

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2021年12月31日止年度 未經審核全年業績公告

#### 概要

財務概要	截至12月31日止年度		
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)	變動
營業額(人民幣百萬元)	<b>73,028</b>	80,245	<b>-9.0%</b>
毛利(人民幣百萬元)	<b>19,021</b>	24,102	<b>-21.1%</b>
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>9,098</b>	12,249	<b>-25.7%</b>
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>6,712</b>	9,475	<b>-29.2%</b>
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.729</b>	2.440	<b>-29.1%</b>
已分派每股中期股息(港仙)	<b>50.0</b>	50.0	-
擬派每股末期股息(港仙)	-*	60.0	不適用
全年每股股息(港仙)	-*	110.0	不適用

\* 審計程序完成後，本公司董事會將根據本集團截至2021年12月31日止年度的經審核財務數字，就分派截至2021年12月31日止年度末期股息(倘適用)作出建議。

誠如下文「審閱未經審核年度業績」一節所述的原因，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」)的年度業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合財務業績。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
營業額	2	73,027,763	80,245,252
銷售成本		<u>(54,006,694)</u>	<u>(56,142,868)</u>
毛利		19,021,069	24,102,384
銷售及營銷成本		(3,102,342)	(2,384,710)
行政開支		(4,004,139)	(5,234,723)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(500,245)	(566,679)
其他收益淨額	3	4,840,377	3,740,426
其他收入	4	1,541,700	1,669,854
其他開支		<u>(279,393)</u>	<u>(400,044)</u>
經營利潤		17,517,027	20,926,508
財務費用淨額	5	(1,414,437)	(1,040,210)
以權益法核算之投資之稅後利潤 所佔份額		<u>794,239</u>	<u>1,585,630</u>
除所得稅前利潤		16,896,829	21,471,928
所得稅開支	6	<u>(7,798,792)</u>	<u>(9,223,051)</u>
年內利潤		<u><u>9,098,037</u></u>	<u><u>12,248,877</u></u>
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		6,712,036	9,474,597
永久資本證券持有人		983,860	1,083,780
非控股權益		<u>1,402,141</u>	<u>1,690,500</u>
		<u><u>9,098,037</u></u>	<u><u>12,248,877</u></u>
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	<u><u>1.729</u></u>	<u><u>2.440</u></u>
— 攤薄	7	<u><u>1.729</u></u>	<u><u>2.440</u></u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)	(經審核)
年內利潤	9,098,037	12,248,877
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)	(131,146)	110,369
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業		
的重估收益(除稅後)	49,589	5,651
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
— 報表折算差異	(9,122)	(9,342)
年內其他全面收益(除稅後)	(90,679)	106,678
年內全面收益總額	9,007,358	12,355,555
以下人士應佔:		
— 本公司股東	6,635,913	9,598,779
— 永久資本證券持有人	983,860	1,083,780
— 非控股權益	1,387,585	1,672,996
	9,007,358	12,355,555

## 綜合資產負債表

		於2021年 12月31日 附註 (人民幣千元) (未經審核)	於2020年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		12,674,770	12,080,847
投資物業	9	11,514,964	10,849,449
使用權資產		3,270,052	3,376,304
商譽		5,026,180	4,264,614
其他無形資產		2,627,830	3,576,350
以權益法核算之投資		31,304,280	18,179,155
就收購股本權益的預付款項		–	523,321
就收購土地使用權之預付款項		–	34,285
發展中物業		21,274,754	30,973,623
其他應收款項	10	8,797,543	7,508,793
按公允值計入其他全面收益的 金融資產		43,368	510,639
遞延所得稅資產		2,165,196	1,392,281
		<b>98,698,937</b>	<b>93,269,661</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		16,299,820	19,092,671
存貨		356,850	248,325
就收購土地使用權之預付款項		2,269,068	8,311,775
合同資產		5,150,620	3,204,597
發展中物業		87,105,562	82,148,512
貿易及其他應收款項	10	57,927,238	50,021,335
預付所得稅項		4,624,423	5,355,663
按公允值計入損益的金融資產		2,811,395	1,247,819
有限制現金		15,617,768	8,938,792
現金及現金等值項目		22,802,716	41,925,908
分類為持作銷售的資產		2,895,342	–
		<b>217,860,802</b>	<b>220,495,397</b>
<b>總資產</b>		<b>316,559,739</b>	<b>313,765,058</b>

## 綜合資產負債表(續)

	於2021年 12月31日 附註 (人民幣千元) (未經審核)	於2020年 12月31日 (人民幣千元) (經審核)
<b>權益</b>		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及溢價	3,421,883	3,421,883
股份獎勵計劃所持有之股份	(156,588)	(156,588)
其他儲備	4,190,239	3,416,513
保留盈利	46,783,577	44,133,820
	<u>54,239,111</u>	<u>50,815,628</u>
永久資本證券	13,015,124	13,637,493
非控股權益	22,177,042	12,516,601
	<u>89,431,277</u>	<u>76,969,722</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	54,293,548	59,243,748
其他應付款項	11 4,572,361	4,284,452
按公允值計入損益的金融負債	494,313	101,235
合同負債	-	75,271
租賃負債	262,093	392,927
遞延所得稅負債	4,061,638	4,087,131
	<u>63,683,953</u>	<u>68,184,764</u>
<b>流動負債</b>		
借款	29,580,497	38,569,018
貿易及其他應付款項	11 68,257,851	75,229,690
按公允值計入損益的金融負債	107,358	1,004,423
合同負債	44,582,302	36,306,083
租賃負債	302,383	244,011
當期所得稅負債	19,099,618	17,257,347
直接與分類為持作銷售的資產有關之負債	1,514,500	-
	<u>163,444,509</u>	<u>168,610,572</u>
<b>總負債</b>	<u>227,128,462</u>	<u>236,795,336</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>316,559,739</u>	<u>313,765,058</u>

