

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。



AGILE
雅居樂
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2023年6月30日止六個月
中期業績公告

概要

| 財務概要 | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|-------------|--------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 營業額(人民幣百萬元) | 20,002 | 31,645 |
| 毛利(人民幣百萬元) | 2,007 | 7,398 |
| 期內(虧損)/利潤(人民幣百萬元) | (3,611) | 3,354 |
| 本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣百萬元) | (4,475) | 2,401 |
| 每股基本(虧損)/盈利(人民幣元) | (0.963) | 0.618 |

業務概要

截至2023年6月30日止六個月：

- 本集團預售金額為人民幣282.3億元，對應累計預售建築面積為189.1萬平方米，預售均價為每平方米人民幣14,930元。
- 於2023年6月30日，本集團於79個城市及地區，擁有預計總建築面積3,864萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣3,200元。
- 物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為58.7%及41.3%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升16.5個百分點。
- 於2023年6月30日，本集團的總借貸相對於2022年12月31日減少人民幣19.18億元。
- 於2023年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣153.75億元。
- 於2023年6月30日，本集團的淨負債比率為58.7%，較2022年12月31日上升1.4個百分點。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2023年6月30日止六個月（「回顧期」）的中期業績。

業績

於回顧期內，本集團的營業額及毛利分別為人民幣200.02億元及人民幣20.07億元。本集團整體毛利率為10%。於回顧期內，本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣36.11億元及人民幣44.75億元。

於回顧期內，本集團的物業發展確認銷售收入及多元業務收入分別為人民幣117.32億元及人民幣82.70億元，收入佔比分別為58.7%及41.3%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升16.5個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。

市場回顧

於回顧期內，美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）的收窄了加息幅度，並在連續十次加息之後於6月首次暫停加息。在能源和食品價格居高不下，通脹高企，銀行業危機等多重影響之下，美國經濟增速依然疲軟。中國國內方面，隨著「穩增長、穩就業、穩物價」政策效應持續顯現，經濟運行總體延續恢復態勢，同時帶動物業銷售增長。中國人民銀行繼續採取寬鬆的貨幣政策以刺激經濟，預期2023年全年中國國內生產總值增速目標在5%左右。

於回顧期內，中央政府繼續堅持「房住不炒」的長遠目標，不斷完善房地產調控政策，加強住房保障體系建設，支持剛性和改善性住房需求。在「因城施策」的政策方針下，通過放鬆限購、限貸和限售，降低首付比例及降低房貸利率，增加購房補貼等手段，適度放鬆樓市政策，促進購房需求進一步釋放。

上半年預售

於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣282.3億元，對應累計預售建築面積為189.1萬平方米，預售均價為每平方米人民幣14,930元。於回顧期內，在售項目為187個。

優質土地儲備庫存 滿足未來銷售需求

於2023年6月30日，本集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為3,864萬平方米的土地儲備。本集團亦繼續深耕粵港澳大灣區(「大灣區」)及長江三角洲(「長三角」)兩大城市群。本集團在大灣區的土地儲備約為1,003萬平方米，佔整體土地儲備約26.0%，現擁有開發項目達46個。在長三角，本集團擁有達417萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備約10.8%，現擁有開發項目達41個。在香港，本集團擁有兩個優質房地產項目，包括英皇道柏架山道項目及九龍塘義本道項目，合計土地儲備為20,389平方米。

在海外，本集團擁有4個開發中項目，包括在馬來西亞的兩個優質房地產項目—吉隆坡雅居樂天匯及吉隆坡雅居樂大使花園，以及在柬埔寨金邊及美國三藩市分別擁有開發中的雅居樂天悅項目及88項目。於2023年6月30日，本集團於海外的土地儲備為304,507平方米，佔整體土地儲備的約0.8%。

本集團以審慎及積極的發展策略，以中國房地產市場為重點發展版圖，配以審慎策略來拓展海外市場。

多元業務佔比提升

在多元業務方面，本集團旗下物業管理及其他(包括環保及商業)繼續發揮協同效應，並為本集團提供穩健的收入。於回顧期內，物業發展業務收入與多元業務收入的佔比分別為58.7%及41.3%，其中多元業務收入的佔比較去年同期上升16.5個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務協同發展」的營運模式續見成效。

雅生活持續發揮市場化先發優勢 深耕非住宅及存量住宅市場

在房地產存量時代，儘管物管企業增長有所放緩，但行業整合及發展仍在持續。品牌物管企業加速佈局非住宅、存量住宅市場，回歸服務本質、打磨服務能力，力爭在激烈的市場競爭中保持規模優勢。

2023年上半年，雅生活智慧城市服務股份有限公司（「雅生活」）持續發揮市場化先發優勢，深耕非住宅及存量住宅市場，第三方市場拓展面積持續穩居行業前列，榮獲2023中國物業服務百強企業TOP2。於回顧期內，雅生活夯實品質基礎，深化全產業佈局，在規模發展的同時，聚焦經營效益，加強現金流管理，追求有質量的增長。

於2023年6月30日，雅生活在管面積及合約面積分別為575.4百萬平方米及762.1百萬平方米。第三方項目通過市場拓展方式迅速擴張，合約面積達614.3百萬平方米，新增合約面積超過30.0百萬平方米，較2022年12月31日增長5.3%，佔總合約面積的80.6%，是雅生活規模增長的主要來源。

環保業務精細運營 效能提升 獲業界肯定

於回顧期內，環保業務充分釋放有效產能，大力拓展市場，收運量處置量較同期均有較大增長。環保業務扎實推動「精細化」管理，顯著提高項目運營效率，回款較同期呈現增長。其中，產業園營收、利潤均穩步增長，建設領域快步推進，熱電廠實現成功投產。

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

股權融資 增強集團現金流

於回顧期內，本公司於1月以先舊後新方式配售及認購合共約2.20億股雅居樂股份，合共取得約4.89億港元。於2023年6月30日，本公司發行的總股本為4,700,047,500股。其中，陳氏家族及本公司董事持有的股份佔本公司已發行股本總額約62.49%。

