

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 2019 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		
	2019年	2018年	變動
營業額 (人民幣百萬元)	60,239	56,145	+7.3%
毛利 (人民幣百萬元)	18,358	24,674	-25.6%
淨利潤 (人民幣百萬元)	9,233	8,358	+10.5%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	7,512	7,125	+5.4%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.935	1.835	+5.4%
已分派每股中期股息 (港仙)	60.0	50.0	+20.0%
擬派每股末期股息 (港仙)	40.0	50.0	-20.0%
全年每股股息 (港仙)	100.0	100.0	—

業務概要

- 年內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣 1,179.7 億元，較去年增加 14.9%，而對應建築面積為 891.1 萬平方米，較去年增加 11.7%，預售均價為每平方米人民幣 13,240 元；預售金額再次突破人民幣千億關口。
- 年內，本集團之營業額為人民幣 602.39 億元，較去年增加 7.3%。當中物業發展的確認銷售收入為人民幣 541.77 億元，較去年增加 3.2%。物業發展收入與多元化業務收入的佔比為 89.9%及 10.1%，其中多元化業務收入的佔比較去年增加 3.6 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的業務發展模式續見成效。
- 年內，本集團整體毛利率及淨利潤率分別為 30.5%及 15.3%，較去年分別下降 13.4 個百分點及增加 0.4 個百分點。
- 年內，物業管理服務、酒店營運及環保收入分別較去年增加 67.7%、11.1%及 146.1%，使多元化業務持續為本集團提供穩健的收入。
- 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 42 幅新地塊，新地塊的預計總建築面積達 1,090 萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣 472 億元，對應樓面地價約為每平方米人民幣 4,334 元。於 2019 年 12 月 31 日，本集團於 75 個城市，擁有權益預計總建築面積達 3,970 萬平方米的土地儲備，其中 10 個城市為本集團新開拓市場。
- 年內，雅生活的營業額為人民幣 51.27 億元，較去年增加 51.8%。雅生活的毛利率及淨利潤率分別為 36.7%及 25.2%。股東應佔利潤為人民幣 12.31 億元，較去年增加 53.7%，財務表現亮麗。
- 於 2019 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 425.55 億元。

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 2019 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 602.39 億元，較去年增加 7.3%。毛利為人民幣 183.58 億元，較去年下跌 25.6%。整體毛利率為 30.5%，較去年下跌 13.4 個百分點。淨利潤增加 10.5% 至人民幣 92.33 億元，淨利潤率亦較去年上升 0.4 個百分點至 15.3%。而股東應佔利潤則為人民幣 75.12 億元，較去年增加 5.4%。

年內，本集團物業發展的確認銷售收入為人民幣 541.77 億元，較去年增加 3.2%。而物業發展業務收入與多元化業務收入的佔比分別為 89.9% 及 10.1%，其中多元化業務收入的佔比較去年增加 3.6 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。

年內，物業管理服務、酒店營運及環保收入分別較去年增加 67.7%、11.1% 及 146.1%，使多元化業務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 2019 年度末期股息每股 40.0 港仙。連同已派發的 2019 年度中期股息每股 60.0 港仙，2019 年的全年派息將合共為每股 100.0 港仙，與去年相同。

市場回顧

2019 年，全球經濟經歷了前所未有的挑戰，中美貿易戰、英國脫歐、地緣政治緊張局勢使市場承受不穩定性的經濟影響。然而，中央政府多次重申「房住不炒」的房地產政策主基調，且地方政府強調落實「因城施策」的緊縮措施，確保中國房地產市場得以平穩健康發展。本集團亦持續落實「以地產為主，多元業務並行」的營運模式，積極推動「3 年規劃」的發展理念。

預售金額再次突破千億關口

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之累積預售金額為人民幣 1,179.7 億元，較去年增加 14.9%，累積預售建築面積為 891.1 萬平方米，較去年增加 11.7%，預售均價為每平方米人民幣 13,240 元。年內，預售目標完成率達 104%，再次突破人民幣千億關口。

本集團持續推動區域多元化營銷策略，同時全力拓展產城融合項目。年內，本集團分別在天津、威海、襄陽、鄭州等城市推售產業小鎮項目，為本集團提供長遠而穩定的銷售。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，全年可售資源貨值逾人民幣 2,000 億元，在售項目達 178 個，當中推出 55 個全新項目。

引入多元化購地渠道

年內，本集團引入多元化購地渠道，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式先後增添 42 個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達 1,090 萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣 472 億元，對應樓面地價為每平方米人民幣 4,334 元。於 2019 年 12 月 31 日，本集團於 75 個城市，擁有權益預計總建築面積為 3,970 萬平方米的土地儲備，其中北海、昆明、崑山、溧陽、清遠、石家莊、渭南、襄陽、宜興及柬埔寨金邊為新開拓市場。

此外，本集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的土地儲備約為 834 萬平方米，佔土地儲備的 21%。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。

多元業務收入續年提升

年內，本集團在多元業務方面合計投資額約人民幣 100 億元，用以發展 34 個新增的非地產項目。本集團旗下物業管理、商業及環保持續發揮協同效應。年內，物業管理服務、酒店營運及環保收入分別較去年增加 67.7%、11.1% 及 146.1%，使多元化業務持續為本集團提供穩健的收入。

在物業管理方面，年內，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「雅生活」)的業績繼續保持高速增長。營業額為人民幣 51.27 億元，較去年增加 51.8%。毛利及淨利潤分別為人民幣 18.83 億元及人民幣 12.92 億元，較去年分別增加 46.0%及 59.3%。毛利率及淨利潤率分別為 36.7%及 25.2%，較去年分別下跌 1.5 個百分點及增加 1.2 個百分點。股東應佔利潤為人民幣 12.31 億元，同比增加 53.7%，每股基本盈利為人民幣 0.92 元，財務表現強勁。

