



AGILE GROUP HOLDINGS LIMITED

雅居樂集團控股有限公司

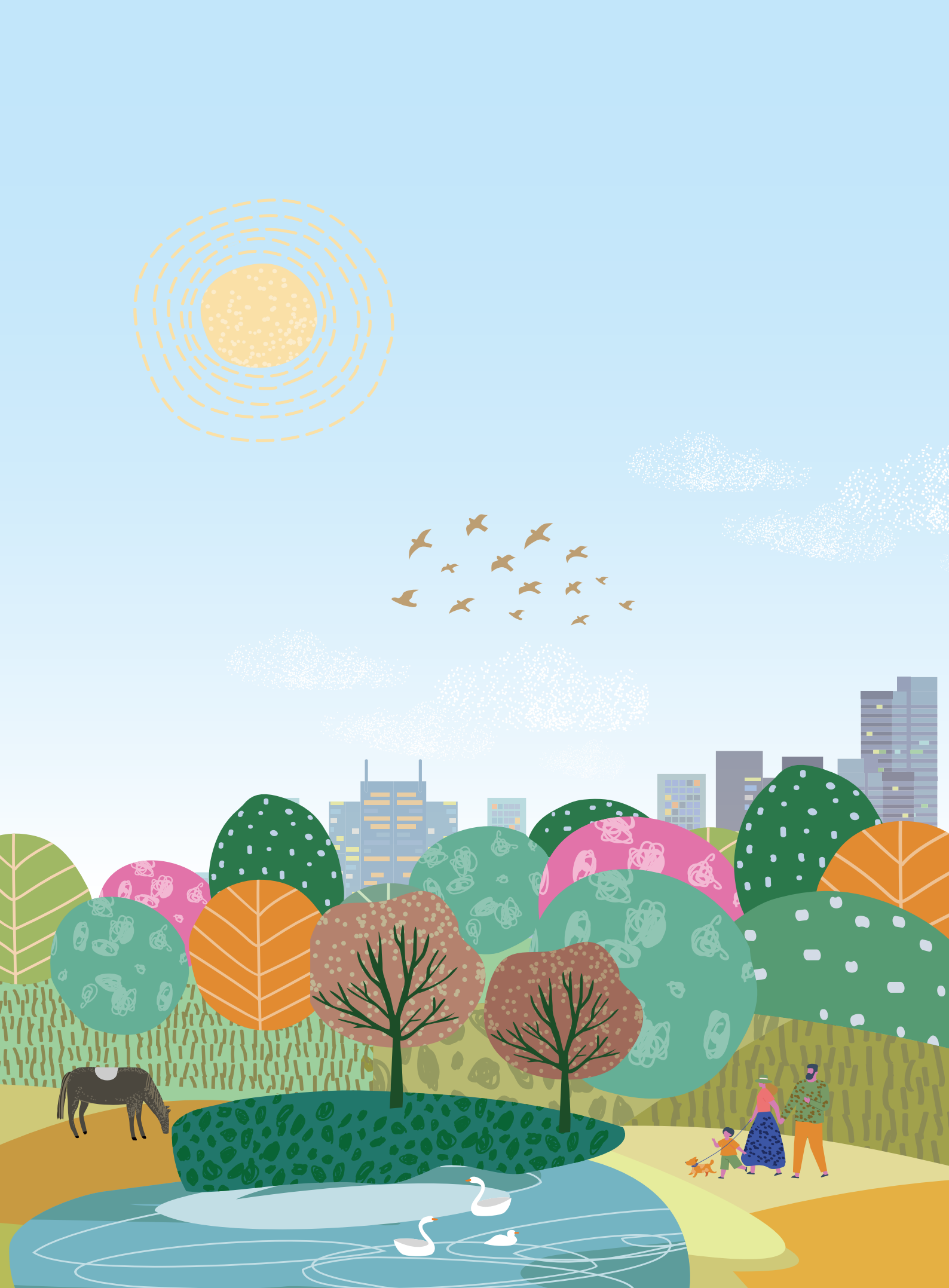
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability) Stock Code: 3383
(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號: 3383

Interim Report

2023

中期報告





目 錄

公司資料	2
財務概要	5
主席報告	6
管理層的討論及分析	11
中期簡要綜合損益表	21
中期簡要綜合全面收益表	22
中期簡要綜合財務狀況表	23
中期簡要綜合權益變動表	25
中期簡要綜合現金流量表	27
中期簡要綜合財務資料附註	29
企業管治	82
其他資料	83



公司資料

董事會

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# GBS, OBE, JP
鄭志強先生#
許照中先生# JP
彭說龍博士# (於2023年6月26日獲委任)
黃紹開先生# (於2023年6月26日辭任)