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綜合財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列修訂：

- 利率基準改革—第2階段—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂）

上述修訂對本期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2021年1月1日開始的財政期間尚未生效且並未提早採納的新訂準則及準則之修訂如下：

		自下列日期或 之後開始的 年度期間生效
會計指引第5號（經修改）	經修改會計指引第5號合併會計處理	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號（修訂）	參考概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號（修訂）	物業、廠房及設備—作擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號（修訂）	撥備、或然負債及或然資產	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2022年之香港財務報告準則年度改進（修訂）	2022年1月1日
香港會計準則第1號（修訂）	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港詮釋第5號（修訂）	借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

## 1 編製基準(續)

- (b) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政期間尚未生效且並未提早採納的新訂準則及準則之修訂如下：(續)

本集團已開始評估該等新訂或經修改準則、詮釋及修訂之影響，當中若干與本集團營運有關，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。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展和物業管理，並分別列入物業發展和物業管理分部。由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合收入及業績來自中國市場，加上大部份非流動資產均位於中國，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2021年及2020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：

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
營業額：		
— 物業發展銷售	58,402,353	69,547,382
— 物業管理服務	11,329,941	7,852,687
— 其他	3,295,469	2,845,183
	<u>73,027,763</u>	<u>80,245,252</u>

## 2 分部資料(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度就各呈報分部報告予本公司執行董事的分部資料如下：

### 截至2021年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元) (未經審核)	物業管理 (人民幣千元) (未經審核)	其他 (人民幣千元) (未經審核)	本集團 (人民幣千元) (未經審核)
總分部銷售額	58,402,353	14,080,089	3,295,469	75,777,911
分部間銷售額	—	(2,750,148)	—	(2,750,148)
外界客戶銷售額	58,402,353	11,329,941	3,295,469	73,027,763
收入確認時間				
— 在某一時間點確認	49,319,061	328,345	870,892	50,518,298
— 在一段時間內確認	9,083,292	11,001,596	2,424,577	22,509,465
投資物業公允值收益(附註9)	—	—	230,261	230,261
經營利潤	14,903,818	1,963,814	649,395	17,517,027
以權益法核算之投資之 稅後利潤所佔份額	769,939	31,534	(7,234)	794,239
分部業績	15,673,757	1,995,348	642,161	18,311,266
財務費用淨額(附註5)				(1,414,437)
除所得稅前利潤				16,896,829
所得稅開支(附註6)				(7,798,792)
年內利潤				9,098,037
折舊及攤銷	555,120	282,998	467,275	1,305,393
撤銷發展中物業、持作銷售 已落成物業及物業、廠房 及設備	742,256	—	—	742,256
商譽減值	—	—	29,885	29,885



## 2 分部資料(續)

截至2020年12月31日止年度

	物業發展 (人民幣千元) (經審核)	物業管理 (人民幣千元) (經審核)	其他 (人民幣千元) (經審核)	本集團 (人民幣千元) (經審核)
總分部銷售額	69,547,382	10,026,147	2,845,183	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	2,845,183	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	2,197,465	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	(149,637)	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	(146,651)	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				<u>12,248,877</u>
折舊及攤銷	551,504	181,345	579,779	1,312,628
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	—	42,238	465,362
商譽減值	—	—	723,802	723,802

## 2 分部資料(續)

截至2021年12月31日的分部資產、負債以及資本開支如下：

	物業發展 (人民幣千元) (未經審核)	物業管理 (人民幣千元) (未經審核)	其他 (人民幣千元) (未經審核)	撇銷 (人民幣千元) (未經審核)	本集團 (人民幣千元) (未經審核)
分部資產	<u>256,131,962</u>	<u>19,241,196</u>	<u>36,665,761</u>	<u>(5,123,562)</u>	<u>306,915,357</u>
未分配資產					<u>9,644,382</u>
總資產					<u><u>316,559,739</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>29,982,113</u>	<u>1,111,141</u>	<u>211,026</u>	<u>-</u>	<u>31,304,280</u>
分部負債	<u>100,452,438</u>	<u>6,434,475</u>	<u>17,728,139</u>	<u>(5,123,562)</u>	<u>119,491,490</u>
未分配負債					<u>107,636,972</u>
總負債					<u><u>227,128,462</u></u>
資本開支	<u>535,427</u>	<u>1,068,159</u>	<u>2,295,580</u>	<u>-</u>	<u>3,899,166</u>

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) (經審核)	物業管理 (人民幣千元) (經審核)	其他 (人民幣千元) (經審核)	撇銷 (人民幣千元) (經審核)	本集團 (人民幣千元) (經審核)
分部資產	<u>259,712,640</u>	<u>13,651,068</u>	<u>36,399,135</u>	<u>(4,504,187)</u>	<u>305,258,656</u>
未分配資產					<u>8,506,402</u>
總資產					<u><u>313,765,058</u></u>
分部資產包括： 以權益法核算之投資	<u>16,863,326</u>	<u>1,102,792</u>	<u>213,037</u>	<u>-</u>	<u>18,179,155</u>
分部負債	<u>100,480,715</u>	<u>4,710,237</u>	<u>15,845,669</u>	<u>(4,504,187)</u>	<u>116,532,434</u>
未分配負債					<u>120,262,902</u>
總負債					<u><u>236,795,336</u></u>
資本開支	<u>609,384</u>	<u>902,356</u>	<u>4,482,807</u>	<u>-</u>	<u>5,994,547</u>