於回顧期內，本集團的股份獎勵計劃已於6月終止，將降低管理成本，並改善現金流狀況。

延續穩健財務策略 積極拓展融資渠道

穩健的財政狀況是本集團業務迅速發展的支柱，本集團延續一貫的穩健財務策略，積極拓展融資渠道，優化境內外的債務結構。

於回顧期內，於境外，本集團於3月獲授由金額分別為約23.08億港元及約36.9百萬美元兩部分組成的2020年銀團貸款再融資，為期12個月；5月獲授由金額分別為約52.57億港元及約47.2百萬美元兩部分組成的2021年銀團貸款再融資，為期19個月。以上兩筆銀團貸款再融資等值合共超過82億港元。

於境內，本集團於1月發行2026年到期人民幣12.00億元4.70%的公開票據；於3月公開發行人民幣7.00億元的公司債券。另外，本集團於4月回購並全數轉售本金總額共人民幣1,012.40萬元於2024年到期初始票面利率為5.9%的人民幣14.5億元公開境內發行公司債券。

本集團致力管控融資成本，實際借貸利率為7.28%。於2023年6月30日，本集團的淨負債比率為58.7%，現金及銀行存款總額為人民幣153.75億元。

良好企業管治 履行企業社會責任

本集團一直秉承「雙向溝通、互惠共贏」的理念，在符合香港聯合交易所有限公司（「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。

經過30年的發展，本集團築造了不同發展階段的都市高端產品、低密度產品、大型住宅樓盤、旅遊地產等項目，推出了包括雅苑、雅郡、雅府、雅宸及山海系在內的「5N全維度產品體系」，以及一套從看房至入住後的全周期服務標準「5S+生活服務體系」。

本集團始終關注人們對美好生活的追求，致力於成為優質生活服務商，同時以世界建築的視野及品質，打造人居生活典範，為業主、合作方、員工構築卓越的「一生樂活」體驗。本集團亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的可持續發展。

展望及策略

2023年下半年，市場將繼續關注美聯儲加息、銀行業危機、通貨膨脹等因素對全球經濟的影響。而國內市場需求仍然不足，推動高質量發展仍需加力。隨著疫情影響消退，社會秩序回歸正常，中國經濟延續恢復態勢，預計下半年有望邁向擴張性增長。

中央政府將適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

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

致謝

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

主席兼總裁
陳卓林

香港，2023年8月30日

業績

截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

中期簡要綜合損益表

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 營業額 | 5 | 20,001,877 | 31,644,691 |
| 銷售成本 | | <u>(17,995,014)</u> | <u>(24,246,224)</u> |
| 毛利 | | 2,006,863 | 7,398,467 |
| 其他收入及收益淨額 | 5 | 466,524 | 3,830,359 |
| 銷售及營銷成本 | | (736,424) | (1,008,356) |
| 行政開支 | | (1,436,651) | (1,715,557) |
| 金融資產及合同資產減值虧損淨額 | | (677,521) | (564,300) |
| 其他開支 | | <u>(1,190,873)</u> | <u>(101,389)</u> |
| | | (1,568,082) | 7,839,224 |
| 財務費用淨額 | 6 | (1,069,030) | (1,440,189) |
| 以權益法核算之投資的損益所佔份額 | | <u>(337,254)</u> | <u>(352,720)</u> |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | | (2,974,366) | 6,046,315 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(636,558)</u> | <u>(2,692,249)</u> |
| 期內(虧損)/利潤 | | <u>(3,610,924)</u> | <u>3,354,066</u> |
| 以下人士應佔(虧損)/利潤： | | | |
| — 本公司股東 | | (4,475,392) | 2,401,137 |
| — 永久資本證券持有人 | | 511,636 | 475,922 |
| — 非控股權益 | | <u>352,832</u> | <u>477,007</u> |
| | | <u>(3,610,924)</u> | <u>3,354,066</u> |
| 期內本公司股東應佔每股(虧損)/盈利 | | | |
| — 基本及攤薄(以每股人民幣元列示) | 9 | <u>(0.963)</u> | <u>0.618</u> |

中期簡要綜合全面收益表

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 期內(虧損)/利潤 | (3,610,924) | 3,354,066 |
| 期內其他全面(虧損)/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 公允值變動(除稅後) | — | (2,338) |
| — 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估 收益(除稅後) | 20,118 | 14,958 |
| 或會重新分類至損益的項目 | | |
| — 報表折算差額 | 2,369 | (201) |
| 期內其他全面收益(除稅後) | 22,487 | 12,419 |
| 期內全面(虧損)/收益總額 | <u>(3,588,437)</u> | <u>3,366,485</u> |
| 以下人士應佔全面(虧損)/收益總額： | | |
| — 本公司股東 | (4,449,400) | 2,414,734 |
| — 永久資本證券持有人 | 511,636 | 475,922 |
| — 非控股權益 | 349,327 | 475,829 |
| | <u>(3,588,437)</u> | <u>3,366,485</u> |

