

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至 2020 年 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		變動
	2020年	2019年	
營業額 (人民幣百萬元)	33,527	27,114	+23.7%
毛利 (人民幣百萬元)	11,520	8,220	+40.2%
期內利潤 (人民幣百萬元)	6,339	5,894	+7.6%
期內核心淨利潤* (人民幣百萬元)	6,518	4,807	+35.6%
本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	5,127	5,077	+1.0%
本公司股東應佔核心淨利潤* (人民幣百萬元)	5,306	3,992	+32.9%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.321	1.308	+1.0%
每股中期股息 (港仙)	50.0	60.0	-16.7%

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

業務概要

- 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累積預售金額為人民幣 551.00 億元，表現符合本集團預期，而對應建築面積為 404.9 萬平方米，預售均價為每平方米人民幣 13,608 元。於回顧期內，在售項目為 195 個，其中包括 27 個全新項目。
- 於回顧期內，本集團之營業額為人民幣 335.27 億元，較去年同期上升 23.7%。本集團物業發展的確認銷售收入為人民幣 293.10 億元，較去年同期上升 18.7%。物業發展收入與多元化業務收入的佔比分別為 87.4% 及 12.6%，其中多元化業務收入的佔比較去年同期上升 3.6 個百分點，反映本集團「以地產為主，多元業務並行」的營運模式續見成效。
- 於回顧期內，本集團整體毛利率為 34.4%，較去年同期上升 4.1 個百分點。此外，本集團期內核心淨利潤率及本公司股東應佔核心淨利潤率分別為 19.4% 及 15.8%，較去年同期分別上升 1.7 個百分點及 1.1 個百分點。
- 於回顧期內，本集團的物業管理及環保業務收入分別較去年同期上升 111.1% 及 68.5%。
- 於回顧期內，本集團致力深化全國佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式增添 20 個新項目，新項目的預計總建築面積達 375 萬平方米，新項目的總土地金額為人民幣 139 億元，對應樓面地價約為每平方米人民幣 3,718 元。於 2020 年 6 月 30 日，本集團於 81 個城市，擁有預計總建築面積達 5,303 萬平方米的土地儲備。
- 於 2020 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 464.07 億元。

主席報告

致各位股東：

本人欣然報告雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2020 年 6 月 30 日止六個月（「於回顧期內」）的中期業績。

業績及股息

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

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

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

市場回顧

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

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

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

預售表現符合預期

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

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

審慎補充現有區域土儲

於回顧期內，本集團引入多元化購地渠道，進一步鞏固業務佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式先後增添 20 個優質新項目，新地塊的預計總建築面積達 375 萬平方米，新地塊的總土地金額為人民幣 139 億元，對應樓面地價為每平方米人民幣 3,718 元。於 2020 年 6 月 30 日，本集團於 81 個城市，擁有預計總建築面積為 5,303 萬平方米的土地儲備。

本集團於粵港澳大灣區擁有達 1,311 萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的 24.7%。隨著中央政府對粵港澳大灣區建設推動了具體的實施意見及行動計劃，本集團將受惠於該區巨大的未來發展潛力。此外，本集團於長三角擁有達 708 萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備的 13.3%，累計開發項目超過 50 個，本集團將持續拓展長三角的市場佔有率，為本集團提供長遠而穩健的收入。

多元業務百花齊放

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

雅生活成功收購中民物業

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

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

建議雅城業務分拆上市

本集團於 2020 年 6 月 24 日公佈建議分拆本公司附屬公司雅居樂雅城集團有限公司（「雅城」）的股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市。待建議分拆及上市完成後，本公司預期將擁有雅城不少於 50% 權益，而雅城將仍然為本公司的附屬公司。雅城發展至今已成為中國領先的綠色生態人居服務提供商，主要從事提供綠色生態景觀服務及智慧裝飾家居服務。於 2019 年 12 月 31 日，雅城業務遍佈中國 27 個省份中 119 個城市。