## 2 分部資料(續)

分部資產及負債與總資產及負債於2021年12月31日之對賬如下：

	資產 (人民幣千元) (未經審核)	負債 (人民幣千元) (未經審核)
分部資產／負債	306,915,357	119,491,490
未分配：		
遞延所得稅項	2,165,196	4,061,638
預付所得稅項	4,624,423	-
按公允值計入損益的金融資產	2,811,395	-
按公允值計入其他全面收益的金融資產	43,368	-
按公允值計入損益的金融負債	-	601,671
當期所得稅負債	-	19,099,618
流動借款	-	29,580,497
非流動借款	-	54,293,548
	<u>316,559,739</u>	<u>227,128,462</u>
合計	<u>316,559,739</u>	<u>227,128,462</u>

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) (經審核)	負債 (人民幣千元) (經審核)
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
	<u>313,765,058</u>	<u>236,795,336</u>
合計	<u>313,765,058</u>	<u>236,795,336</u>

## 2 分部資料(續)

分部間轉撥或交易乃按各方協定之條款及條件進行。

撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。

分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、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、使用權資產、投資物業及無形資產之添置。

## 3 其他收益淨額

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
出售附屬公司的收益	4,261,335	2,425,511
出售合營企業及聯營公司的(虧損)/收益	(66,266)	226,314
出售土地使用權、物業、廠房及設備和 投資物業的收益	701,272	45,396
出售按公允值計入損益的金融資產的收益	100,846	61,640
投資物業的公允值收益	230,261	196,906
按公允值計入損益的金融資產/負債之公允值虧損	(102,826)	(4,981)
非控股權益之認沽期權的公允值收益/(虧損)	2,330	(8,214)
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	4,222	819,891
以權益法核算之投資的減值虧損	(313,733)	-
匯兌收益/(虧損)淨額(附註(a))	11,280	(56,174)
雜項	11,656	34,137
	<u>4,840,377</u>	<u>3,740,426</u>

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」的借款匯兌損益(附註5)。

#### 4 其他收入

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
利息收入(附註(a))	818,833	855,231
來自關連方的利息收入	361,944	442,261
政府補助金	242,538	264,321
罰款收入	69,352	70,545
雜項	49,033	37,496
	<u>1,541,700</u>	<u>1,669,854</u>

附註：

(a) 利息收入主要來自銀行存款。

#### 5 財務費用淨額

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
利息開支		
— 銀行借款、銀團貸款及其他借款	5,078,521	5,339,273
— 優先票據及可交換債券	1,094,054	1,203,299
— 境內公司債券、資產支持證券及 商業物業資產支持證券	663,026	793,759
— 租賃負債	35,673	39,426
減：利息及匯兌虧損資本化	(4,569,301)	(5,299,929)
借款匯兌收益	(1,043,616)	(2,684,273)
衍生金融工具公允值變動	156,080	1,648,655
	<u>1,414,437</u>	<u>1,040,210</u>

#### 6 所得稅開支

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	3,784,720	4,606,185
— 中國土地增值稅	4,166,312	4,139,808
— 中國預扣所得稅	415,162	315,098
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(567,402)	161,960
	<u>7,798,792</u>	<u>9,223,051</u>

## 6 所得稅開支(續)

與本集團除稅前利潤有關的所得稅與按本集團實體所在國家或地區頒佈的稅率計算所得的理論稅額不同，詳情如下：

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
除所得稅前利潤	16,896,829	21,471,928
按適用於本集團各實體利潤的稅率計算的稅項 以下項目的稅務影響：	3,801,378	5,202,236
— 加計扣除項目的稅務影響	(35,309)	(22,783)
— 以權益法核算之投資的呈報稅後利潤所佔份額	(198,560)	(396,408)
— 毋須繳納所得稅的收入(附註(a))	(22,051)	(18,060)
— 不可就所得稅扣減的費用(附註(b))	230,587	674,747
— 為計算所得稅而可予扣減的中國土地增值稅	(1,041,578)	(1,034,952)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	482,851	363,365
中國企業所得稅	3,217,318	4,768,145
中國預扣所得稅	415,162	315,098
中國土地增值稅	4,166,312	4,139,808
	<u>7,798,792</u>	<u>9,223,051</u>

附註：

- (a) 截至2021年及2020年12月31日止年度，毋須繳納所得稅的收入主要包括銀行存款利息收入。
- (b) 截至2021年12月31日止年度，不可就所得稅扣減的費用主要包括國內公司超過扣減限額的行政開支、商譽減值、向非官方公共福利機構作出的捐款、證券交易虧損及本集團之香港及馬來西亞實體的匯兌虧損及開支(2020年：相同)。

## 6 所得稅開支(續)

### 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以適用稅率計算。

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2021年12月31日止期間，該等公司的適用稅率為15%(截至2020年12月31日止年度：15%)。

截至2021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2020年12月31日止期間：15%)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規定的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2021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。

## 6 所得稅開支(續)

### 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日起根據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

綜合財務報表上概無作出香港利得稅撥備。本集團在香港實體的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。

	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	6,712,036	9,474,597
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><u>1.729</u></u>	<u><u>2.440</u></u>

每股攤薄盈利是假設全部有潛在攤薄影響的普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。截至2021年及2020年12月31日止年度，並沒有具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。



## 8 股息

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
已分派中期股息每股普通股0.50港元 (2020年：每股普通股0.50港元)(附註(a))	1,619,328	1,731,773
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	<u>(14,139)</u>	<u>(15,240)</u>
	<u>1,605,189</u>	<u>1,716,533</u>
截至2021年12月31日止年度末期股息 (2020年：每股普通股0.60港元)(附註(b))	-	1,972,664
減：股份獎勵計劃所持有之股份的股息	<u>-</u>	<u>(17,359)</u>
	<u>-</u>	<u>1,955,305</u>