中期簡要綜合財務狀況表

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 13,886,179 | 13,827,590 |
| 投資物業 | 9,466,081 | 9,367,543 |
| 使用權資產 | 2,761,279 | 2,848,669 |
| 商譽 | 4,668,472 | 4,668,472 |
| 其他無形資產 | 1,553,545 | 1,684,010 |
| 以權益法核算之投資 | 27,252,271 | 28,774,197 |
| 發展中物業 | 18,996,793 | 19,919,251 |
| 其他應收款項 | 10 11,927,141 | 8,381,269 |
| 按公允值計入其他全面收益的金融資產 | 32,093 | 32,093 |
| 遞延所得稅資產 | 4,464,807 | 3,765,838 |
| | <u>95,008,661</u> | <u>93,268,932</u> |
| 流動資產 | | |
| 持作銷售已落成物業 | 17,333,572 | 19,603,176 |
| 存貨 | 297,417 | 283,886 |
| 就收購土地使用權之預付款項 | 2,062,658 | 2,062,840 |
| 合同資產 | 3,625,053 | 4,164,317 |
| 發展中物業 | 64,232,926 | 67,116,816 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 55,665,660 | 61,502,865 |
| 預付所得稅項 | 5,037,027 | 4,348,755 |
| 按公允值計入損益的金融資產 | 3,363,168 | 2,846,949 |
| 有限制現金 | 8,344,964 | 7,628,349 |
| 現金及現金等值項目 | 7,029,557 | 8,463,079 |
| 分類為持有待售的處置資產組 | 786,452 | 2,092,251 |
| | <u>167,778,454</u> | <u>180,113,283</u> |
| 總資產 | <u>262,787,115</u> | <u>273,382,215</u> |

中期簡要綜合財務狀況表(續)

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 權益 | | |
| 本公司股東應佔股本及儲備 | | |
| 股本及溢價 | 5,124,758 | 4,705,779 |
| 股份獎勵計劃所持有之股份 | (133,874) | (156,588) |
| 儲備 | <u>31,401,452</u> | <u>35,897,012</u> |
| | <u>36,392,336</u> | <u>40,446,203</u> |
| 永久資本證券 | 13,736,113 | 13,224,477 |
| 非控股權益 | <u>21,757,761</u> | <u>22,056,183</u> |
| 總權益 | <u>71,886,210</u> | <u>75,726,863</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 借款 | 36,080,022 | 35,458,984 |
| 其他應付款項 | 11 4,887,775 | 5,500,842 |
| 按公允值計入損益的金融負債 | 489,431 | 434,595 |
| 租賃負債 | 119,596 | 136,636 |
| 遞延所得稅負債 | <u>3,482,591</u> | <u>3,869,070</u> |
| | <u>45,059,415</u> | <u>45,400,127</u> |
| 流動負債 | | |
| 借款 | 21,487,814 | 24,027,305 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 54,380,001 | 60,156,496 |
| 按公允值計入損益的金融負債 | 138,207 | 144,333 |
| 合同負債 | 47,599,301 | 45,870,354 |
| 租賃負債 | 153,316 | 195,862 |
| 當期所得稅負債 | 21,598,703 | 20,803,206 |
| 與分類為持有待售資產直接相關的負債 | <u>484,148</u> | <u>1,057,669</u> |
| | <u>145,841,490</u> | <u>152,255,225</u> |
| 總負債 | <u>190,900,905</u> | <u>197,655,352</u> |
| 總權益及負債 | <u>262,787,115</u> | <u>273,382,215</u> |

附註：

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」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業管理。

本公司股份自2005年12月15日起在聯交所上市。

2 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的本中期簡要綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡要綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定之全部資料及披露，且應與截至2022年12月31日止年度的本集團年度綜合財務報表一併閱覽。

3 會計政策的變動及披露

於編製中期簡要綜合財務資料時所採納的會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度全年綜合財務報表所採用者一致，惟於本期間財務資料首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外。

香港會計準則第1號及

香港財務報告準則

實務聲明第2號(修訂)

香港會計準則第8號(修訂)

香港會計準則第12號(修訂)

香港會計準則第12號(修訂)

會計政策披露

會計估計的定義

與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項

國際稅務改革—第二支柱示範規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團自2023年1月1日起已應用該等修訂。該等修訂並無對本集團中期簡要綜合財務資料有任何影響，但預期會影響本集團年度綜合財務報表所披露的會計政策。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂)澄清了會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。本集團已對於2023年1月1日或之後產生的會計政策變更與會計估計變更應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂相符，故該等修訂並無對本集團財務狀況或表現有任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂)與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(假設可得應課稅利潤充足)及遞延稅項負債。該等修訂並無對本集團財務狀況或表現有任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂)國際稅務改革—第二支柱示範規則提出強制性暫時排除經濟合作發展組織刊發的實施第二支柱示範規則所產生的遞延稅項確認及披露。該等修訂亦對受影響實體有披露要求，以協助財務報表使用者更好瞭解該等實體面臨的第二支柱所得稅風險，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，並於立法頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險已知或合理估計資料。該等實體被要求披露其於2023年1月1日或之後年度期間開始與第二支柱所得稅相關的資料，但並無要求披露於2023年12月31日或之前止任何中期期間的有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬第二支柱示範規則範圍，故該等修訂並無對本集團有任何影響。

4 營運分部資料

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。該等由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策的報告亦為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及物業管理，並分別列入物業發展及物業管理分部。

- (a) 物業發展分部主要包括從事發展及銷售物業、提供物業建築服務及提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務的業務單位。
- (b) 物業管理分部主要包括從事由雅生活智慧城市服務股份有限公司經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事環保服務及商業管理服務的業務單位。該等單位各自佔本集團綜合除所得稅前(虧損)/利潤及營業額的比例均低於10%，因此被視為並無呈列單獨分部資料的必要。

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內地市場，加上大部份非流動資產均位於中國內地，故毋須編製收入及非流動資產地區分部資料。

本公司執行董事按各分部的業績評價各經營分部表現，各經營分部業績為除所得稅前(虧損)/利潤(未扣除財務費用)。

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、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、就收購土地使用權之預付款項、應收款項、合同資產及現金以及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅資產、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。

資本開支包括添置物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產，包括期內收購附屬公司產生的資產。

4 營運分部資料(續)