環保業務收入持續增長

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

房管業務可售貨值突破千億元

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

城市更新集團成立

本集團自 2017 年發展城市更新業務，致力拓展舊村改造、舊廠改造、舊城改造及棚戶區改造的相關發展。回顧期內，本集團正式成立城市更新集團，堅持「城市更新綜合運營商」的定位，努力實現城市和諧發展，居民悅享生活，各方可持續互利共贏的美好未來。於 2020 年 6 月 30 日，城市更新集團已簽訂 13 個合作協議，業務遍佈全國 6 個省及直轄市，包括粵港澳大灣區及華北中原地區。於 2020 年 6 月 30 日，城市更新集團已鎖定預計建築面積逾 700 萬平方米，鎖定貨值近人民幣 2,400 億元。

穩健財務策略 多元化融資渠道

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

履行良好企業管治責任

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

與此同時，本集團將積極履行企業社會責任，本著「同理心」的品牌理念來構建及經營每個社區。為此，本集團著重供應商管理，以確保產品及服務質素力臻完善；亦致力保護環境、關愛員工，以及透過支持及參與環保、醫療、教育、文化及體育相關的慈善及社區活動，推動社區的可持續發展。

展望及策略

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

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

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

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

致謝

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

主席兼總裁
陳卓林

香港，2020 年 8 月 21 日

業績

截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

中期綜合收益表

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2020 年 未經審核 (人民幣千元)	2019 年 未經審核 (人民幣千元)
營業額	3	33,527,374	27,114,425
銷售成本		(22,006,936)	(18,894,381)
毛利		11,520,438	8,220,044
銷售及營銷成本		(952,070)	(958,789)
行政開支		(1,713,554)	(1,390,459)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(98,127)	(58,835)
其他收益淨額	4	2,831,959	4,721,982
其他收入	5	777,584	577,400
其他開支		(128,308)	(134,737)
經營利潤		12,237,922	10,976,606
財務費用淨額	6	(1,342,235)	(925,642)
以權益法核算之投資的稅後利潤所 佔份額		491,115	150,288
除所得稅前利潤		11,386,802	10,201,252
所得稅開支	7	(5,047,603)	(4,307,561)
期內利潤		6,339,199	5,893,691
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		5,127,482	5,076,668
永久資本證券持有人		549,386	417,296
非控股權益		662,331	399,727
		6,339,199	5,893,691
期內本公司股東應佔持續經營活動 產生的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
- 基本	8	1.321	1.308
- 攤薄	8	1.321	1.308

中期綜合全面收益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年 未經審核 (人民幣千元)	2019 年 未經審核 (人民幣千元)
期內利潤	6,339,199	5,893,691
期內其他全面收益		
其後不會重新分類至損益賬之項目		
- 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)	(14,285)	(25,588)
其後或會重新分類至損益賬之項目		
- 報表折算差異	(5,678)	1,820
期內其他全面收益(除稅後)	(19,963)	(23,768)
期內全面收益總額	<u>6,319,236</u>	<u>5,869,923</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	5,116,925	5,052,237
永久資本證券持有人	549,386	417,296
非控股權益	652,925	400,390
	<u>6,319,236</u>	<u>5,869,923</u>

中期綜合資產負債表

		於 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日
	附註	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,826,481	11,701,956
投資物業	10	8,758,449	8,495,950
使用權資產		3,035,280	3,077,209
商譽		4,768,190	3,897,055
其他無形資產		2,248,889	1,578,192
以權益法核算之投資		15,643,349	14,711,189
就收購股本權益的預付款項		-	468,000
就收購土地使用權的預付款項		15,000	-
發展中物業		24,940,532	31,742,993
其他應收款項	11	8,061,018	5,182,026
按公允值計入其他全面收益的金融資產		327,289	262,036
遞延所得稅資產		1,122,912	1,350,770
		81,747,389	82,467,376
流動資產			
發展中物業		93,765,379	79,622,115
持作銷售已落成物業		14,700,594	13,447,730
存貨		352,589	343,029
就收購土地使用權之預付款項		8,803,307	10,669,360
合同資產		2,654,043	1,379,556
貿易及其他應收款項	11	44,154,531	35,360,168
預付所得稅項		6,044,836	6,077,471
按公允值計入損益的金融資產		3,179,522	1,008,031
持作銷售之資產		-	302,108
有限制現金		8,045,728	9,003,578
現金及現金等值項目		38,361,769	33,551,303
		220,062,298	190,764,449
總資產		301,809,687	273,231,825

中期綜合資產負債表(續)