附註：

- (a) 本公司董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,619,328,000元)(截至2020年6月30日止六個月：1,958,524,000港元(相當於人民幣1,731,773,000元))。
- (b) 2020年的末期股息為每股普通股0.60港元，約為2,350,229,000港元(相當於人民幣1,972,664,000元)，已於2021年5月12日舉行的股東周年大會上宣派，其中20,682,000港元(相當於人民幣17,359,000元)乃向股份獎勵計劃所持有之股份宣派。末期股息已自本公司之保留盈利派發。

審計程序完成後，本公司董事會將根據本集團截至2021年12月31日止年度的經審核財務數字，就分派截至2021年12月31日止年度末期股息(倘適用)作出建議。

## 9 投資物業

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
年初賬面淨值	10,849,449	8,495,950
收購附屬公司	110,337	–
添置	11,084	–
轉自持作銷售已落成物業	274,628	284,593
轉自物業、廠房及設備	140,000	1,841,745
轉自土地使用權	–	88,255
轉至物業、廠房及設備	–	(25,000)
已於綜合收益表確認的重估收益(附註3)	230,261	196,906
出售	(100,795)	(33,000)
	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</u>
年末賬面淨值	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</u>
投資物業		
— 已落成投資物業	11,514,964	9,542,549
— 在建投資物業	–	1,306,900
	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</u>
合計	<u>11,514,964</u>	<u>10,849,449</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2021年12月31日，人民幣5,547,457,000元(2020年12月31日：人民幣5,436,175,000元)的投資物業及若干收取租金收入的權利已作為本集團的銀行借款抵押品。

## 10 貿易及其他應收款項

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 第三方	11,189,695	10,252,982
— 合營企業	2,278,591	1,518,844
— 聯營公司	54,880	36,620
	<u>13,523,166</u>	<u>11,808,446</u>
貿易應收款項總額	13,523,166	11,808,446
減：貿易應收款減值撥備	(733,999)	(442,004)
	<u>12,789,167</u>	<u>11,366,442</u>
總貿易應收款項	<u>12,789,167</u>	<u>11,366,442</u>
其他應收款項來自：		
— 第三方	21,100,671	17,897,815
— 合營企業	18,584,260	14,666,332
— 聯營公司	1,146,336	619,764
— 其他關連方	274,951	493,892
— 非控股權益	2,501,258	1,957,925
來自關連方之應收貸款及利息款項	5,073,445	5,390,261
預付增值稅及其他稅項	4,384,809	3,668,692
收購土地使用權保證金	887,623	837,000
預付款項	695,186	1,088,577
	<u>54,648,539</u>	<u>46,620,258</u>
其他應收款項總額	54,648,539	46,620,258
減：其他應收款減值撥備	(712,925)	(456,572)
	<u>53,935,614</u>	<u>46,163,686</u>
總其他應收款項	53,935,614	46,163,686
減：其他應收款項—非即期部份	(8,797,543)	(7,508,793)
	<u>45,138,071</u>	<u>38,654,893</u>
其他應收款項—即期部份	45,138,071	38,654,893
	<u>57,927,238</u>	<u>50,021,335</u>
貿易及其他應收款項—即期部份	57,927,238	50,021,335

於2021年12月31日，其餘貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

## 10 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，提供物業管理服務，提供建設服務及提供環保服務。貿易應收款項乃分別按物業買賣協議或服務協議規定的條款去結算。於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
90日內	8,786,589	7,227,242
90日以上及於365日以內	3,215,483	3,225,970
365日以上	1,521,094	1,355,234
	<u>13,523,166</u>	<u>11,808,446</u>

## 11 貿易及其他應付款項

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	24,949,589	24,819,387
其他應付款項：		
— 第三方	18,021,197	20,327,349
— 關連方	15,143,842	12,914,816
— 非控股權益	4,408,032	5,445,480
應付員工福利	1,133,293	1,588,807
應計費用	1,165,556	1,441,036
處置股權墊款	1,223,000	7,050,760
其他應付稅項	6,785,703	5,926,507
	<u>72,830,212</u>	<u>79,514,142</u>
總貿易及其他應付款項	72,830,212	79,514,142
減：其他應付款項—非即期部份	<u>(4,572,361)</u>	<u>(4,284,452)</u>
	<u>68,257,851</u>	<u>75,229,690</u>

## 11 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 本集團於2021年及2020年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2020年 (人民幣千元) (經審核)
90日內	15,830,600	15,796,936
90日以上及於180日以內	7,516,904	7,400,392
180日以上及於365日以內	971,214	982,715
365日以上	<u>630,871</u>	<u>639,344</u>
	<u><b>24,949,589</b></u>	<u><b>24,819,387</b></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730.28億元(2020年：人民幣802.45億元)，較2020年下降9.0%。本集團之經營利潤為人民幣175.17億元(2020年：人民幣209.27億元)，較2020年的下降16.3%。

年內，本集團之淨利潤為人民幣90.98億元，較2020年的人民幣122.49億元下降25.7%。

年內，本公司股東應佔利潤為人民幣67.12億元，較2020年的人民幣94.75億元下降29.2%。

截至2021年12月31日止年度，每股基本盈利為人民幣1.729元(2020年：人民幣2.440元)。

### 土地儲備

本集團繼續採取多渠道的購地模式，因應市場狀況擴充土地儲備。於2021年12月31日，本集團於84個城市，擁有預計總建築面積達4,737萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南區域、雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣3,651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29個新項目，其中紹興、宜賓及淮安等為本集團新開拓的市場。新增預計總建築面積達424.0萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為281.1萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣124.5億元。