雅生活貫徹實施「雅居樂物業」和「綠地物業」雙品牌發展戰略，並積極推進第三方拓展及收併購，加速擴張規模。年內，雅生活宣佈收購中民未來物業服務有限公司(「中民物業」)及民瑞物業服務(上海)有限公司(「新中民物業」)60%股權，創行業最大的一宗收併購。待收購完成後，雅生活在管面積將突破 5 億平方米，盈利能力及品牌實力將大幅提升，並迅速提升於上海、重慶、江蘇、山東等經濟發達區域的市場佔有率。通過本次收購，雅生活亦可進入門檻較高的公共建築及商業辦公及各細分業態，管理多個城市地標性項目，形成全國化、全業態、強品牌的物業管理平台企業。年內，雅生活亦對於旗下收併購企業進行了系統性的投後整合工作，針對企業發展所需，在資訊系統、管理效能、拓展能力等方面，共用資源全面賦能，實現了管理、業務、文化的深度融合，有力提升了收併購企業的管理效能，助力其規模及盈利能力的增長。

於 2019 年 12 月 31 日，雅生活在管面積及合約面積分別為 234.0 百萬平方米及 356.2 百萬平方米。其中，來自雅居樂和綠地控股的合約面積分別累計為 77.1 百萬平方米及 40.1 百萬平方米，較 2018 年 12 月 31 日分別增加 9.5%及 81.9%，其中來自雙股東面積佔總合約面積的 32.9%。來自第三方項目的合約面積(包括收併購貢獻)累計達 239.1 百萬平方米，較於 2018 年 12 月 31 日增加 74.0%，佔總合約面積的 67.1%。

在環保業務方面，本集團繼續整合環保項目的全國佈局，以及發展旗下工業危險廢物處理、安全填埋、水務處理及生活垃圾焚燒發電項目。於 2019 年 12 月 31 日，環保業務擁有 45 個項目，其中 32 個為危險廢物處理項目、6 個為生活垃圾焚燒發電項目、4 個為綜合工業園區項目及 3 個為水務處理項目。年內，環保業務的營業額及經營利潤分別為人民幣 15.10 億元及人民幣 3.35 億元，分別較去年增加 146.1% 及 69.6%，為本集團帶來持續增長的收入。於 2019 年 12 月 31 日，環保業務每年設計最高危險廢物處理規模已逾 330 萬噸，安全填埋庫容逾 1,800 萬立方米，每日最高水務處理規模已逾 220 萬噸；每日最高生活垃圾焚燒發電處理規模達到 4,850 噸，其中危險廢物處理業務表現超卓，雄踞行業領先地位。

年內，建設集團完成人居科技、工程總承包兩大業務體系的搭建，並於 2019 年 12 月 27 日更名為雅城科創集團並啟用全新品牌標識。雅城科創集團繼續推動各主要業務的穩步發展外，亦積極開拓第三方市場，業務經營範圍覆蓋 28 個省及直轄市內 80 個城市，承接逾 300 個工程項目，為逾 50 家房地產企業客戶提供建設相關服務。

年內，房管業務持續穩健發展，項目覆蓋安徽、重慶、廣東、江蘇、江西、山西、湖南及浙江等八個省市，累計可售資源貨值逾人民幣 600 億元。項目拓展及開發進度理想，旗下多個項目陸續開盤，位於廣東省揭陽市及浙江省青田市的在售項目亦持續加推，此外，位於廣東省中山市及江蘇省淮安市的全新新推項目，銷售成績符合預期。

在商業業務方面，本集團之商業收入（包括酒店營運及投資物業租金收入）為人民幣 9.74 億元，較去年增加 7.0%，為本集團帶來穩健的收入。年內，商業業務旗下社區商業項目的租金收入上升，而廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場的出租率近 100%。

優化債務結構

穩健的財政是本集團業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內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，並通過境內境外多渠道融資方式來優化債務結構，其中包括發行於 2022 年到期的 5 億美元 6.7% 優先票據及合共 14 億美元的優先永續資本證券，並分別獲授一項為期 24 個月的 18.54 億澳門元定期貸款信貸及一項為期 36 個月包括兩筆金額 11.7 億港元及 1 億美元（附帶 5 億美元或等值港元增額權）的定期貸款信貸。於 2019 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 425.55 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，在符合香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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。

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力臻完善。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 2020 年，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，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，已全面評估各城市區域的銷售及施工的影響。於 2020 年 2 月，本集團在保障購房者及員工們的生命安全和身體健康的前提下，因應當地政府規定已逐步復工，同時，公司已開通雅居寶線上營銷中心，並為有意購房者提供專業的線上諮詢，務求降低疫情對本集團的銷售影響。

本次疫情已對各行各業造成短期衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響，我們預見 2020 年第一季房地產行業銷售表現將同比去年同期大幅下跌。不過，中國已有多個地方政府推出放鬆政策以支持當地房地產市場，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並評估疫情對本集團財務及營運的影響。本集團及時調整營銷計劃及發展策略，以確保「以地產為主，多元業務並行」的營運模式得以有效推進。

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

致謝

本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，2020年3月23日

綜合收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
		2019 年	2018 年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營			
營業額	2	60,239,097	56,144,926
銷售成本		(41,881,111)	(31,471,009)
毛利		18,357,986	24,673,917
銷售及營銷成本		(2,026,178)	(2,318,044)
行政開支		(3,998,883)	(2,909,554)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(149,574)	(97,250)
其他收益淨額	3	4,802,164	1,986,253
其他收入	4	1,282,537	1,040,034
其他開支		(228,300)	(257,002)
經營利潤		18,039,752	22,118,354
財務費用淨額	5	(2,529,824)	(2,744,353)
以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額		1,086,246	27,098
除所得稅前利潤		16,596,174	19,401,099
所得稅開支	6	(7,362,928)	(11,043,282)
年度利潤		9,233,246	8,357,817
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		7,511,794	7,125,007
永久資本證券持有人		850,225	676,906
非控股權益		871,227	555,904
		9,233,246	8,357,817
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	1.935	1.835
- 攤薄	7	1.935	1.835