截至2023年及2022年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 總分部銷售額 | 11,731,984 | 7,698,512 | 1,208,239 | 20,638,735 |
| 分部間銷售額 | — | (636,858) | — | (636,858) |
| 外界客戶銷售額 | <u>11,731,984</u> | <u>7,061,654</u> | <u>1,208,239</u> | <u>20,001,877</u> |
| 投資物業公允值虧損 | — | — | (7,922) | (7,922) |
| 經營(虧損)/利潤 | (2,393,889) | 807,773 | 18,034 | (1,568,082) |
| 以權益法核算之投資的損益 所佔份額 | <u>(342,277)</u> | <u>11,243</u> | <u>(6,220)</u> | <u>(337,254)</u> |
| 分部業績 | <u>(2,736,166)</u> | <u>819,016</u> | <u>11,814</u> | <u>(1,905,336)</u> |
| 財務費用淨額(附註6) | | | | <u>(1,069,030)</u> |
| 除所得稅前虧損 | | | | (2,974,366) |
| 所得稅開支(附註7) | | | | <u>(636,558)</u> |
| 期內虧損 | | | | <u>(3,610,924)</u> |
| 折舊及攤銷 | 181,115 | 188,527 | 232,404 | 602,046 |
| 撇銷持作銷售已落成物業及 發展中物業 | 862,594 | — | — | 862,594 |
| 金融資產及合同資產減值虧損 淨額 | <u>672,270</u> | <u>23,515</u> | <u>(18,264)</u> | <u>677,521</u> |

4 營運分部資料(續)

截至2023年及2022年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 總分部銷售額 | 23,776,170 | 7,619,866 | 1,295,254 | 32,691,290 |
| 分部間銷售額 | — | (1,046,599) | — | (1,046,599) |
| 外界客戶銷售額 | <u>23,776,170</u> | <u>6,573,267</u> | <u>1,295,254</u> | <u>31,644,691</u> |
| 投資物業公允值收益 | — | 15,764 | — | 15,764 |
| 經營利潤/(虧損) | 6,988,806 | 876,889 | (26,471) | 7,839,224 |
| 以權益法核算之投資的損益 所佔份額 | (376,800) | 29,807 | (5,727) | (352,720) |
| 分部業績 | <u>6,612,006</u> | <u>906,696</u> | <u>(32,198)</u> | <u>7,486,504</u> |
| 財務費用淨額(附註6) | | | | <u>(1,440,189)</u> |
| 除所得稅前利潤 | | | | 6,046,315 |
| 所得稅開支(附註7) | | | | <u>(2,692,249)</u> |
| 期內利潤 | | | | <u>3,354,066</u> |
| 折舊及攤銷 | 235,181 | 175,898 | 245,503 | 656,582 |
| 撇銷持作銷售已落成物業及 發展中物業 | 1,366,409 | — | — | 1,366,409 |
| 金融資產及合同資產減值 虧損淨額 | <u>342,302</u> | <u>211,373</u> | <u>10,625</u> | <u>564,300</u> |

4 營運分部資料(續)

於2023年6月30日，分部資產、負債以及資本開支如下(未經審核)：

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 撇銷 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|
| 分部資產 | 203,021,337 | 21,309,175 | 28,586,222 | (3,026,718) | 249,890,016 |
| 未分配資產 | | | | | <u>12,897,099</u> |
| 總資產 | | | | | <u>262,787,115</u> |
| 分部資產包括： 以權益法核算之 投資 | <u>25,882,506</u> | <u>1,177,199</u> | <u>192,566</u> | – | <u>27,252,271</u> |
| 分部負債 | 101,882,379 | 10,657,773 | 17,065,062 | (3,026,718) | 126,578,496 |
| 未分配負債 | | | | | <u>64,322,409</u> |
| 總負債 | | | | | <u>190,900,905</u> |
| 資本開支 | <u>385,433</u> | <u>138,958</u> | <u>195,847</u> | – | <u>720,238</u> |

於2022年12月31日，分部資產、負債以及資本開支如下(經審核)：

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 撇銷 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------|--------------------|
| 分部資產 | 216,105,540 | 20,809,461 | 29,421,192 | (3,947,613) | 262,388,580 |
| 未分配資產 | | | | | <u>10,993,635</u> |
| 總資產 | | | | | <u>273,382,215</u> |
| 分部資產包括： 以權益法核算之 投資 | <u>27,405,840</u> | <u>1,169,571</u> | <u>198,786</u> | – | <u>28,774,197</u> |
| 分部負債 | 95,387,748 | 9,704,211 | 11,773,513 | (3,947,613) | 112,917,859 |
| 未分配負債 | | | | | <u>84,737,493</u> |
| 總負債 | | | | | <u>197,655,352</u> |
| 資本開支 | <u>318,406</u> | <u>478,667</u> | <u>2,661,882</u> | – | <u>3,458,955</u> |

4 營運分部資料(續)

非流動資產

截至2023年6月30日及2022年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

於本期間及過往期間，並無來自單一外部客戶交易之收益佔本集團總收益10%或以上。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自客戶合約的收入 | | |
| 物業銷售及建築服務 | 11,731,984 | 23,776,170 |
| 物業管理服務 | 7,061,654 | 6,573,267 |
| 其他 | 1,094,127 | 1,161,567 |
| 來自其他來源的收入 | | |
| 來自投資物業經營租賃的租金總收入 | 114,112 | 133,687 |
| | <u>20,001,877</u> | <u>31,644,691</u> |

來自客戶合約的收入

(a) 分列營業額資料(未經審核)

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 截至2023年6月30日止六個月 | | | | |
| 商品及服務類型 | | | | |
| — 物業銷售及建築服務 | 11,731,984 | — | — | 11,731,984 |
| — 物業管理服務 | — | 7,061,654 | — | 7,061,654 |
| — 其他 | — | — | 1,094,127 | 1,094,127 |
| | <u>11,731,984</u> | <u>7,061,654</u> | <u>1,094,127</u> | <u>19,887,765</u> |
| 營業額確認時間 | | | | |
| — 於某個時間點確認 | 10,166,120 | 382,948 | 381,696 | 10,930,764 |
| — 在一段時間內確認 | 1,565,864 | 6,678,706 | 712,431 | 8,957,001 |
| | <u>11,731,984</u> | <u>7,061,654</u> | <u>1,094,127</u> | <u>19,887,765</u> |