	於 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日
附註	未經審核 (人民幣千元)	經審核 (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	2,917,632	2,931,267
保留盈利	41,815,841	38,277,061
	<u>47,998,768</u>	<u>44,473,623</u>
永久資本證券	13,633,418	13,566,867
非控股權益	10,011,099	7,295,986
	<u>71,643,285</u>	<u>65,336,476</u>
負債		
非流動負債		
借款	58,635,886	54,372,620
貿易及其他應付款項	12 2,887,542	2,201,976
按公允值計入損益的金融負債	86,348	83,092
租賃負債	343,382	390,326
遞延所得稅負債	3,838,847	3,179,780
	<u>65,792,005</u>	<u>60,227,794</u>
流動負債		
借款	40,302,885	42,297,082
貿易及其他應付款項	12 68,685,404	53,917,720
按公允值計入損益的金融負債	13,981	53,684
合同負債	38,466,785	33,653,950
租賃負債	185,266	182,411
當期所得稅負債	16,720,076	17,562,708
	<u>164,374,397</u>	<u>147,667,555</u>
總負債	<u>230,166,402</u>	<u>207,895,349</u>
總權益及負債	<u>301,809,687</u>	<u>273,231,825</u>

附註：

1 編製基準

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的本簡要綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。簡要綜合中期財務資料應與截至 2019 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表以及本公司於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間刊發的任何公告一併閱覽。

2 會計政策

除估計所得稅（附註 7）及採納下文所載的新訂及經修訂準則外，所採納的會計政策與上一財政年度及相應中期報告期間所遵循者一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於 2020 年 1 月 1 日開始的報告期間首次採納下列準則及修改：

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

採納該等新訂準則、準則修改及詮釋對本集團的業績或財務狀況並無重大影響。

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

		自下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第 16 號（修改）	租賃 - 與新型冠狀病毒有關的租金寬減	2020 年 6 月 1 日
香港會計準則第 1 號（修改）	負債分類於財務報表的呈報	2022 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 3 號（修改）	業務合併	2022 年 1 月 1 日
香港會計準則第 16 號（修改）	物業、廠房及設備	2022 年 1 月 1 日
香港會計準則第 37 號（修改）	撥備、或然負債及或然資產	2022 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 1 號的年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 9 號的年度改進	金融工具	2022 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 17 號	保險合約	2023 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修改）	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、詮釋及修改的影響，其中若干準則、詮釋及修改與本集團的經營有關。

3 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。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華人民共和國（「中國」）市場，加上大部份非流動資產均位於中國，而本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故毋須編製地區分部資料。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入5%或以上的單一客戶。

截至2020年及2019年6月30日止六個月的分部業績如下：

3 分部資料 (續)

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	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)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	29,310,114	4,001,627	153,202	88,496	798,747	34,352,186
分部間銷售額	-	(824,812)	-	-	-	(824,812)
外界客戶銷售額	29,310,114	3,176,815	153,202	88,496	798,747	33,527,374
收入確認時間						
- 在某一時間點確認	26,259,603	18,397	-	-	271,830	26,549,830
- 在一段時間內確認	3,050,511	3,158,418	153,202	88,496	526,917	6,977,544
投資物業公允值收益 (附註 10)	-	-	-	12,513	-	12,513
經營利潤/(虧損)	11,326,517	718,735	(68,861)	69,693	191,838	12,237,922
以權益法核算之投資 的稅後利潤所佔份額	466,396	21,974	-	-	2,745	491,115
分部業績	11,792,913	740,709	(68,861)	69,693	194,583	12,729,037
財務費用淨額 (附註 6)						(1,342,235)
除所得稅前利潤						11,386,802
所得稅開支 (附註 7)						(5,047,603)
期內利潤						6,339,199
折舊	84,432	44,068	123,526	-	75,258	327,284
使用權資產及無形資 產攤銷	87,196	59,440	25,319	-	34,282	206,237
撇銷發展中物業、持 作銷售已落成物業及 物業、廠房及設備	306,704	-	9,880	-	-	316,584