綜合全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
年內利潤	9,233,246	8,357,817
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所有權益 投資公允值變動(除稅後)	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)	-	261,111
其後或會重新分類至損益賬之項目:		
- 報表折算差異	1,147	(1,303)
年內其他全面收益(除稅後)	23,004	259,808
年內全面收益總額	9,256,250	8,617,625
以下人士應佔：		
- 本公司股東	7,532,534	7,379,636
- 永久資本證券持有人	850,225	676,906
- 非控股權益	873,491	561,083
	9,256,250	8,617,625

綜合資產負債表

		於 2019 年 12 月 31 日	於 2018 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		11,701,956	8,753,527
投資物業	9	8,495,950	8,804,220
土地使用權		-	2,039,236
使用權資產		3,077,209	-
商譽		3,897,055	1,841,613
其他無形資產		1,578,192	258,990
以權益法核算之投資		14,711,189	10,088,353
就收購股本權益的預付款項		468,000	870,856
發展中物業		31,742,993	16,936,396
貿易及其他應收款項	10	5,182,026	12,510,503
按公允值計入其他全面收益的金融資產		262,036	-
遞延所得稅資產		1,350,770	1,433,982
		82,467,376	63,537,676
流動資產			
發展中物業		79,622,115	73,584,977
持作銷售已落成物業		13,447,730	8,446,700
存貨		343,029	46,467
就收購土地使用權之預付款項		10,669,360	5,187,072
合同資產		1,379,556	448,715
貿易及其他應收款項	10	35,360,168	27,735,425
預付所得稅項		6,077,471	3,165,117
按公允值計入損益的金融資產		1,008,031	3,232,031
持作銷售之資產		302,108	-
有限制現金		9,003,578	9,285,376
現金及現金等值項目		33,551,303	35,776,231
		190,764,449	166,908,111
總資產		273,231,825	230,445,787

綜合資產負債表 (續)

		於 2019 年 12 月 31 日 (人民幣千元)	於 2018 年 12 月 31 日 (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		2,931,267	2,604,982
保留盈利		38,277,061	35,368,931
		<u>44,473,623</u>	<u>41,239,208</u>
永久資本證券		13,566,867	8,334,875
非控股權益		7,295,986	5,406,850
		<u>65,336,476</u>	<u>54,980,933</u>
負債			
非流動負債			
借款		54,372,620	53,196,485
貿易及其他應付款項	11	2,201,976	-
按公允值計入損益的金融負債		83,092	6,144
租賃負債		390,326	-
遞延所得稅負債		3,179,780	1,884,085
		<u>60,227,794</u>	<u>55,086,714</u>
流動負債			
借款		42,297,082	35,332,872
貿易及其他應付款項	11	53,917,720	42,533,971
按公允值計入損益的金融負債		53,684	7,192
合同負債		33,653,950	25,489,558
租賃負債		182,411	-
當期所得稅負債		17,562,708	17,014,547
		<u>147,667,555</u>	<u>120,378,140</u>
總負債		<u>207,895,349</u>	<u>175,464,854</u>
總權益及負債		<u>273,231,825</u>	<u>230,445,787</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（按公允值列賬）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 2019 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：

- 香港財務報告準則第 16 號租賃
- 具有負補償之提前還款特性－香港財務報告準則第 9 號（修改）
- 於聯營公司及合營企業的長期權益－香港會計準則第 28 號（修改）
- 香港財務報告準則 2015 年至 2017 年週期的年度改進
- 計劃修訂、縮減或結清－香港會計準則第 19 號（修改）
- 詮釋第 23 號所得稅處理的不確定性

由於採用香港財務報告準則第 16 號租賃，本集團不得不改變其會計政策並進行修改後的若干追溯性調整。採用租賃的影響於下文附註(1)(c)披露。上述大多數其他修訂對前期確認的金額沒有任何影響，預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(b) 已頒佈但於 2019 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
香港財務報告準則第 3 號（修改）	業務之定義	2020 年 1 月 1 日
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號（修改）	重大的定義	2020 年 1 月 1 日
香港會計準則第 39 號，香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號（修改）	對沖會計	2020 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	2021 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（修改）	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。

1 編製基準 (續)

(c) 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第 16 號租賃對本集團財務報表的影響，並於下文附註 1(c)(i)披露自 2019 年 1 月 1 日起已應用的新會計政策。

本集團自 2019 年 1 月 1 日起已追溯採納香港財務報告準則第 16 號，按該準則的特定過渡條文所允許未就 2018 年報告期間重列比較資料。因此，該等新租賃規則所導致的重新分類及調整於 2019 年 1 月 1 日的期初資產負債表中確認。

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第 16 號時，本集團就先前根據香港會計準則第 17 號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並採用承租人截至 2019 年 1 月 1 日的增量借款利率進行貼現。承租人於 2019 年 1 月 1 日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為 7.06%。

	2019 年 1 月 1 日 (人民幣千元)
於 2018 年 12 月 31 日披露的經營租賃承擔	295,570
於首次應用日期採用承租人的增量借款利率貼現	244,235
(減)：按直線法確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(3,147)
(減)：重新評估為服務協議的合同	(46,714)
於 2019 年 1 月 1 日確認的租賃負債	194,374
其中：	
流動租賃負債	73,076
非流動租賃負債	121,298
	194,374

根據經修改追溯法，物業租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並與經由於 2018 年 12 月 31 日在資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。於首次應用日期，並無任何繁重租賃合同需對使用權資產進行調整。已確認使用權資產與下列資產類別有關：

	2019 年 12 月 31 日 (人民幣千元)	2019 年 1 月 1 日 (人民幣千元)
土地使用權	2,392,388	2,039,236
物業、廠房及設備	665,945	174,046
配套設施的土地使用權	18,876	20,328
使用權資產總額	3,077,209	2,233,610

1 編製基準 (續)

(c) 會計政策的變動 (續)