下表載列新收購土地的詳情：

項目所在城市	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)	總建築面積 (權益) (平方米)	總土地成本 (權益) (人民幣億元)
<b>華南區域</b>				
佛山	2	202,186	107,911	4.80
廣州	1	119,680	23,936	2.90
河源	1	162,015	162,015	1.58
中山	1	850,211	381,812	18.35
<b>華東區域</b>				
常州	1	80,262	80,262	8.17
合肥	1	108,437	108,437	0.17
淮安	1	97,636	97,636	0.20
南京	1	54,043	54,043	1.07
啟東	1	137,435	137,435	6.41
上海	1	101,709	101,709	6.48
紹興	1	76,603	76,603	10.44
蘇州	1	89,843	89,843	6.28
威海	1	209,597	135,819	1.09
無錫	1	46,766	10,756	2.15
徐州	2	253,843	83,768	5.72
揚州	1	77,017	77,017	0.15
義烏	1	92,013	22,083	6.77
<b>西部區域</b>				
成都	1	158,900	158,900	1.94
重慶	3	469,349	419,998	7.83
西安	1	192,223	94,189	6.06
宜賓	1	421,931	168,772	1.70
<b>華中區域</b>				
襄陽	1	69,820	69,820	1.18
<b>雲南區域</b>				
昆明	1	39,344	19,672	1.09

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)
華北區域				
北京	1	51,938	51,938	15.30
東北區域				
瀋陽	1	76,700	76,700	6.73
合計	29	4,239,501	2,811,076	124.54

## 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584.02億元，較2020年的人民幣695.47億元下降16.0%，該減幅主要由於年內國內房地產市場整體下行，確認銷售均價及面積下降所致。2021年確認銷售均價為每平方米人民幣13,682元，較2020年的每平方米人民幣14,099元下降3.0%。確認銷售總面積為427萬平方米，較2020年的下降13.5%。

## 多元業務

### 物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣113.30億元，較2020年的人民幣78.53億元上升44.3%。該增幅主要為：(i)年內收購了民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)，增加了營業收入，而去年並沒有該業務收入；以及(ii)於2020年收購的中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)，於年內錄得全年的營業收入，而去年，則只錄得該收購項目後的部份期間收入。

年內，本集團的物業管理經營利潤為人民幣19.64億元，較2020年的人民幣18.42億元上升6.6%。

在管的物業總建築面積由2020年12月31日的約374.8百萬平方米增加至2021年12月31日的約488.9百萬平方米。



## 其他

### 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5.29億元，較2020年的人民幣5.56億元下降4.9%，該減幅主要由於年內受到新型冠狀病毒疫情反覆影響。

### 環保

年內，本集團的環保收入為人民幣27.67億元，較2020年的人民幣22.89億元上升20.9%。年內，本集團錄得的環保經營利潤為人民幣2.77億元，較2020年錄得的環保經營虧損人民幣3.94億元，上升170.3%，該增幅主要由於年內對環保業務商譽的計提減值為人民幣0.3億元，較2020的人民幣7.24億元，減少人民幣6.94億元。

### 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540.07億元，較2020年的人民幣561.43億元下降3.8%，該減幅主要是由於確認銷售面積減少，以及房產開發活動支出跟隨物業開發收入減少所致。確認銷售面積較2020年的下降13.5%至2021年的427萬平方米。

### 毛利

年內，本集團的毛利為人民幣190.21億元，較2020年的人民幣241.02億元下降21.1%。年內，本集團的毛利率為26.0%，較2020年的30.0%下降4.0個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於年內國內房地產市場整體下行，確認銷售均價較去年下降3.0%，而土地及建築等相關平均成本較2020年的上升3.1%，致使毛利及毛利率下降。

## 其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣48.40億元，較2020年的人民幣37.40億元上升29.4%，該變動主要來自：

- (i) 出售附屬公司收益為人民幣42.61億元，較2020年的人民幣24.26億元，大幅增加人民幣18.36億元；
- (ii) 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為人民幣0.04億元，較2020年的人民幣8.20億元大幅減少人民幣8.16億元；
- (iii) 以權益法核算之投資的減值虧損為人民幣3.14億元，於2020年沒有該減值虧損發生；
- (iv) 出售合營企業及聯營公司的虧損為人民幣0.66億元，較2020年的處置收益人民幣2.26億元減少人民幣2.93億元；及
- (v) 出售土地使用權、物業、廠房及設備和投資物業的收益為人民幣7.01億元，較2020年的處置收益人民幣0.45億元增加人民幣6.56億元。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣15.42億元，較2020年的人民幣16.70億元減少7.7%。該減幅主要由於利息收入由2020年的人民幣12.97億元下降9.0%至2021年的人民幣11.81億元，以及政府補助金由2020年的人民幣2.64億元下降8.2%至2021年的人民幣2.43億元所致。

## 銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣31.02億元，較2020年的人民幣23.85億元上升30.1%，該增幅主要是由於佣金費用為人民幣17.63億元，較2020年的人民幣10.94億元，增加人民幣6.68億元，以加大力度推廣銷售所致。

## 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣40.04億元，較2020年的人民幣52.35億元，下降23.5%，該減幅主要由於以下原因：

- (i) 本集團環保項目的商譽減值為人民幣0.30億元，較2020年的人民幣7.24億元，大幅減少人民幣6.94億元，下降95.9%；及
- (ii) 公司架構重組後，本集團的人員工資及福利費用為人民幣12.99億元，較2020年的人民幣16.11億元，減少人民幣3.12億元，下降19.4%。