3 分部資料 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	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)	本集團 (人民幣千元)
總分部銷售額	24,685,054	2,241,228	352,862	97,810	474,078	27,851,032
分部間銷售額	-	(736,607)	-	-	-	(736,607)
外界客戶銷售額	24,685,054	1,504,621	352,862	97,810	474,078	27,114,425
收入確認時間						
- 在某一時間點確認	24,336,757	6,157	-	-	12,945	24,355,859
- 在一段時間內確認	348,297	1,498,464	352,862	97,810	461,133	2,758,566
投資物業公允值收益 (附註 10)	-	-	-	1,870	-	1,870
經營利潤/(虧損)	10,160,874	591,782	(70,941)	70,128	224,763	10,976,606
以權益法核算之投資的 稅後利潤所佔份額	139,225	5,816	-	-	5,247	150,288
分部業績	10,300,099	597,598	(70,941)	70,128	230,010	11,126,894
財務費用淨額 (附註 6)						(925,642)
除所得稅前利潤						10,201,252
所得稅開支 (附註 7)						(4,307,561)
期內利潤						5,893,691
折舊	81,834	8,244	151,363	-	18,798	260,239
使用權資產及無形資產 攤銷	55,756	31,919	27,802	59	5,333	120,869
撇銷持作銷售已落成物 業及發展中物業	523,728	-	-	-	-	523,728

3 分部資料 (續)

以下為於 2020 年 6 月 30 日的分部資產、負債及資本開支(未經審核)：

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	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	245,617,518	12,711,067	11,991,854	8,758,449	17,637,563	(5,581,323)	291,135,128
未分配資產							10,674,559
總資產							301,809,687
分部資產包括： 以權益法核算之 投資	14,618,081	802,573	-	-	222,695	-	15,643,349
分部負債	94,479,863	4,432,434	4,531,163	12,750	12,693,492	(5,581,323)	110,568,379
未分配負債							119,598,023
總負債							230,166,402
資本開支	171,475	751,788	77,892	-	1,294,160	-	2,295,315

以下為於 2019 年 12 月 31 日的分部資產、負債及資本開支(經審核)：

	物業發展 (人民幣千元) (附註(a))	物業管理 (人民幣千元) (附註(b))	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	-	6,364,766

3 分部資料 (續)

附註：

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

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資產、預付所得稅項、按公允值計入損益的金融資產及按公允值計入其他全面收益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產之添置。

- (d) 就取得合同的增量成本確認的資產

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

4 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 未經審核 (人民幣千元)	2019年 未經審核 (人民幣千元)
出售附屬公司的收益	1,812,304	2,988,981
由合營企業轉至附屬公司之重估收益	825,314	579,449
按公允值計入損益的金融資產公允值收益	53,863	882,667
出售物業、廠房及設備和投資物業的收益/(虧損)	67,306	(11,597)
出售合營企業的收益	40,796	-
投資物業公允值收益	12,513	1,870
出售按公允值計入損益的金融資產收益	24,908	247,028
匯兌(虧損)/收益淨額 (附註(a))	(32,804)	9,433
雜項	27,759	24,151
	<u>2,831,959</u>	<u>4,721,982</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」(附註6)的借款匯兌損益。

5 其他收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年 未經審核 (人民幣千元)	2019 年 未經審核 (人民幣千元)
利息收入	455,827	340,306
來自關連方之利息收入	184,916	144,071
政府補助金	99,624	38,320
雜項	37,217	54,703
	<u>777,584</u>	<u>577,400</u>

6 財務費用淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年 未經審核 (人民幣千元)	2019 年 未經審核 (人民幣千元)
利息開支：		
- 銀行借款、銀團貸款及其他借款	2,555,520	2,292,322
- 優先票據	616,687	592,132
- 境內公司債券、資產支持證券及商業物業資產支持證券	428,033	434,712
- 租賃負債	12,709	16,174
減：利息及匯兌虧損資本化	(2,623,775)	(2,433,342)
借款匯兌虧損	749,955	197,744
衍生金融工具公允值變動	(396,894)	(174,100)
	<u>1,342,235</u>	<u>925,642</u>

7 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年 未經審核 (人民幣千元)	2019 年 未經審核 (人民幣千元)
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	2,356,433	1,952,522
- 中國土地增值稅	1,859,747	1,322,293
- 中國預扣所得稅	200,116	140,189
- 香港利得稅	-	73,015
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	631,307	834,419
- 香港利得稅	-	(14,877)
	<u>5,047,603</u>	<u>4,307,561</u>

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

中國企業所得稅

根據現有相關法律、詮釋及慣例，本集團有關中國大陸業務的所得稅撥備已按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

7 所得稅開支 (續)