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號時確認的調整(續)

會計政策的變動影響 2019 年 1 月 1 日資產負債表內的下列項目：

- 使用權資產 – 增加人民幣 2,233,610,000 元
- 租賃負債 – 增加人民幣 194,374,000 元
- 土地使用權 – 減少人民幣 2,039,236,000 元

對 2019 年 1 月 1 日的保留盈利無任何影響。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，由於採納香港財務報告準則第 16 號，對每股盈利並無重大影響。

對分部披露產生的影響

由於會計政策變動，2019 年 12 月 31 日的分部資產及分部負債均有所增加。租賃負債現已計入分部負債。截至 2019 年 12 月 31 日，會計政策變動將增加分部資產及分部負債如下：

	分部資產 (人民幣千元)	分部負債 (人民幣千元)
物業發展	169,852	186,294
物業管理	14,756	15,200
酒店營運	28,386	29,564
環保	3,673	3,973
	<u>216,667</u>	<u>235,031</u>

所採用的實際權宜之計

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用該準則允許的下列實際權宜之計：

- 對擁有大致相似特點的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴先前對租賃是否繁重的評估
- 將於 2019 年 1 月 1 日餘下租賃年期少於 12 個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產，及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租賃年期。

本集團亦選擇不會重新評估於首次應用日期合同是否為或包含租賃。相反，對於過渡日期前訂立的合同，本集團依賴其應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃所作的評估。

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。

本集團分為五個業務分部：物業發展、物業管理、酒店營運、物業投資及環保。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2019年及2018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：

	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
營業額：		
- 物業發展銷售	54,177,160	52,487,664
- 物業管理服務	3,577,311	2,132,813
- 酒店營運	801,742	721,667
- 投資物業租金收入	172,630	189,045
- 環保服務	1,510,254	613,737
	60,239,097	56,144,926

2 分部資料 (續)

截至 2019 年及 2018 年 12 月 31 日止年度報告予執行董事的分部資料如下：

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)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	環保 (人民幣千元)	撤銷 (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	801,742	172,630	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	801,742	172,630	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	801,742	172,630	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	(351,411)	180,054	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	(351,411)	180,054	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
無形資產攤銷	12,294	48,433	880	-	33,998	-	95,605
撤銷持作銷售發展中物業及已落成物業及物業、廠房及設備	325,505	-	154,376	-	-	-	479,881

2 分部資料 (續)

截至2018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)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (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)
總分部銷售額	52,487,664	3,376,749	721,667	189,045	613,737	-	57,388,862
分部間銷售額	-	(1,243,936)	-	-	-	-	(1,243,936)
外界客戶銷售額	52,487,664	2,132,813	721,667	189,045	613,737	-	56,144,926
收入確認時間							
- 在某一時間點確認	51,668,575	4,195	-	-	-	-	51,672,770
- 在一段時間內確認	819,089	2,128,618	721,667	189,045	613,737	-	4,472,156
投資物業公允值收益(附註 9)	-	-	-	1,952,355	-	-	1,952,355
經營利潤/(虧損)	18,952,097	1,076,280	(127,848)	2,020,407	197,418	-	22,118,354
以權益法核算之投資之稅後 (虧損)/利潤所佔份額	(5,832)	(68)	-	-	32,998	-	27,098
分部業績	18,946,265	1,076,212	(127,848)	2,020,407	230,416	-	22,145,452
財務費用淨額 (附註 5)							(2,744,353)
除所得稅前利潤							19,401,099
所得稅開支 (附註 6)							(11,043,282)
年內利潤							8,357,817
折舊	192,439	10,121	280,794	-	31,161	-	514,515
土地使用權及無形資產攤銷	16,805	23,302	48,670	-	5,177	-	93,954
撇銷持作銷售發展中物業及已 落成物業	1,489,770	-	-	-	-	-	1,489,770

2 分部資料 (續)

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)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (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	11,475,325	8,495,950	17,433,296	(5,788,236)	264,533,517
未分配資產							8,698,308
總資產							273,231,825
分部資產包括： 以權益法核算之 投資	13,907,604	583,634	-	-	219,951	-	14,711,189
分部負債	75,791,172	2,479,562	4,060,271	16,612	13,787,002	(5,788,236)	90,346,383
未分配負債							117,548,966
總負債							207,895,349
資本開支	1,007,291	718,523	368,150	52,430	4,218,372	-	6,34,766

截至 2018 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)	酒店營運 (人民幣千元)	物業投資 (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	192,769,689	7,280,920	8,432,727	8,804,220	6,955,524	(1,628,423)	222,614,657
未分配資產							7,831,130
總資產							230,445,787
分部資產包括： 以權益法核算之 投資	9,710,362	422	-	-	377,569	-	10,088,353
分部負債	59,113,638	1,558,055	3,449,498	18,839	5,511,922	(1,628,423)	68,023,529
未分配負債							107,441,325
總負債							175,464,854
資本開支	356,805	100,326	108,331	-	1,339,968	-	1,905,430

2 分部資料 (續)

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>

分部資產及負債與總資產及負債於 2018 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	222,614,657	68,023,529
未分配：		
遞延所得稅項	1,433,982	1,884,085
預付所得稅項	3,165,117	-
按公允值計入損益的金融資產	3,232,031	-
衍生金融工具	-	13,336
當期所得稅負債	-	17,014,547
流動借款	-	35,332,872
非流動借款	-	53,196,485
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>230,445,787</u>	<u>175,464,854</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、土地使用權、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

	2019 (人民幣千元)	2018 (人民幣千元)
出售一間附屬公司的收益	2,988,981	-
按公允值計入損益的金融資產公允值收益/(虧損)	999,715	(352,434)
因一間合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益	579,449	-
投資物業公允值收益	117,070	1,952,355
匯兌收益淨額 (附註(a))	85,975	327,177
出售物業、廠房及設備和投資物業的收益	6,682	23,330
雜項	24,292	35,825
	4,802,164	1,986,253