行政開支佔收入的百分比下降至5.5% (2020年：6.5%)，本集團費用管控遠高於收入降幅，費用控制效果顯著。

## 其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣2.79億元，較2020年的人民幣4.00億元減少30.2%，該減幅主要由於賠償金及慈善捐款較2020年的人民幣3.56億元減少33.9%至人民幣2.35億元所致。

## 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、可交換債券、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14.14億元，較2020年的人民幣10.40億元增加36.0%。該增幅主要包括以下內容：

- (i) 利息開支由2020年的人民幣73.76億元減少6.8%，至2021年的人民幣68.71億元；

- (ii) 資本化利息及滙兌虧損由2020年的人民幣53.00億元減少13.8%，至2021年的人民幣45.69億元；
- (iii) 本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款滙兌收益由2020年的人民幣26.84億元的收益減少61.1%，至2021年的人民幣10.44億元，此乃由於人民幣兌美元、港元及澳門元升值的影響較去年有所減少所致；及
- (iv) 衍生金融工具的公允值指本集團進行的遠期外匯合約之公允值。2021年衍生金融工具的公允值虧損為人民幣1.56億元，較2020年的人民幣16.49億元減少約90.5%，乃由於本集團有效控制外匯風險及減緩所面臨的外幣風險。

### 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為人民幣7.95億元，較2020年的人民幣15.86億元下降49.9%。該減幅主要由於部分聯營公司及合營企業的物業發展項目處於發展週期，暫未確認經營業績所致。

### 股東應佔利潤

截至2021年12月31日止年度，本公司股東應佔利潤為人民幣67.12億元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣94.75億元下降29.2%。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況及可用資金

於2021年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣384.20億元(2020年12月31日：人民幣508.65億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣228.03億元(2020年12月31日：人民幣419.26億元)及有限制現金為人民幣156.17億元(2020年12月31日：人民幣89.39億元)。

於2021年及2020年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、建築預售監管資金、意外賠償的按金及借款的抵押品。

於2021年12月31日，本集團未動用的借貸額度為人民幣38.48億元(2020年12月31日：人民幣41.41億元)。

## 借款

於2021年12月31日，本集團總借款為人民幣838.74億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、資產支持證券及可交換債券分別為人民幣540.49億元、人民幣180.61億元及人民幣117.64億元。

還款時間表	於2021年 12月31日 (人民幣百萬元) (未經審核)	於2020年 12月31日 (人民幣百萬元) (經審核)
<b>銀行借款及其他借款</b>		
1年之內	17,145	29,107
超過1年及於2年內	14,415	20,739
超過2年及於5年內	18,690	16,515
超過5年	3,799	3,778
<b>小計</b>	<b>54,049</b>	<b>70,139</b>
<b>優先票據</b>		
1年之內	6,998	3,907
超過1年及於2年內	–	4,547
超過2年及於5年內	11,063	6,377
<b>小計</b>	<b>18,061</b>	<b>14,831</b>
<b>境內公司債券、商業物業資產支持證券、 資產支持證券及可交換債券</b>		
1年之內	5,437	5,555
超過1年及於2年內	1,200	3,943
超過2年及於5年內	5,127	3,345
<b>小計</b>	<b>11,764</b>	<b>12,843</b>
<b>合計</b>	<b>83,874</b>	<b>97,813</b>

於2021年12月31日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣404.27億元(2020年12月31日：人民幣425.18億元)，及其他借款其中人民幣43.84億元(2020年12月31日：人民幣112.83億元)，乃以銀行存款、土地使用權、自持物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和對一間合營企業的股份為抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。於2021年12月31日，該等附屬公司的淨資產為人民幣20.32億元(2020年12月31日：人民幣29.57億元)。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣9.49億元(2020年12月31日：人民幣11.54億元)及人民幣40.52億元(2020年12月31日：人民幣40.95億元)是由本集團的貿易應收款項和土地使用權、自用物業和投資物業作為擔保。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金總額)除以總權益計算。於2021年12月31日，負債比率為50.8%(2020年12月31日：61.0%)。

## 貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款，按公允值計入損益的金融資產，銀團貸款及銀行借款是以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，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，與若干銀行訂立遠期外匯合約，以減低部份以美元計值的外幣債款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成本最小化。除已披露外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

於2021年12月31日，本集團訂立了7.83億美元的外匯掉期合同。年內，本集團錄得衍生金融工具公允值虧損人民幣1.56億元(2020年：公允值虧損人民幣16.49億元)。

## 借款成本

2021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68.36億元，較2020年的人民幣73.36億元減少6.8%，該減幅主要由於2021年平均借款結餘較低。本集團於年內的實際借貸利率為5.87%(2020年：6.56%)。

## 財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2021年12月31日，未完結擔保額為人民幣518.24億元(2020年12月31日：人民幣513.78億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

於2021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12.82億元(2020年：人民幣27.85億元)及人民幣64.10億元(2020年：人民幣118.53億元)。

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34.61億元(2020年：人民幣22.43億元)的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。於2021年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣21.90億元(2020年：人民幣11.09億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣129.04億元(2020年：人民幣103.90億元)的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。於2021年12月31日，本集團應佔擔保數額為人民幣82.71億元(2020年：人民幣51.11億元)。

於2021年12月31日，本集團為人民幣41.79億元(2020年：人民幣16.77億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。