中國企業所得稅 (續)

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%。

於2018年，本集團若干附屬公司獲發高新技術企業證書。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2020年6月30日止期間，該等公司的適用稅率為15% (截至2019年6月30日止六個月：15%)。

截至2019年6月30日止期間，本集團一間附屬公司於珠海橫琴(自貿區)享受企業所得稅稅率為15%的優惠政策。本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於若干年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司提供環保服務，該等公司享受「企業所得稅三免三減半」的政策。本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿港，於若干年度享有15% (截至2019年6月30日止六個月：25%) 的優惠所得稅稅率。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值額(即出售物業所得款項減包括土地使用權及直接與物業發展相關的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

中國預扣所得稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，於中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其位於中國境外的直接控股公司須繳納10%的預扣稅。5%的較低預扣稅稅率將可適用於在香港成立並符合中國與香港訂立之稅務條約安排的中國附屬公司的直接控股公司。

截至2020年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司的若干直接控股公司符合香港居民企業資格，且符合中國與香港訂立的稅務條約安排項下規定。因此，已應用5%預扣稅稅率。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，因此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及出售收益須按所得稅稅率16.5%繳稅外，綜合財務報表上並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。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按期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。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	未經審核	未經審核
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,127,482	5,076,668
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)	3,882,578	3,882,578
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>1.321</u>	<u>1.308</u>

每股攤薄盈利是假設全部有攤薄影響的潛在普通股已全部轉換而調整普通股的加權平均數而計算。截至 2020 年及 2019 年 6 月 30 日止六個月，沒有攤薄影響的潛在普通股，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 股息

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

本公司董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息為每股普通股0.50港元，約為1,958,524,000港元(相當於人民幣1,750,626,000元)(2019年同期：人民幣2,124,946,000元)。

10 投資物業

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	未經審核	未經審核
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
期初賬面淨值	8,495,950	8,804,220
添置	-	52,430
轉自持作銷售已落成物業	274,986	-
出售	-	(57,770)
轉至物業、廠房及設備	(25,000)	(366,000)
投資物業公允值收益	12,513	1,870
期末賬面淨值	<u>8,758,449</u>	<u>8,434,750</u>

附註：

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

11 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2019年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
貿易應收款項 (附註(a))		
- 第三方	8,204,950	7,211,910
- 合營企業	670,396	548,298
- 聯營公司	49,704	41,829
貿易應收款項總額	<u>8,925,050</u>	<u>7,802,037</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(143,077)	(73,440)
總貿易應收款項	<u><u>8,781,973</u></u>	<u><u>7,728,597</u></u>
其他應收款項來自：		
- 第三方	18,071,887	12,173,705
- 合營企業	11,051,795	9,793,586
- 聯營公司	4,006,785	1,284,290
- 其他關連方	476,894	193,728
- 非控股權益	2,015,027	1,633,207
來自關連方之應收貸款及利息款項	2,878,215	3,232,359
預付增值稅及其他稅項	3,385,627	2,843,320
收購土地使用權保證金	869,003	844,197
預付款項	967,241	1,033,784
其他應收款項總額	<u>43,722,474</u>	<u>33,032,176</u>
減：其他應收款項減值撥備	(288,898)	(218,579)
總其他應收款項	<u>43,433,576</u>	<u>32,813,597</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>(8,061,018)</u>	<u>(5,182,026)</u>
其他應收款項 - 即期部份	<u><u>35,372,558</u></u>	<u><u>27,631,571</u></u>
貿易及其他應收款項 - 即期部份	<u><u>44,154,531</u></u>	<u><u>35,360,168</u></u>

於2020年6月30日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

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

	2020年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2019年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
90日內	5,656,718	4,803,143
90日以上及於365日以內	2,530,626	2,283,793
365日以上	737,706	715,101
	<u><u>8,925,050</u></u>	<u><u>7,802,037</u></u>

12 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2019年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
貿易應付款項 (附註(a))	23,169,905	21,276,425
其他應付款項：		
- 第三方	25,490,997	13,935,941
- 關連方	11,915,509	8,193,454
- 非控股權益	3,394,196	3,200,722
應付員工福利	589,924	1,073,575
應計費用	1,896,231	1,433,623
處置附屬公司墊款	-	2,681,106
其他應付稅項	5,116,184	4,324,850
	<u>71,572,946</u>	<u>56,119,696</u>
減：其他應付款項 - 非即期部份	(2,887,542)	(2,201,976)
	<u>68,685,404</u>	<u>53,917,720</u>