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

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
利息收入	654,422	328,104
來自關連方之借款利息收入	354,619	376,136
政府補助金	137,660	39,468
按公允值計入損益的金融資產的股息收入	66,904	171,751
沒收客戶訂金	14,206	22,374
雜項	54,726	102,201
	1,282,537	1,040,034

5 財務費用淨額

	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	4,965,759	3,571,673
- 優先票據	1,244,227	578,539
- 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	868,948	906,165
- 租賃負債	37,006	-
減：資本化利息	(4,935,466)	(3,657,861)
借款匯兌虧損	854,174	1,738,800
減：匯兌虧損資本化	(304,612)	(491,031)
衍生金融工具公允值變動	(200,212)	98,068
	<u>2,529,824</u>	<u>2,744,353</u>

6 所得稅開支

	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	3,219,748	3,802,299
- 中國土地增值稅	3,875,741	6,838,137
- 中國預扣所得稅	37,652	260,579
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	244,663	153,933
- 香港利得稅	(14,876)	(11,666)
	<u>7,362,928</u>	<u>11,043,282</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，本集團有關中國大陸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」)，本集團位於中國大陸之旗下實體的適用企業所得稅率為25%。

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。

6 所得稅開支 (續)

中國預扣所得稅 (續)

截至2019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需作出利得稅項撥備外，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。

優惠稅率

根據企業所得稅法，本集團於中國的若干公司被認證為「高新技術企業」並合資格享有15%的優惠企業所得稅稅率。本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司可享受企業所得稅「三免三減半」的政策。

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。

	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	7,511,794	7,125,007
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>1.935</u>	<u>1.835</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2019年及2018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

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
已分派中期股息每股普通股 0.60 港元 (2018 年：0.50 港元) (附註(a))	2,124,946	1,705,463
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(18,700)</u>	<u>(14,746)</u>
	<u>2,106,246</u>	<u>1,690,717</u>
擬派末期股息每股普通股 0.40 港元 (2018 年：0.50 港元) (附註(b))	1,434,470	1,681,354
減：持作股份獎勵計劃股份的股息	<u>(12,623)</u>	<u>(15,123)</u>
	<u>1,421,847</u>	<u>1,666,231</u>

附註：

(a) 本公司董事會宣派截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期股息為每股普通股股息 0.60 港元約為 2,350,229,000 港元（相當於人民幣 2,124,946,000 元）（2018 年：1,958,524,000 港元相當於人民幣 1,705,463,000 元）。

(b) 2018 年的末期股息為每股普通股 0.50 港元，約為 1,958,524,000 港元（相當於人民幣 1,681,354,000 元），已於 2019 年 5 月 10 日舉行的本公司股東周年大會上宣派，其中 17,235,000 港元（相當於人民幣 15,123,000 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 2019 年的末期股息每股普通股 0.40 港元，須待股東於 2020 年 5 月 11 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

	2019 (人民幣千元)	2018 (人民幣千元)
年初賬面淨值	8,804,220	5,886,604
資本化後續開支	52,430	-
出售	(57,770)	-
轉自持作銷售已落成物業	-	718,580
轉自物業、廠房及設備	-	400,528
轉自土地使用權	-	23,073
轉至物業、廠房及設備	(420,000)	(176,920)
已於綜合收益表確認的重估收益	<u>117,070</u>	<u>1,952,355</u>
年末賬面淨值	<u>8,495,950</u>	<u>8,804,220</u>
投資物業		
- 已落成投資物業	7,205,050	7,550,320
- 在建投資物業	<u>1,290,900</u>	<u>1,253,900</u>
合計	<u>8,495,950</u>	<u>8,804,220</u>

9 投資物業 (續)

附註：

- (a) 有關投資物業乃位於中國，租期介乎40至70年。
- (b) 於2019年12月31日，人民幣5,388,000,000元 (2018年12月31日：人民幣5,854,120,000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

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))		
- 聯營公司	41,829	-
- 合營企業	548,298	-
- 第三方	7,211,910	6,709,562
減：貿易應收款項減值撥備	(73,440)	(32,069)
總貿易應收款項	<u>7,728,597</u>	<u>6,677,493</u>
其他應收款項來自：		
- 聯營公司	2,765,175	5,280,259
- 合營企業	11,545,060	13,516,462
- 其他關連方	193,728	195,484
- 非控股權益	1,633,207	1,272,542
- 第三方	12,173,705	10,911,505
預付增值稅及其他稅項	2,843,320	887,133
收購土地使用權保證金	844,197	1,117,773
預付款項	1,033,784	479,686
減：其他應收款項減值撥備	(218,579)	(92,409)
總其他應收款項	<u>32,813,597</u>	<u>33,568,435</u>
減：其他應收關連方款項及非流動資產之預付款 - 非即期部份	<u>(5,182,026)</u>	<u>(12,510,503)</u>
其他應收款項 - 即期部份	<u>27,631,571</u>	<u>21,057,932</u>
貿易及其他應收款項 - 即期部份	<u>35,360,168</u>	<u>27,735,425</u>

於2019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及提供物業管理服務。貿易應收款項乃按物業買賣協議或物業管理服務協議的條款規定去結算。於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
90 日內	4,803,143	3,662,447
90 日以上及於 365 日以內	2,283,793	2,350,270
365 日以上	715,101	696,845
	<u>7,802,037</u>	<u>6,709,562</u>

11 貿易及其他應付款項

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	21,276,425	16,852,035
其他應付款項：		
- 關連方	8,193,454	5,590,518
- 非控股權益	3,200,722	3,596,848
- 第三方	13,935,941	8,935,399
應付員工福利	1,073,575	797,198
應計費用	1,433,623	1,465,095
處置附屬公司墊款	2,681,106	987,700
其他應付稅項	4,324,850	4,309,178
總貿易及其他應付款項	<u>56,119,696</u>	<u>42,533,971</u>
減：其他應付款項 – 非即期部份	<u>(2,201,976)</u>	<u>-</u>
貿易及其他應付款項 – 即期部份	<u>53,917,720</u>	<u>42,533,971</u>