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

- (a) 於2021年2月11日，根據獨立第三方收購方（「收購方」），本公司的相關附屬公司及相關本公司的項目公司所訂立的進一步合作文據；據此，本公司出售若干項目公司之權益給收購方，收購方於項目公司之總承擔為人民幣60.72億元，詳情請參閱本公司於2020年12月24日及2021年2月11日之公告。
- (b) 於2021年5月28日，雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」）與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按悉數包銷基準促使不少於六(6)名承配人按配售價每股H股37.60港元認購合共86,666,800股雅生活新H股。完成配售後，雅生活的已發行股份數目由1,333,334,000股增至1,420,000,800股，以及本公司擁有人的雅生活股權由54.09%減至50.80%。配售事項以及訂立配售協議構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章項下本公司的一項視作出售交易。配售新H股的詳情載於本公司日期為2021年5月28日的公告。
- (c) 於2021年11月17日，雅居樂之間接全資附屬公司獨家賬簿管理人訂立認購協議，據此，雅居樂之間接全資附屬公司有條件同意發行本金總額為2,418,000,000港元的有抵押及有擔保可交換債券（「債券」）。根據初步交換價每股雅生活股份27.48港元及假設按交換價悉數交換債券，債券將交換為87,991,267股雅生活股份，相當於於2021年11月18日之聯合公告日期及債券獲悉數交換後雅生活現有已發行股本約6.2%。有關交易詳情，請參閱上述公告。



- (d) 於2021年11月13日，本集團訂立以下協議：巨國投資有限公司(本公司間接全資附屬公司「**巨國投資**」)與WM Motor Holdings Limited(「**威馬**」)的D輪優先股購買協議聯合協議，據此，巨國投資有條件同意認購，而威馬有條件同意向巨國投資發行178,668,470股D輪優先股，現金代價為140,000,000美元；威馬與巨國投資的威馬股東協議信守契據。於2021年11月18日，鴻昕投資有限公司(本公司間接全資附屬公司「**鴻昕**」)與威馬訂立期權協議，據此，威馬同意授予鴻昕期權(由鴻昕酌情行使)，以要求威馬有條件發行及轉讓86,996,862股A類威馬普通股，代價為540,182,480港元(相當於約69,432,195美元)，此須通過鴻昕將鴻昕持有的794,386,000股力世紀有限公司股份轉讓予威馬進行償付。於2021年11月30日，鴻昕行使期權，要求威馬向鴻昕發行及轉讓所有威馬交換股份。該等交易已於2021年12月15日完成。有關交易詳情，請參閱本公司於2021年11月30日及2021年12月15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

- (a) 於2022年1月10日，本公司宣佈，於2021年7月1日至12月31日期間，若干協議由獨立第三方訂立，用於出售14項非核心物業，其中包括酒店5宗及相關地產使用權、商場2宗、售樓部3宗、小區商業配套3宗及公寓1宗，總代價約人民幣2,800,000,000元，當中訂金約人民幣1,149,000,000元已在2021年收取。根據相關協議的約定及條件，本集團預計於2022年收取現金回款約人民幣1,651,000,000元。本集團擬將銷售物業所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，計入於綜合資產負債表的合同負債中。有關交易詳情，請參閱2022年1月10日之公告。

- (b) 根據於2021年11月及2022年1月與獨立第三方買方(「買方」)和隨後與本公司相關附屬公司訂立的數份協議，已協定買方會以合共代價約人民幣1,129,141,000元於相關環保項目購入特定股權，其中人民幣329,541,000元來自轉讓出售股東的貸款。作為其各自收購股權的誠意金，買方已支付本集團共計人民幣1,003,000,000元，被視為2021年12月出售股權的預付款項，並於綜合資產負債表以貿易及其他應付款項記賬。有關交易詳情，請參閱2022年1月28日之公告。
- (c) 分別於2022年1月13及18日、2022年2月28日及2022年3月2日，本公司以總贖回價500,000,000美元(相當於約人民幣3,167,550,000元)贖回所有未償還2019年優先票據。
- (d) 於2022年1月21日，廣州振然投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)與獨立第三方訂立協議，出售本集團合營公司擁有的約26.66%股權，總代價為人民幣1,843,869,000元。有關交易詳情，請參閱2022年1月24日之公告。
- (e) 於2022年1月28日，根據獨立第三方與本公司相關附屬公司訂立的協議，已協定本集團一家合營企業及兩家聯營公司股權的出售將收取代價人民幣1,000,000,000元，其中約人民幣749,712,000元為轉讓出售股東的貸款。有關交易詳情，請參閱2022年1月28日之公告。

除上文所披露外，於結算日後本集團並無任何其他重大事件。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有98,466名僱員，當中高級管理人員佔276人及中層管理人員佔2,051人。就地理位置而言，中國內地有98,362名僱員，香港、馬來西亞及越南則有104名僱員。截至2021年12月31日止年度，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣88.62億元(2020年12月31日：人民幣76.79億元)。

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

### 新型冠狀病毒之影響

在全球疫情仍然肆虐的2021年，多個國家加快疫苗接種的步伐，令疫苗接種比例逐步提升。中國國內疫情的有效控制令經濟復蘇加快，國內積極實施內循環消費。另外，由於國外疫情反復令出口強勁，同時下半年逐步採取寬鬆的貨幣政策，令國內經濟呈現深「V」式反彈。年內，中國國內生產總值較去年上升8.1%。

自2020年疫情開始，本集團持續推動區域多元化的線上線下營銷策略，且適度調整各地區的可售資源。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。年內，新型冠狀病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無造成任何重大不利影響。

### 物業發展預售

房地產銷售在2021年仍受到限制聚集政策影響，但本集團持續採用線上及線下的營銷策略，使銷售得以穩步推進。於2021年，本集團連同其合營企業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1,390.1億元，與2020年同期的人民幣1,381.9億元相若。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