附註：

(a) 本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 未經審核 (人民幣千元)	2019年 12月31日 經審核 (人民幣千元)
90日內	14,767,801	13,440,152
90日以上及於180日以內	6,691,649	6,265,677
180日以上及於365日以內	1,056,235	966,394
365日以上	654,220	604,202
	<u>23,169,905</u>	<u>21,276,425</u>

管理層的討論及分析

整體表現

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

於回顧期內，本公司股東應佔利潤及本司股東應佔核心淨利潤，分別為人民幣 51.27 億元及人民幣 53.06 億元，較 2019 年同期的人民幣 50.77 億元及人民幣 39.92 億元，分別上升 1.0% 及 32.9%。每股基本盈利為人民幣 1.321 元（2019 年同期：人民幣 1.308 元）。

土地儲備

本集團繼續採取積極審慎的購地策略，因應市場狀況擴充土地儲備。於 2020 年 6 月 30 日，本集團於 81 個城市，擁有預計總建築面積達 5,303 萬平方米的土地儲備，分佈於華南區域、華東區域、西部區域、華中區域、海南及雲南區域、東北區域、華北區域、香港及海外，對應樓面平均地價為每平方米人民幣 3,521 元，土地成本價格具一定競爭力。

於回顧期內，本集團致力深化全國佈局，策略性地透過招標、拍賣、掛牌、勾地及股權收購等方式增添 20 個新項目，其中啟東、泰興、肇慶為本集團新開拓的市場。預計總建築面積達 375 萬平方米，其中本集團應佔預計總建築面積為 347 萬平方米，本集團相關應付土地金額為人民幣 104 億元。

下表載列新收購土地的詳情：

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

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)
新北區地塊	常州	100	107,767
工業地塊	常州	100	214,110
工業地塊	泰興	100	124,588
西部區域			
成華區地塊	成都	30	244,000
國際度假區地塊	成都	51	237,625
西咸新區地塊	西安	40	256,174
華中區域			
建安區地塊	許昌	100	481,319
華北區域			
雅居樂寶坻津僑國際小鎮	天津	100	496,212
海南區域			
主城區地塊	海口	100	92,359
海外			
88 項目	舊金山	50	10,674

物業發展及銷售

於回顧期內，本集團來自物業發展的確認銷售金額為人民幣 293.10 億元，較 2019 年同期的人民幣 246.85 億元上升 18.7%。該增幅主要是由於期內確認銷售總面積及確認銷售均價上升所致。確認銷售總面積為 194 萬平方米，較 2019 年同期上升 0.6%。而本集團的確認銷售均價由 2019 年上半年的每平方米人民幣 12,836 元上升 18.0% 至 2020 年上半年的每平方米人民幣 15,144 元。

物業管理

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

酒店營運

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

環保

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

物業投資

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

銷售成本

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

毛利

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

其他收益淨額

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

其他收入

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

銷售及營銷成本

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

行政開支

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

其他開支

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

財務費用淨額

本集團的財務費用主要包括銀行借款、銀團貸款及其他借款、優先票據、境內公司債券及資產支持證券及商業物業資產支持證券的利息開支扣除資本化利息、外幣借款匯兌損益扣除資本化匯兌虧損及衍生金融工具公允值變動。與項目發展有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。

於回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣 13.42 億元，較 2019 年同期的人民幣 9.26 億元上升 45.0%，該增幅主要受期內人民幣兌美元及港元的匯率下降，故以外幣計值之債務產生人民幣 7.50 億元的匯兌虧損所致。

以權益法核算之投資之稅後利潤所佔份額

於回顧期內，以權益法核算之投資的稅後利潤所佔份額為人民幣 4.91 億元，較 2019 年同期的人民幣 1.50 億元上升 226.8%。該增幅主要是由當中的合營企業稅後利潤所佔份額及聯營公司稅後利潤所佔份額分別增加人民幣 2.57 億元及人民幣 0.84 億元所致。