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

(a) 分列營業額資料(未經審核)(續)

| | 物業發展 人民幣千元 | 物業管理 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 截至2022年6月30日止六個月 | | | | |
| 商品及服務類型 | | | | |
| — 物業銷售及建築服務 | 23,776,170 | — | — | 23,776,170 |
| — 物業管理服務 | — | 6,573,267 | — | 6,573,267 |
| — 其他 | — | — | 1,161,567 | 1,161,567 |
| | <u>23,776,170</u> | <u>6,573,267</u> | <u>1,161,567</u> | <u>31,511,004</u> |
| 營業額確認時間 | | | | |
| — 於某個時間點確認 | 20,154,259 | 188,146 | 369,701 | 20,712,106 |
| — 在一段時間內確認 | <u>3,621,911</u> | <u>6,385,121</u> | <u>791,866</u> | <u>10,798,898</u> |
| | <u>23,776,170</u> | <u>6,573,267</u> | <u>1,161,567</u> | <u>31,511,004</u> |

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 其他收入 | | |
| 利息收入 | 141,565 | 257,138 |
| 來自關連方的利息收入 | 20,503 | 126,658 |
| 政府補助金 | 52,678 | 101,580 |
| 雜項 | 15,563 | 44,038 |
| | <u>230,309</u> | <u>529,414</u> |
| 收益 | | |
| 出售附屬公司的收益 | 1,852 | 1,375,855 |
| 出售合營企業及聯營公司的收益 | – | 1,040,766 |
| 出售投資物業及物業、廠房及設備的虧損 | – | (282,020) |
| 投資物業的公允值收益 | – | 15,764 |
| 按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值 | | |
| 收益淨額 | – | 962,522 |
| 非控股權益的認沽期權公允值虧損 | – | (31,086) |
| 重新計量合營企業原有權益至收購日期 | | |
| 公允值的收益／(虧損)淨額 | 6,835 | (5,094) |
| 匯兌收益淨額(附註(a)) | 211,887 | 109,680 |
| 贖回優先票據的收益 | – | 111,474 |
| 雜項 | 15,641 | 3,084 |
| | <u>236,215</u> | <u>3,300,945</u> |
| | <u>466,524</u> | <u>3,830,359</u> |

(a) 該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註6)。

6 財務費用淨額

對財務費用的分析如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 利息開支： | | |
| — 銀行借款、銀團貸款及其他借款 | 1,520,444 | 1,243,240 |
| — 優先票據及可交換債券 | 504,857 | 534,444 |
| — 境內公司債券、番禺資產支持證券、 商業物業資產支持證券及中期票據 | 258,456 | 306,783 |
| — 租賃負債 | 8,742 | 12,407 |
| 借款的匯兌虧損 | 957,545 | 1,620,085 |
| | <u>3,250,044</u> | <u>3,716,959</u> |
| 減：利息及匯兌虧損資本化 | (2,155,553) | (2,081,987) |
| 衍生金融工具的公允值變動 | (25,461) | (194,783) |
| | <u>(2,181,014)</u> | <u>(2,276,770)</u> |
| | <u>1,069,030</u> | <u>1,440,189</u> |

7 所得稅開支

由於本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無於香港產生應課稅利潤，故並無就有關期間作出香港利得稅撥備。

中國內地企業所得稅乃按截至2023年6月30日止六個月的25%稅率(截至2022年6月30日止六個月：25%)作出撥備。中國內地附屬公司、合營企業及聯營公司就2008年1月1日後賺取的利潤向中國內地以外的股東分派股息，須按5%或10%(如適用)的稅率繳納預扣所得稅。

本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據中華人民共和國企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權就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2023年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%(截至2022年6月30日止六個月：15%)。

於截至2023年6月30日止六個月，本集團若干附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享有企業所得稅稅率為15%(截至2022年6月30日止六個月：15%)的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享「企業所得稅三免三減半」的政策。有關附屬公司自相關附屬公司產生營業額年度起首三年毋須繳納企業所得稅，而相關附屬公司於其後三年享12.5%的優惠所得稅稅率。

7 所得稅開支(續)

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率(截至2022年6月30日止六個月：15%)。

中國內地土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地及開發成本以及建築開支)。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 人民幣千元 (未經審核) |
| 當期所得稅： | | |
| 企業所得稅 | 1,184,529 | 2,533,631 |
| 中國內地土地增值稅 | 544,135 | 1,426,440 |
| | <u>1,728,664</u> | <u>3,960,071</u> |
| 遞延所得稅 | <u>(1,092,106)</u> | <u>(1,267,822)</u> |
| 所得稅開支 | <u>636,558</u> | <u>2,692,249</u> |

8 股息

董事會不建議派發截至2023年及2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

9 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按截至2023年及2022年6月30日止六個月本公司股東應佔(虧損)/利潤，及期內已發行4,644,989,000股(於2022年6月30日：3,882,578,000股)普通股加權平均數減就股份獎勵計劃持有之股份計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算乃基於：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | 2023年 (未經審核) | 2022年 (未經審核) |
| 本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元) | (4,475,392) | 2,401,137 |
| 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>4,644,989</u> | <u>3,882,578</u> |
| 每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元) | <u>(0.963)</u> | <u>0.618</u> |