2021年物業管理行業向更規範、更高質、更多元的方向發展，國家出台相應規劃及政策引導、支持行業良性、可持續增長。年內，住房和城鄉建設部等十部門發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（「《通知》」）及國家「十四五」規劃等均肯定了物業管理企業作為城市治理、生活服務的中堅力量，未來將支持物業管理企業為居民提供更便捷、更多元的生活服務，切實提高物業管理的服務質量、智能化和標準化程度。年內，面對各地新型冠狀病毒疫情反覆及自然災害，物業管理企業臨危不懼，肩負社會責任，為業主的生命和財產安全堅守一線，贏得社會各界的高度稱讚。

## 展望

預計2022年，中央政府將繼續貫徹「房住不炒」和經濟「穩字當頭」的精神，在尊重市場規律、完善相關制度建設的基礎上，落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，並因城施策，靈活調控，促進房地產行業的良性循環和健康發展。

此外，隨著中國提出「2060年碳中和」作為應對全球氣候問題的承諾，本集團將積極響應宏觀政策，關注業務發展對氣候變化的影響，開展節能降耗的措施以減少業務發展過程中產生的溫室氣體排放量。

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

## 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(2020年：50.0港仙)。審核程序完成後，董事會將根據截至2021年12月31日止年度的經審核財務數字就分派截至2021年12月31日止年度末期股息(倘適用)作出建議(2020年：每股普通股60.0港仙)。

## 審閱未經審核年度業績

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的未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。就現有資料而言，審核委員會認為該等報表遵守已採納的會計處理方法及上市規則第13.49(3)(i)(c)條要求載列相關資料的規定。

本集團截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績延遲刊發，原因為中國大陸及香港政府為應對新型冠狀病毒疫情而實施封鎖隔離措施，影響審核過程並導致：(i)延誤向中國多地的合營企業及附屬公司索取所須資料及安排現場審核工作，特別是上海、深圳、西安及香港各地；及(ii)延誤應收、應付款確認書及銀行確認書等的收發。因此，本集團的財務匯報及審核過程受到不利影響，本公司亦無法根據上市規則第13.49(1)條的規定，在與核數師達成共識後，於2022年3月31日或之前刊發本集團截至2021年12月31日止年度的經審核全年業績。

由於審核程序尚未完成，故本公告所載未經審核全年業績未得本公司核數師同意，管理層正在跟進待處理的審核要求，以助完成審核程序。

待審核程序根據香港會計師公會發佈的香港審計準則完成後，有關應與核數師達成一致的經審核業績的公告預計將不遲於2022年5月15日發佈。

載於本公告中本集團截至2021年12月31日止年度未經審核全年業績的相關數字與其較後日期刊發的截至2021年12月31日止年度經審核全年業績可能存在差異。所以，投資者在買賣本公司證券時務須小心謹慎，如有任何疑問應向專業人士或財務顧問徵求意見。

## 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2021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%。

## 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(「董事證券買賣守則」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢後，本公司所有董事均確認截至2021年12月31日止年度內完全遵循董事證券買賣守則。

## 遵守企業管治守則

截至2021年12月31日止年度內，本公司一直遵守截至2021年12月31日止年度適用於本公司的上市規則附錄十四所載當時《企業管治守則》及《企業管治報告》(「當時企業管治守則」)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。

根據當時企業管治守則守則條文第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。



## 購回、出售或贖回上市證券

於2021年1月12日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)全數贖回本金總額為人民幣16億元之2021年到期初始票面利率為4.7%的境內發行公司債券，贖回價為每張人民幣100元(即其面值)加上應計及未付利息。此債券已在上海證券交易所除牌。

於2021年7月19日，本公司全數贖回未償還的本金總額為6億美元的2021年到期8.5%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。此票據已在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)除牌。

於2021年10月11日，本公司全數贖回本金總額為人民幣18億元之2021年到期初始票面利率為4.6%的非公開境內發行公司債券，回購價為每張人民幣100元(即其面值)加上應計及未付利息。此債券已在上海證券交易所除牌。

於2021年10月11日，本公司全數回購本金總額為人民幣12億元之2023年到期初始票面利率為5.7%的非公開境內發行公司債券(「境內債券」)，回購價為每張人民幣100元(即其面值)。完成是次回購後，本公司已轉售了該等境內債券。此境內債券在上海證券交易所上市。

除上述者外，於截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於2022年1月，本公司已回購2022年到期5億美元6.7%的優先票據(「優先票據」)累計本金總額6,710萬美元，加上應計及未付的利息(如有)。在已回購的優先票據中，本金總額6,350萬美元已於2022年2月被註銷。於2022年3月7日，本公司全數贖回尚未償還的本金總額為4.365億美元的優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。此優先票據已在新交所除牌。

## 進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會刊發有關經本公司核數師同意的截至2021年12月31日止年度經審核綜合財務業績以及相較本公告載列的未經審核全年業績的重大差異(如有)的進一步公告。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

## 於本公司、聯交所及新交所之網站刊登全年業績及年報

本公告分別刊載於本公司(www.agile.com.cn)、香港聯合交易所有限公司(www.hkex.com.hk)及新交所(www.sgx.com)網站。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至2021年12月31日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

### 董事會

於本公告日期，董事會由十一名成員組成：即陳卓林先生\*(主席兼總裁)、陳卓賢先生\*\*(副主席)、陸倩芳女士\*\*(副主席)、陳卓雄先生\*、黃奉潮先生\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、鄭漢鈞博士#、鄺志強先生#、許照中先生#及黃紹開先生#。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
陳卓林  
主席兼總裁

香港，2022年3月31日