附註：

(a) 本集團於2019年及2018年12月31日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019 年 (人民幣千元)	2018 年 (人民幣千元)
90 日內	13,440,152	13,387,512
90 日以上及於 180 日以內	6,265,677	2,729,635
180 日以上及於 365 日以內	966,394	559,318
365 日以上	<u>604,202</u>	<u>175,570</u>
	<u>21,276,425</u>	<u>16,852,035</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 602.39 億元（2018 年：人民幣 561.45 億元），較 2018 年上升 7.3%。經營利潤為人民幣 180.40 億元（2018 年：人民幣 221.18 億元），較去年下降 18.4%。股東應佔利潤為人民幣 75.12 億元（2018 年：人民幣 71.25 億元），較去年上升 5.4%。每股基本盈利為人民幣 1.935 元（2018 年：人民幣 1.835 元）。

土地儲備

於 2019 年 12 月 31 日，本集團於 75 個城市，擁有權益預計總建築面積達 3,970 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 3,364 元，土地成本價格具一定競爭力。

2019 年，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 42 個新項目，其中北海、昆明、崑山、溧陽、清遠、石家莊、渭南、襄陽、宜興及柬埔寨金邊為本集團新開拓的市場。新地塊的預計總建築面積達 1,090 萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣 472 億元，對應樓面地價約為每平方米人民幣 4,334 元。

下表載列新收購土地的詳情：

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華南區域			
古鎮地塊	中山	100	80,398
輕軌站地塊	惠州	70	196,508
惠城區地塊 A	惠州	49	76,855
惠城區地塊 B	惠州	35	222,110
台城區地塊	江門	100	96,284
新會區地塊	江門	51	63,525
清城區地塊	清遠	40	466,760
東城大道地塊	清遠	50	111,995
樂活天地小鎮地塊	茂名	100	207,255
金海灣地塊	北海	60	497,813
華東區域			
浦口區地塊	南京	65	702,104
江寧區地塊	南京	51	155,937
西夏墅純工業地塊	常州	100	61,249
高新區地塊	常熟	49	132,701
新站區地塊	合肥	100	136,094
澱山湖鎮地塊	崑山	100	108,523
雅居樂冠軍體育小鎮地塊	威海	64.8	1,811,812
雲龍區地塊	徐州	50	172,115

下表載列新收購土地的詳情：(續)

地塊名稱	城市	應佔權益 (%)	預計總建築面積 (平方米)
華東區域			
國際濱水新城小鎮地塊	揚州	100	508,218
高科智造穀小鎮地塊	湖州	100	89,288
官林工業地塊	宜興	100	133,000
溧陽工業地塊	溧陽	100	51,200
西部區域			
溫江區地塊	成都	100	245,068
北碚區地塊	重慶	100	168,089
九龍坡區地塊	重慶	100	100,070
城區地塊	渭南	100	104,730
華中區域			
高新區地塊	武漢	49	275,514
科創服務產業基地小鎮地塊	襄陽	100	442,912
鄭上新區地塊	鄭州	33	116,726
雅居樂羅曼小鎮地塊	鄭州	72	656,582
華北區域			
河西區地塊	北京	100	80,252
榆次區地塊	晉中	49	452,292
正定新區地塊	石家莊	100	99,394
海教園地塊	天津	50	327,276
雅居樂寶坻津僑國際小鎮地塊	天津	96	329,323
東北區域			
開發區地塊	瀋陽	50	52,198
雲南區域			
西山區地塊	昆明	100	260,873
盤龍區地塊	昆明	50	262,126
雅居樂國際花園地塊	瑞麗	100	522,477
雅居樂西雙林語地塊	西雙版納	100	151,680
香港			
香港柏加山道地塊 A	香港	100	2,479
香港柏加山道地塊 B	香港	90	2,159
海外			
雅居樂大使花園	吉隆坡	100	111,900
雅居樂天悅地塊	金邊	49	50,640

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 541.77 億元，較 2018 年的人民幣 524.88 億元增加 3.2%，該增幅主要由於較高的確認銷售均價。2019 年確認銷售均價為每平方米人民幣 11,957 元，較 2018 年的每平方米人民幣 11,206 元上升 6.7%。確認銷售總面積為 453 萬平方米較 2018 年下降 3.3%。

物業管理

年內，本集團的物業管理收入為人民幣 35.77 億元，較 2018 年的人民幣 21.33 億元增加 67.7%，物業管理的經營利潤為人民幣 13.85 億元，較 2018 年人民幣 10.76 億元增加 28.7%。該增幅主要由於物業的在管總建築面積增加至 23,399 萬平方米（2018 年：13,812 萬平方米）。

酒店營運

年內，本集團的酒店營運收入為人民幣 8.02 億元，較 2018 年的人民幣 7.22 億元增加 11.1%。酒店營運收入主要是來自上海雅居樂萬豪酒店、海南雅居樂萊佛士酒店、海南清水灣假日度假酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及成都雅居樂豪生大酒店。

物業投資

年內，本集團的物業投資收入為人民幣 1.73 億元，較 2018 年的人民幣 1.89 億元減少 8.7%，該減幅主要由於年內若干物業轉至物業、廠房及設備，包括廣州雅居樂中心及上海雅居樂國際廣場。

環保

年內，本集團的環保收入為人民幣 15.10 億元，較 2018 年的人民幣 6.14 億元增加 146.1%，環保的經營利潤為人民幣 3.35 億元，較 2018 年人民幣 1.97 億元增加 69.6%。該增幅主要由於年內新增的危險廢物項目有所增加，以及水務處理業務規模發展迅速。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築成本、裝飾及設計、土地使用權、資本化利息和稅金及附加。