本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無已發行具攤薄影響的潛在普通股。

10 貿易及其他應收款項

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項(附註(a)) | | |
| — 第三方 | 8,847,432 | 10,207,660 |
| — 合營企業 | 3,194,256 | 2,644,462 |
| — 聯營公司 | 42,419 | 46,364 |
| | <u>12,084,107</u> | <u>12,898,486</u> |
| 貿易應收款項總額 | 12,084,107 | 12,898,486 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(1,601,521)</u> | <u>(1,430,091)</u> |
| 貿易應收款項合計 | <u>10,482,586</u> | <u>11,468,395</u> |
| 其他應收款項來自： | | |
| — 第三方 | 26,158,762 | 28,662,020 |
| — 合營企業 | 19,743,569 | 18,908,878 |
| — 聯營公司 | 943,470 | 1,035,207 |
| — 其他關連方 | 252,781 | 358,459 |
| — 非控股權益 | 4,673,993 | 4,081,197 |
| 應收關連方借款及利息 | 2,841,747 | 2,968,591 |
| 預付增值稅及其他稅項 | 2,691,430 | 1,887,148 |
| 收購土地使用權保證金 | 724,317 | 771,492 |
| 預付款項 | 909,941 | 1,250,978 |
| | <u>58,940,010</u> | <u>59,923,970</u> |
| 其他應收款項總額 | 58,940,010 | 59,923,970 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | <u>(1,829,795)</u> | <u>(1,508,231)</u> |
| 其他應收款項合計 | 57,110,215 | 58,415,739 |
| 減：其他應收款項—非即期部份 | <u>(11,927,141)</u> | <u>(8,381,269)</u> |
| 其他應收款項—即期部份 | <u>45,183,074</u> | <u>50,034,470</u> |
| 貿易及其他應收款項—即期部份 | <u>55,665,660</u> | <u>61,502,865</u> |

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建築服務及提供環保服務。貿易應收款項乃按有關買賣協議或服務協議訂明的條款結算。於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 90日內 | 4,251,767 | 5,452,144 |
| 90日以上及於365日以內 | 5,006,074 | 3,677,415 |
| 365日以上 | 2,826,266 | 3,768,927 |
| | <u>12,084,107</u> | <u>12,898,486</u> |

11 貿易及其他應付款項

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項(附註(a)) | 22,778,471 | 27,585,540 |
| 其他應付款項： | | |
| — 第三方 | 12,830,045 | 13,296,872 |
| — 關連方 | 10,875,660 | 12,050,605 |
| — 非控股權益 | 3,285,066 | 3,276,492 |
| 應付員工福利 | 1,137,559 | 1,133,411 |
| 應計費用 | 1,270,853 | 2,072,339 |
| 出售附屬公司墊款 | 50,380 | 45,000 |
| 其他應付稅項 | 7,039,742 | 6,197,079 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 總貿易及其他應付款項 | 59,267,776 | 65,657,338 |
| 減：其他應付款項—非即期部分 | (4,887,775) | (5,500,842) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 貿易及其他應付款項—即期部分 | 54,380,001 | 60,156,496 |

附註：

- (a) 本集團於2023年6月30日及2022年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

| | 2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 90日內 | 9,487,374 | 11,449,189 |
| 90日以上及於180日以內 | 5,849,792 | 5,870,261 |
| 180日以上及於365日以內 | 5,564,129 | 4,020,254 |
| 365日以上 | 1,877,176 | 6,245,836 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 22,778,471 | 27,585,540 |

管理層的討論及分析

整體表現

回顧期內，本集團之營業額為人民幣200.02億元(2022年同期：人民幣316.45億元)，較2022年同期下降36.8%。本集團之經營虧損為人民幣15.68億元(2022年同期：經營利潤人民幣78.39億元)，較2022年同期下降120.0%。

回顧期內，本集團之虧損為人民幣36.11億元，較2022年同期的利潤人民幣33.54億元下降207.7%。

回顧期內，本公司股東應佔虧損為人民幣44.75億元，較2022年同期的本公司股東應佔利潤人民幣24.01億元下降286.4%。

截至2023年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣0.963元(2022年同期：每股基本盈利為人民幣0.618元)。

導致虧損原因主要有以下：

1. 房地產經營環境仍欠佳因而導致物業銷售放緩，整體物業銷售面積下降，毛利率亦較去年同期有所下跌；
2. 出售附屬公司及出售以權益法入賬之合營企業／聯營企業錄得虧損，去年同期則為盈利；
3. 按公允值計入損益的金融資產公允值變動錄得虧損，上年同期則為盈利；及
4. 人民幣持續貶值導致淨匯兌損失。

土地儲備

於2023年6月30日，本集團於79個城市，擁有預計總建築面積達3,864萬平方米的土地儲備，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3,200元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

回顧期內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣117.32億元，較2022年同期的人民幣237.76億元下降50.7%。由於房地產行業經營環境不利，削弱買家信心並造成物業銷售放緩，導致整體物業銷售面積下降。確認銷售總面積為76萬平方米，較2022年同期下降52.5%。

多元業務

物業管理

回顧期內，本集團的物業管理收入為人民幣70.62億元，較2022年同期的人民幣65.73億元上升7.4%。於2023年6月30日，本集團總在管面積為575.4百萬平方米，較2022年6月30日的528.6百萬平方米增加46.8百萬平方米，增長率為8.9%。

其他

商業及環保

回顧期內，本集團的商業管理(包括酒店營運及物業投資)及環保收入為人民幣12.08億元，較2022年同期的人民幣12.95億元下降6.7%。

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。

回顧期內，本集團的銷售成本為人民幣179.95億元，較2022年同期的人民幣242.46億元下降25.8%，確認銷售面積較2022年同期的161萬平方米下降52.5%至2023年上半年的76萬平方米，這是由於房地產行業經營環境不利，以致物業銷售放緩。而2023年上半年確認平均成本較2022年同期的每平方米人民幣11,268元上升29.8%至每平方米人民幣14,625元，主要由於平均建造成本及土地成本增加所致。

毛利

回顧期內，本集團的毛利為人民幣20.07億元，較2022年同期的人民幣73.98億元下降72.9%。回顧期內，本集團的毛利率為10.0%，較2022年同期的23.4%下降13.4個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於房地產行業經營環境不利，削弱買家信心並造成物業銷售放緩，導致整體物業銷售面積下降。確認銷售均價較2022年同期增加3.8%，而建造成本及土地成本等相關平均成本較2022年同期上升29.8%，致使毛利及毛利率下降。

