2019 年：人民幣 10.96 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣 103.90 億元（2019 年：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。於 2020 年 12 月 31 日，本集團應佔擔保數額為人民幣 51.11 億元（2019 年：人民幣 58.32 億元）。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團為人民幣 16.77 億元（2019 年：人民幣 14.87 億元）的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於 2020 年 12 月 31 日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣 233.14 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 82.44 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為人民幣 8.29 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 8.13 億元）。

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

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

於 2020 年 12 月 24 日，根據獨立第三方收購方（「收購方」），本公司的相關附屬公司及相關本公司的項目公司所訂立的若干協議，收購方與本公司共同投資若干相關項目公司。收購方同意向本公司支付總額約人民幣 7,050,760,000 元，作為彼等各自收購股權的誠意金。直至報告日期，交易尚未完成。有關交易詳情，請參閱本公司於 2020 年 12 月 24 日之公告。

除本公告所披露外，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

根據獨立第三方收購方（「收購方」）與本公司相關附屬公司（「雅居樂相關股東」）於 2020 年 12 月及 2021 年 2 月訂立的數份協議，各方同意收購方及雅居樂相關股東按協定比例共同投資及發展若干相關項目公司。收購方已向雅居樂相關股東支付合共約人民幣 7,050,760,000 元，作為各自收購股權的誠意金。有關款項於 2020 年 12 月視作出售股權的預收款項處理，並於綜合資產負債表計入貿易及其他應付款項。截至公告日期，該等交易尚未完成。

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12月31日，本集團共有63,275名僱員，當中高級管理人員佔510人及中層管理人員佔1,962人。就地理位置而言，內地有63,119名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有156名僱員。截至2020年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣76.79億元（2019年：人民幣49.53億元）。

本集團參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及提供合適的內部和外間培訓課程。

新型冠狀病毒之影響

於2020年初，新型冠狀病毒在不同城市迅速爆發，已使全球經濟面臨一次重大的考驗。經過中國政府有效的管控措施下，國內疫情已逐步受到控制。本集團為全力支持相關疫情防控工作，有效切斷病毒傳播途徑，已全面評估所有項目的銷售及施工的影響。

於2020年下半年，隨著國內疫情基本得到控制，本集團主要業務板塊之房產銷售及物業管理業務已逐步恢復正常經營。

物業發展預售

房產銷售在2020年上半年因限制聚集政策影響，部分項目現場推銷活動減少，但在疫情緩和後得以恢復。於2020年下半年期間，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣831億元，較2019年同期的人民幣598億元增加了人民幣233億元，而全年本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣1,381.9億元，較2019年人民幣1,179.7億元增加了人民幣202.2億元。本集團預計此次疫情對行業不構成長遠重大影響，可通過合理調整銷售計劃及工作安排，降低其影響。

物業管理

為應對疫情，雅生活加強了在管物業項目的管理。其主要措施為：加強出入口的管理及在管物業項目清潔消毒工作。為此，本集團預計相關成本支出略有上升。與此同時，由於物業管理行業在本次疫情防控工作中擔當的重要角色，得到社會及資本市場的正面評價，對本集團未來的資本市場表現及提升企業形象都有正面推動作用。

展望

本集團深信堅守「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式，通過全體員工的努力，整體業務將能穩步發展，進一步拓展雅居樂於全國的品牌知名度，並在競爭激烈的市場中穩佔席位。本集團亦承諾會繼續致力發展公益慈善事業，承擔企業公民的責任，以回饋社會。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股普通股50.0港仙（2019年：60.0港仙）。董事會建議向股東派發末期股息每股普通股60.0港仙（2019年：40.0港仙）。待股東在本公司將於2021年5月12日（星期三）舉行的股東周年大會（「股東周年大會」）上批准後，預計末期股息將於2021年5月31日（星期一）或前後派發予於2021年5月24日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

以釐定有權出席股東周年大會並投票之股東

最後股份過戶日期	:	2021年5月6日（星期四）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2021年5月7日（星期五）至2021年5月12日（星期三） （包括首尾兩天）
記錄日期	:	2021年5月12日（星期三）

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日	:	2021年5月17日（星期一）
最後股份過戶日期	:	2021年5月18日（星期二）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2021年5月20日（星期四）至2021年5月24日（星期一） （包括首尾兩天）
記錄日期	:	2021年5月24日（星期一）

如欲符合出席股東周年大會並投票及/或獲派末期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同股票證書須不遲於相關最後股份過戶日期送達本公司股份過戶登記香港分處 - 卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記。

股東周年大會通告

股東周年大會通告將按上市規則規定的方式及於指定時間內分別刊載於本公司網站（www.agile.com.cn）、聯交所網站（www.hkex.com.hk），並向本公司股東寄發。該通告亦會刊載於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）網站（www.sgx.com）。

審核委員會

本公司的審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

公眾持股量

本公司董事就根據本公司所得悉的公開資料及其等所知悉的情況下確認本公司截至2020年12月31日止年度及截至本公告日期，公眾持有本公司已發行股本總數不少於25%。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易的守則（「**董事證券買賣守則**」），其條款不遜於載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢，各董事向本公司確認截至2020年12月31日止年度期間完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治守則

截至2020年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》（「**企業管治守則**」）的所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

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

購入、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。

於2020年7月13日，本公司全數贖回尚未償還的2020年到期初始票面利率為6.98%之本金總額為人民幣3,000,000,000元的境內非公開發行公司債券（「**境內債券I**」），回購價為境內債券I的面值，即每張人民幣100元，加上應計及未付利息。

於2020年7月29日，本公司全數贖回尚未償還的2020年到期初始票面利率為4.98%之本金總額為人民幣970,000,000元的境內非公開發行公司債券（「**境內債券II**」），回購價為境內債券II的面值，即每張人民幣100元，加上應計及未付利息。

於2020年10月12日，本公司回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.6%之本金總額為人民幣1,800,000,000元境內非公開發行公司債券（「**境內債券III**」）中的人民幣608,000,000元（「**回購債券**」），回購價為境內債券III的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，本公司已轉售了該等回購債券。

於2020年11月23日，本公司全數贖回本金總額為400,000,000美元所有尚未贖回的2020年到期的9.5%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

除上述者外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於本公司、聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司網站（www.agile.com.cn）、聯交所網站（www.hkex.com.hk）及新交所網站（www.sgx.com）。本公司截至2020年12月31日止年度之年報（其載有上市規則所規定之所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東及刊載於上述網站。

董事會

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

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2021年3月23日

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團的初步業績公告中所列載截至2020年12月31日止的經審核合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表以及後附的相關附注所列數字與本集團該年度經審核合併財務報表所列載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。