年內，本集團的銷售成本為人民幣 418.81 億元，較 2018 年的人民幣 314.71 億元增加 33.1%，該增幅主要是由於土地及建築成本均有增加所致。確認銷售面積較去年下降 3.3%至 453 萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣 183.58 億元，較 2018 年的人民幣 246.74 億元下降 25.6%。年內，本集團的毛利率為 30.5%，較 2018 年的 43.9%，下降 13.4 個百分點。毛利率的下降主要是由於多個城市受「因城施策」的影響，導致高毛利率項目之確認的銷售收入佔比大幅下降，致使本集團整體毛利率有所下降。

其他收益淨額

年內，本集團的其他收益淨額為人民幣 48.02 億元，較 2018 年的人民幣 19.86 億元上升 141.8%，該增幅主要來自將一家項目公司之 34% 權益出售予一家獨立第三方，同時失去控制權的淨收益人民幣 29.89 億元及一家合營企業轉至一家附屬公司之重估收益人民幣 5.79 億元、以及按公允值計入損益的金融資產公允值收益人民幣 10.00 億元。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣 12.83 億元，較 2018 年人民幣 10.40 億元上升 23.3%，該增幅主要由於銀行存款利息收入及政府補助金的增加。

銷售及營銷成本

年內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣 20.26 億元，較 2018 年的人民幣 23.18 億元下降 12.6%，該減幅主要由於部份銷售佣金較高項目的銷售量大幅下跌。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣 39.99 億元，較 2018 年的人民幣 29.10 億元上升 37.4%，該增幅主要由於研發費用的增加，以及因配合本集團業務擴展所需而增聘僱員所致。

其他開支

年內，本集團的其他開支為人民幣 2.28 億元，較 2018 年的人民幣 2.57 億元下降 11.2%，該減幅主要是由於補償費用及慈善捐款有所減少。同時，本集團 2019 年慈善捐款為人民幣 1.16 億元(2018:人民幣 1.21 億元)。

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 25.30 億元，較 2018 年人民幣 27.44 億元減少 7.8%，該減幅主要由於非資本化外幣借款匯兌虧損減少人民幣 6.98 億元，以及衍生金融工具公允值變動增加人民幣 2.98 億元，抵減非資本化利息費用增加人民幣 7.82 億元所致。利息費用的增加主要是由於 2019 年平均借款結餘較高。

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虧損所佔份額，合共為人民幣 10.86 億元，較 2018 年的人民幣 0.27 億元上升 39.1 倍。該增幅主要是由於合營企業稅後利潤所佔份額增加至人民幣 11.03 億元，扣除聯營公司稅後虧損所佔份額所致。

股東應佔利潤

年內，本集團的股東應佔利潤為人民幣 75.12 億元，較 2018 年的人民幣 71.25 億元增加 5.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於 2019 年 12 月 31 日，本集團總現金及銀行存款為人民幣 425.55 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 450.62 億元）。其中，現金及現金等值項目為人民幣 335.51 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 357.76 億元）及有限制現金為人民幣 90.04 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 92.86 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 2019 年 12 月 31 日，本集團未動用的借貸額度為人民幣 64.04 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 27.33 億元）。

借款

於 2019 年 12 月 31 日，本集團總借款為人民幣 966.70 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 678.62 億元、人民幣 152.52 億元及人民幣 135.56 億元。

還款時間表	於 2019 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)	於 2018 年 12 月 31 日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1 年之內	31,180	30,542
超過 1 年及於 2 年內	16,728	10,919
超過 2 年及於 5 年內	16,272	15,743
超過 5 年	3,682	6,089
小計	67,862	63,293
優先票據		
1 年之內	6,243	-
超過 1 年及於 2 年內	4,163	6,115
超過 2 年及於 5 年內	4,846	5,436
小計	15,252	11,551
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	4,874	4,791
超過 1 年及於 2 年內	8,681	2,025
超過 2 年及於 5 年內	-	6,869
小計	13,556	13,685
合計	96,670	88,529

於 2019 年 12 月 31 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 403.48 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 377.04 億元）及其他借款人民幣 135.82 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 114.95 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。本集團的若干附屬公司以其股份對優先票據作出擔保。於 2019 年 12 月 31 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 43.94 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 40.26 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 9.04 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 10.55 億元）及人民幣 40.84 億元（2018 年 12 月 31 日：40.73）是以其貿易應收款項及使用權資產、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 2019 年 12 月 31 日，負債比率為 82.8%（2018 年 12 月 31 日：79.1%）。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元、美元、馬來西亞令吉及澳門元計值，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，以減低部份以美元及港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 2019 年 12 月 31 日，本集團分別訂立了 44.90 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收益人民幣 2.00 億元（2018 年：公允值虧損人民幣 0.98 億元）。

借款成本

2019 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 70.79 億元，較 2018 年人民幣 50.56 億元增加 40.0%，該增幅主要由於 2019 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 7.10%（2018 年：6.49%）。

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 2019 年 12 月 31 日，未完結擔保額為人民幣 382.94 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 447.75 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 2019 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 31.00 億元（2018 年：人民幣 0.73 億元）及人民幣 133.08 億元（2018 年：人民幣 34.07 億元）。

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司其他方就人民幣 28.44 億元（2018 年：人民幣 8.48 億元）的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 10.96 億元（2018 年：人民幣 4.24 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業其他方就人民幣 124.23 億元（2018 年：人民幣 137.79 億元）的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 58.32 億元（2018 年：人民幣 62.45 億元）。

承擔

於 2019 年 12 月 31 日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣 164.06 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 296.59 億元）。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣 100.20 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 63.11 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 8.13 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 12.65 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

根據一家第三方公司（「收購方 I」）及惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司（本公司之間接全資附屬公司，「惠州白鷺湖」）於 2018 年 12 月 11 日訂立的合作協議及於 2019 年 2 月 27 日訂立的補充協議，收購方 I 同意以總代價約人民幣 1,394,400,000 元收購白鷺湖之附屬公司（「項目公司」）34% 股權，及投入約人民幣 581,000,000 元。根據補充協議，34% 的股權轉讓給收購方 I 後，項目公司將由收購方 I 和惠州白鷺湖共同控制。有關交易詳情，請參閱本公司於 2018 年 12 月 11 日及 2019 年 2 月 27 日發佈之公告。