其他收入及收益淨額

回顧期內，本集團的其他收入及收益淨額為收益人民幣4.67億元，較2022年同期的收益人民幣38.30億元減少87.8%，該變動主要來自：

- (i) 利息收入人民幣1.62億元，較2022年同期的人民幣3.84億元減少人民幣2.22億元；
- (ii) 出售附屬公司收益為人民幣0.02億元，較2022年同期收益人民幣13.76億元，大幅減少人民幣13.74億元；及
- (iii) 2022年同期出售合營企業及聯營公司收益為人民幣10.41億元，而回顧期內錄得虧損，已包括在其他開支內。

銷售及營銷成本

回顧期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣7.36億元，較2022年同期的人民幣10.08億元下降27.0%。該降幅主要是由於佣金費用及廣告費用下降所致。

行政開支

回顧期內，本集團的行政開支為人民幣14.37億元，較2022年同期的人民幣17.16億元，減少16.3%，該減幅主要由於本集團於回顧期內進行嚴格的成本控制。

其他開支

回顧期內，本集團的其他開支為人民幣11.91億元，較2022年同期的人民幣1.01億元增加1,074.6%，該增幅主要由於按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額及出售合營企業及聯營公司的虧損增加。

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、其他借款、優先票據、可交換債券、境內公司債券、番禺資產支持證券、商業物業資產支持證券、中期票據及租賃負債的利息開支，扣除資本化利息及外幣借款匯兌損益。

回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣10.69億元，較2022年同期的人民幣14.40億元減少25.8%。該變動主要包括以下內容：

- (i) 由於本集團借款的實際利率增加，因此，本集團利息開支由2022年同期的人民幣20.97億元增加9.3%，至回顧期的人民幣22.92億元；及
- (ii) 本集團以外幣計值的借款換算而產生之外幣借款匯兌虧損為人民幣9.58億元，此乃由於期內人民幣貶值所致。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

回顧期內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣3.37億元，較2022年同期的虧損人民幣3.53億元下降4.4%。

股東應佔(虧損)／利潤

截至2023年6月30日止期間，本公司股東應佔虧損為人民幣44.75億元，較2022年同期利潤為人民幣24.01億元下降286.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2023年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣153.75億元(2022年12月31日：人民幣160.91億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣70.30億元(2022年12月31日：人民幣84.63億元)及有限制現金為人民幣83.45億元(2022年12月31日：人民幣76.28億元)。

回顧期內，現金及現金等值項目減少人民幣14.33億元，這是由於經營活動產生的現金淨額人民幣55.07億元，投資活動所用的現金淨額人民幣16.14億元，融資活動所用的現金淨額人民幣53.21億元以及現金及現金等值項目的匯兌虧損約人民幣0.05億元所致。

於2023年6月30日及2022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、意外賠償的按金及銀行借款的抵押品。

借款

於2023年6月30日，本集團總借款為人民幣575.68億元，當中(i)銀行借款及其他借款；(ii)優先票據；(iii)境內公司債券、商業物業資產支持證券、番禺資產支持證券、中期票據及可交換債券分別為人民幣345.78億元、人民幣125.79億元及人民幣104.11億元。

| 還款時間表 | 於2023年 6月30日 (人民幣百萬元) | 於2022年 12月31日 (人民幣百萬元) |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| 銀行借款及其他借款 | | |
| 1年之內 | 17,452 | 20,680 |
| 超過1年及於2年內 | 11,947 | 13,738 |
| 超過2年及於5年內 | 3,593 | 2,665 |
| 超過5年 | 1,586 | 1,713 |
| 小計 | 34,578 | 38,796 |
| 優先票據 | | |
| 超過1年及於2年內 | 2,260 | — |
| 超過2年及於5年內 | 10,319 | 12,112 |
| 小計 | 12,579 | 12,112 |
| 境內公司債券、商業物業資產支持證券、 番禺資產支持證券、中期票據及可交換債券 | | |
| 1年之內 | 4,036 | 3,347 |
| 超過1年及於2年內 | 95 | 65 |
| 超過2年及於5年內 | 2,821 | 1,527 |
| 超過5年 | 3,459 | 3,639 |
| 小計 | 10,411 | 8,578 |
| 合計 | 57,568 | 59,486 |

於2023年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣288.98億元(2022年12月31日：人民幣308.99億元)，及其他借款其中人民幣25.31億元(2022年12月31日：人民幣37.71億元)，乃以銀行存款、土地使用權、自持物業、貿易應收款項、持作銷售的已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份和一間合營企業的股份為抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以抵押該等附屬公司股份作擔保。

番禺資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣6.56億元(2022年12月31日：人民幣7.03億元)及人民幣39.85億元(2022年12月31日：人民幣40.09億元)是由本集團的貿易應收款項、土地使用權、自用物業和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣12.62億元(2022年12月31日：人民幣12.23億元)，由本公司提供擔保，並以雅生活的股份作抵押。

負債比率乃按淨借貸(總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金總額)除以總權益計算。於2023年6月30日，負債比率為58.7%(2022年12月31日：57.3%)。

貨幣風險

本集團主要以人民幣經營業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

本集團自2016年起採用外幣對沖工具，以實現更佳的外匯風險管理。對沖旨在針對大機率發生的預測外債還款，將人民幣成本波幅降至最低。本集團的風險管理政策，乃因應合適的對沖工具及對沖成本，對部分預測外幣現金流進行對沖。

本集團以外匯遠期合約及外匯期貨衍生工具兩者並用，藉此對沖外匯風險。

借款成本

回顧期內，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22.84億元，較2022年同期的人民幣20.84億元增加9.6%，該增幅主要由於2023年回顧期內借款實際利率增加所致。本集團於回顧期內的實際借貸利率為7.28%(2022年同期：5.59%)。