本公司股東應佔利潤

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

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可動用資金

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

本集團的若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。

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

借款

於 2020 年 6 月 30 日，本集團總借款為人民幣 989.39 億元。銀行借款及其他借款、優先票據、以及境內公司債券、商業物業資產支持證券及資產支持證券分別為人民幣 738.54 億元、人民幣 119.85 億元及人民幣 131.00 億元。

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

於 2020 年 6 月 30 日，本集團的銀行借款（包括銀團貸款）人民幣 425.65 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 403.48 億元）及其他借款人民幣 110.36 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 135.82 億元）是以其銀行存款、土地使用權、自用物業、貿易應收款項、持作銷售已落成物業、發展中物業、投資物業、部分附屬公司的股份及對一間合營公司的股份作抵押。本集團的若干附屬公司共同以其股份對優先票據作出擔保。於 2020 年 6 月 30 日，該等附屬公司的淨資產為人民幣 19.46 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 43.94 億元）。

資產支持證券及商業物業資產支持證券分別為人民幣 4.43 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 9.04 億元）及人民幣 40.89 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 40.84 億元）是以本集團的貿易應收款項及土地使用權、自用物業及投資物業作抵押。

負債比率乃按淨借貸（總借貸扣除現金及現金等值項目及有限制現金）除以總權益計算。於 2020 年 6 月 30 日，負債比率為 73.3%（2019 年 12 月 31 日：82.8%）。

貨幣風險

本集團主要以人民幣進行業務。若干銀行存款及銀行貸款是以港元、美元、澳門元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據則以美元計值。自 2016 年，本集團已與銀行訂立封頂遠期合約，以減低部份以美元及港元計值的外幣債款因匯率變動而所產生的外匯風險及達到更好的外匯風險管理，目的在於將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。除已披露者外，本集團概無承受任何重大外匯波動風險。

借款成本

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

財務擔保

本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於 2020 年 6 月 30 日，未完結擔保額為人民幣 519.38 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 382.94 億元）。該等擔保於以下時間終止（以較早者為準）：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；及(ii)買家還清相關按揭貸款。

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

本集團的若干附屬公司與聯營公司各方就人民幣 26.89 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 28.44 億元）的貸款額度按彼等在聯營公司的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 10.45 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 10.96 億元）。

本集團的若干附屬公司與合營企業各方就人民幣 121.79 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 124.23 億元）的貸款額度按彼等在合營企業的控股比例提供若干擔保。本集團應佔擔保數額為人民幣 52.97 億元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 58.32 億元）。

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

承擔

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

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

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

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

結算日後事件

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

除上文所披露者外，於期間後本集團並無任何其他重大結算日後事件。

僱員及薪酬政策

於 2020 年 6 月 30 日，本集團共有 59,840 名僱員，當中高級管理人員佔 408 名及中層管理人員佔 1,857 名。就地理位置而言，內地有 59,680 名僱員、香港有 60 名僱員，而海外則有 100 名僱員。截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，僱員福利費用（包括董事酬金）為人民幣 31.28 億元（2019 年同期：人民幣 21.59 億元）。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、員工表現及貢獻而釐定。獎金亦按員工表現而發放。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按需要提供內部及外間培訓課程。

新型冠狀病毒之影響

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

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

展望

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

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

中期股息

董事會向本公司股東宣派以現金支付中期股息每股普通股 50.0 港仙（2019 年： 60.0 港仙）。中期股息將於 2020 年 9 月 18 日（星期五）或前後向於 2020 年 9 月 10 日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由 2020 年 9 月 8 日（星期二）至 2020 年 9 月 10 日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲發中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須在不遲於 2020 年 9 月 7 日（星期一）下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，以辦理登記手續。

審閱賬目

本公司審核委員會已審閱本集團截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的中期業績。

本集團截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的中期業績未經審核，惟已經獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則（「董事證券交易守則」），該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經查詢後，所有董事均確認截至 2020 年 6 月 30 日止六個月期間完全遵循董事證券交易守則。

遵守企業管治守則

截至 2020 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，並會不時檢討有關安排。

購買、出售或贖回上市證券

於2020年5月21日，本公司全數贖回本金總額為500,000,000美元所有尚未贖回的2020年到期的9.0%優先票據，贖回價格相當於其本金額的100%加上應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2020年6月30日止六個月期間，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、聯交所及新加坡證券交易所有限公司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)及新加坡證券交易所有限公司(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2020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。

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8月21日

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