於 2019 年 5 月 9 日，一家第三方公司（「出售方 I」）、南京雅居樂房地產開發有限公司（本公司的間接全資附屬公司「南京雅居樂」）及武漢長凱物業發展有限公司（一間於中國成立的有限公司「武漢長凱」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，南京雅居樂將收購由出售方 I 持有的武漢長凱 50% 股權，總代價為人民幣 3,313,601,000 元。於股權轉讓協議完成後，武漢長凱將成為本公司的間接全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於 2019 年 5 月 19 日發佈之公告。

於 2019 年 9 月 25 日，天津雅潮企業管理諮詢有限公司（本公司之間接非全資附屬公司「天津雅潮」）與一家第三方公司（「出售方 II」）訂立了有關收購中民物業的股權轉讓協議，以對價約人民幣 1,560,000,000 元收購中民物業 60% 的股權，及以可變對價收購新中民物業（一家將於中國注冊成立的有限責任公司，為重組的一部分，將由出售方 II 擁有 60% 權益及餘下股東擁有 40% 權益）60% 股權，惟總額不超過人民幣 500,000,000 元。於 2019 年 12 月 12 日，在簽立新中民物業協議的條件（包括完成重組）均已達成的基礎上，天津雅潮與出售方 II 訂立了新中民物業協議，以不超過人民幣 500,000,000 元的可變對價收購新中民物業 60% 的股權，並由本集團的內部資源分期撥付。收購事項完成後，中民物業及新中民物業將分別成為本集團的非全資附屬公司。有關交易詳情，請參閱本公司於 2019 年 9 月 25 日及 2019 年 12 月 12 日發佈之公告。

根據一家第三方公司（「收購方 II」）與常旺國際有限公司、馬里國際集團有限公司、堅恆集團有限公司及廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（本公司之間接全資附屬公司「雅居樂附屬公司」）於 2019 年 12 月訂立的協議，收購方 II 及雅居樂附屬公司同意以 49% 和 51% 的約定比例共同投資及開發合作地塊（「白鷺湖項目」）。總代價為人民幣 1,666,087,000 元，收購方 II 將支付人民幣 733,485,000 元以收購股權，並向白鷺湖項目出資人民幣 932,602,000 元。收購方 II 已於 2019 年 12 月支付了總對價作為預付款，截至報告日期，交易尚未完成。有關交易詳情，請參閱本公司於 2019 年 12 月 18 日發佈之公告。

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其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有38,313名僱員，當中高級管理人員佔322人及中層管理人員佔1,011人。就地理位置而言，內地有38,160名僱員，而香港、馬來西亞及越南則有153名僱員。截至2019年12月31日止年度，總薪酬成本（包括董事酬金）為人民幣49.53億元（2018年：人民幣37.93億元）。

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

踏入2020年，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，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，已全面評估各城市區域的銷售及施工的影響。

本次疫情已對各行各業造成短期衝擊，房地產行業的銷售同樣受到市民對疫情短期的心理影響。因此，本集團預測2020年第一季銷售及收入將承受一定的影響。不過，中國已有多個地方政府向當地房地產市場推出放鬆政策以進行托底，務求穩定中國房地產市場的未來發展。本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務及營運的影響。

展望

本集團對旗下各項業務的未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。同時，本集團將通過提升內部管理水平、優化經營管理模式、完善人才培訓制度、提升品牌形象，以及持續提高產品及服務質素，將能穩健前行，在持續鞏固市場地位的同時，凝聚實力將雅居樂打造成為長青的百年基業。

股息

年內，本公司向股東宣佈並派發中期股息每股普通股60.0港仙（2018年：50.0港仙）。董事會建議向股東派發末期股息每股普通股40.0港仙（2018年：50.0港仙）。待股東在本公司將於2020年5月11日（星期一）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2020年5月29日（星期五）或前後派發予於2020年5月20日（星期三）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：2020年5月5日（星期二）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間：2020年5月6日（星期三）至2020年5月11日（星期一）
（包括首尾兩天）

以釐定獲派末期股息之股東

末期股息除淨日：2020年5月14日（星期四）
最後股份過戶日期：2020年5月15日（星期五）下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間：2020年5月18日（星期一）至2020年5月20日（星期三）
（包括首尾兩天）
記錄日期：2020年5月20日（星期三）

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）、香港聯交所網站（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2019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2019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。經作出特定查詢後，各董事向本公司確認截至2019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2019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。

購買、出售或贖回上市證券

於2019年1月14日，廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（「**番禺雅居樂**」）（為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.7%之人民幣16億元境內公司債券（「**境內債券I**」）中的人民幣12,228,000元（「**回購債券I**」），回購價為境內債券I的面值，即每張人民幣100元。完成是次回購後，番禺雅居樂已轉售了該等回購債券I。

於2019年7月12日，本公司回購尚未償還的2020年到期初始票面利率為6.98%之人民幣30億元境內非公開發行公司債券（「**境內債券II**」）中的人民幣351,000,000元（「**回購債券II**」），回購價為境內債券II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II。

於2019年7月18日，本公司全數贖回尚未償還的本金總額為700,000,000美元的次級永久資本證券（「**資本證券**」），贖回價為未償還資本證券的本金額加應計分派。

於2019年10月11日，本公司回購尚未償還的2021年到期初始票面利率為4.60%之人民幣18億元境內非公開發行公司債券（「**境內債券III**」）中的人民幣570,000,000元（「**回購債券III**」），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III。

除上述披露者外，於2019年期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

於本公司、香港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）、香港聯交所網站（www.hkex.com.hk）及新交所網站（www.sgx.com）。本公司截至2019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#、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，2020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2019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。