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2023年6月30日，未完結擔保額為人民幣432.74億元(2022年12月31日：人民幣493.30億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他方就人民幣25.89億元(2022年12月31日：人民幣29.23億元)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2023年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣18.60億元(2022年12月31日：人民幣19.80億元)。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣57.38億元(2022年12月31日：人民幣71.65億元)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2023年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣34.61億元(2022年12月31日：人民幣46.09億元)。

於2023年6月30日，本集團為人民幣33.03億元(2022年12月31日：人民幣35.08億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

配發雅居樂股份

於2023年1月11日(交易時段前)，本公司、Top Coast Investment Limited(「**Top Coast**」)以及法國巴黎證券(亞洲)有限公司、瑞士信貸(香港)有限公司及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited(作為配售代理)就按配售價每股2.25港元配售219,500,000股股份及Top Coast按認購價每股2.25港元認購最多219,500,000股新股份訂立配售及認購協議。扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計約為每股認購股份2.23港元。根據每股面值0.10港元之配售股份，以悉數認購全部認購股份為基準，認購股份面值總額為21,950,000港元。

配售代理已將配售股份配售予不少於六名承配人，該等承配人為配售代理促使承購的專業、機構及／或其他投資者。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售事項及認購事項已分別於2023年1月13日及2023年1月18日完成。認購股份佔本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約4.67%。認購事項所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為489,200,000港元。

配售及認購的理由為本公司籌集額外資金，以鞏固財務狀況及擴大股東與資本基礎的機會。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還本公司發行的於2025年到期500,000,000美元5.75%的無抵押優先債券的尚未償還票息付款、現有債項再融資及一般企業用途。於2023年3月30日，該款項已如計劃悉數動用。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年1月11日及2023年1月18日的公告。

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

除本公告所披露者外，於期間內並無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，於本公告日期亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

回顧期後事件

於2023年8月1日(交易時段前)，本公司、Top Coast以及法國巴黎證券(亞洲)有限公司及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited(作為配售代理)就按配售價每股1.13港元配售346,000,000股股份及Top Coast按認購價每股1.13港元認購最多346,000,000股新股份訂立配售及認購協議。扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計約為每股認購股份1.12港元。根據每股面值0.10港元計算，以悉數認購全部認購股份為基準，認購股份面值總額為34,600,000港元。

配售代理已將配售股份配售予不少於六名承配人，該等承配人為配售代理促使承購的專業、機構及／或其他投資者。就本公司所知及合理所信，該等承配人及彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。於緊隨配售完成後，並無任何承配人成為本公司的主要股東。

配售事項及認購事項已於2023年8月3日及2023年8月15日完成。認購股份佔本公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約6.86%。認購事項所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為387.2百萬港元。

配售及認購的理由為本公司籌集額外資金，以鞏固財務狀況及擴大股東與資本基礎的機會。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作償還現有債項再融資及一般企業用途。於2023年8月30日，該款項已如計劃悉數動用。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年8月1日及2023年8月15日的公告。

除上文所披露外，於回顧期後本集團並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共有101,907名僱員，當中高級管理人員佔51人及中層管理人員佔150人。就地理位置而言，中國內地有101,821名僱員，香港有32名僱員及海外公司有54名僱員。截至2023年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣35.87億元(2022年同期：人民幣38.76億元)。

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。

物業發展預售

回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣282.3億元，對應累計預售建築面積為189.1萬平方米及預售均價為每平方米人民幣14,930元。

物業管理

雅生活關注經濟復甦帶來的機遇，堅持市場化戰略，保持市場領先的拓展能力；持續聚焦服務品質，夯實專業化服務能力，着力提升發展質量；進一步探索增值服務細分賽道，打磨產品和服務質量，拓寬服務內容。雅生活於回顧期內獲得「2023中國物業服務百強企業TOP2」，綜合實力穩居行業前列。

展望

2023年下半年，市場將繼續關注美聯儲加息、銀行業危機、通貨膨脹等因素對全球經濟的影響。而國內市場需求仍然不足，推動高質量發展仍需加力。隨著疫情影響消退，社會秩序回歸正常，中國經濟延續恢復態勢，預計下半年有望邁向擴張性增長。

中央政府將適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

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

中期股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年：無)。

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2023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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「**董事證券交易守則**」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2023年6月30日止六個月完全遵循董事證券買賣守則。

遵守企業管治守則

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，惟企業管治守則第C.2.1條除外，其要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。於回顧期內至今，陳卓林先生為本公司董事會主席兼總裁。鑑於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，董事會認為此項安排有助於本集團的發展提供強而統一的領導，以及有效執行本集團政策及策略。董事會相信此項安排不會削弱董事會的權力平衡與權威性，且會不時加以檢討，據此符合本集團的最佳利益。

購入、出售或贖回上市證券

於2023年4月10日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「**番禺雅居樂**」)(為本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)以每張面值人民幣100元回購人民幣10.124百萬元於2024年到期初始票面利率為5.9%的人民幣14.5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：175934)，並接著在2023年4月10日至2023年5月10日期間轉售了該回購債券。該等債券在上海證券交易所上市。

於2023年5月18日，鴻昕投資有限公司(「**鴻昕**」)(為本公司於英屬處女群島註冊成立的間接全資附屬公司)以總代價約0.93百萬美元(包括應計利息)於新加坡證券交易有限公司(「**新交所**」)購入本公司發行的5億美元5.75% 2025年到期的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)(「**優先票據**」)之中250萬美元。於2023年6月7日，鴻昕於新交所轉售上述購買的優先票據，總代價為約1.01百萬美元(包括應計利息)。

除上文所披露者外，截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

於本公司、聯交所及新交所之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司(www.agile.com.cn)、聯交所(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2023年6月30日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

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#及彭說龍博士#。

- * 執行董事
- ** 非執行董事
- # 獨立非執行董事
- ^ 僅供識別

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
陳卓林
主席兼總裁

香港，2023年8月30日