* 執行董事
** 非執行董事
獨立非執行董事

GBS 金紫荊星章
JP 太平紳士
OBE 大英帝國勳章

董事委員會

審核委員會

鄭志強先生 (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
許照中先生 JP
彭說龍博士 (於2023年6月26日獲委任)
黃紹開先生 (於2023年6月26日不再擔任)

薪酬委員會

鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP (委員會主席)
鄭志強先生
許照中先生 JP
彭說龍博士 (於2023年6月26日獲委任)
陸倩芳女士
黃紹開先生 (於2023年6月26日不再擔任)

提名委員會

許照中先生 JP (委員會主席)
鄭漢鈞博士 GBS, OBE, JP
鄭志強先生
彭說龍博士 (於2023年6月26日獲委任)
陸倩芳女士
黃紹開先生 (於2023年6月26日不再擔任)

風險管理委員會

黃奉潮先生 (委員會主席)
陳卓雄先生
彭說龍博士 (於2023年6月26日獲委任)
黃紹開先生 (於2023年6月26日不再擔任)

公司秘書

吳偉雄先生

授權代表

陳卓林先生
吳偉雄先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

盛德律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

關於英屬處女群島法律及開曼群島法律：

康德明律師事務所

關於美國法律及英國法律：

盛德律師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands



公司資料(續)

中國主要辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
珠江新城
華夏路26號
雅居樂中心33樓
郵編：510623

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三期
18樓1801-1806室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

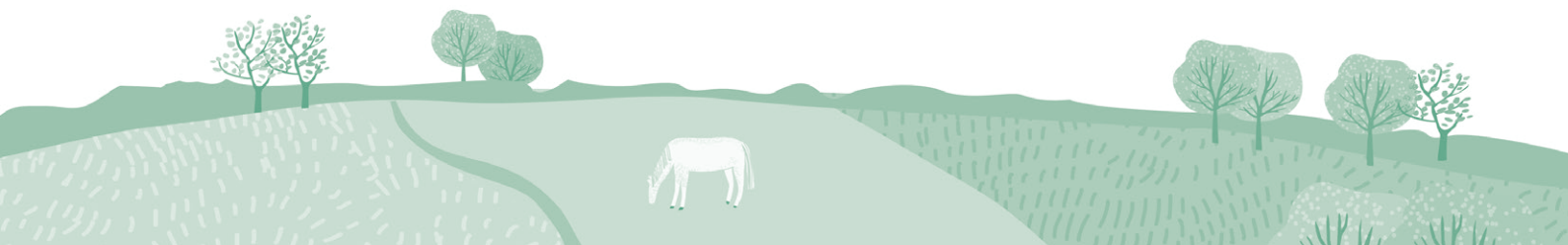
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 1465

投資者關係

資本市場部
電郵：ir@agile.com.cn
電話：(852) 2847 3383
傳真：(852) 2780 8822

網站

www.agile.com.cn



公司資料(續)

上市資料

A 股本證券

- (1) 本公司的普通股(股份代號：3383)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。
- (2) 雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)的境外上市股份(「H股」)(股份代號：3319)於香港聯交所主板上市。
- (3) 青島華仁物業股份有限公司(雅生活的直接非全資附屬公司)的普通股(證券代碼：832319)於全國中小企業股份轉讓系統上市。

B 債務證券

- (1) 於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)官方名單上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2025年到期3.14億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2361426559)
 - (ii) 於2025年到期5億美元5.75%的優先票據(國際證券識別碼：XS2194361494)
 - (iii) 於2025年到期4.83億美元6.05%的優先票據(國際證券識別碼：XS2243343204)
 - (iv) 於2026年到期4.5億美元5.5%的優先票據(國際證券識別碼：XS2343627712)
- (2) 於上海證券交易所上市的本公司債務證券：
 - (i) 於2023年到期人民幣12億元5.7%(初始)的非公開發行境內公司債券(公司債券代號：135883)
- (3) 於上海證券交易所上市的廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(本公司於中國註冊成立間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2024年到期人民幣14.5億元5.9%(初始)的公開發行境內公司債券(公司債券代號：175934)(於2023年4月10日已回購人民幣10.124百萬元，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)
 - (ii) 於2025年到期人民幣5億元7.5%(初始)的公開發行境內公司債券(公司債券代號：115100)
 - (iii) 於2025年到期人民幣2億元5%(初始)的公開發行境內公司債券(公司債券代號：115101)
- (4) 於新交所官方名單上市的遠航金門國際有限公司(「遠航」)(本公司於英屬處女群島註冊成立間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2026年到期24.18億港元7%的可交換債券(國際證券識別碼：XS2406577911)

C 資本證券

於新交所官方名單上市的本公司資本證券：

- (1) 5億美元6.875%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS1785422731)
- (2) 7億美元8.375%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2003471617)
- (3) 5億美元7.875%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2071413483)
- (4) 2億美元7.75%(初始)的優先永久資本證券(國際證券識別碼：XS2081524675)



財務概要

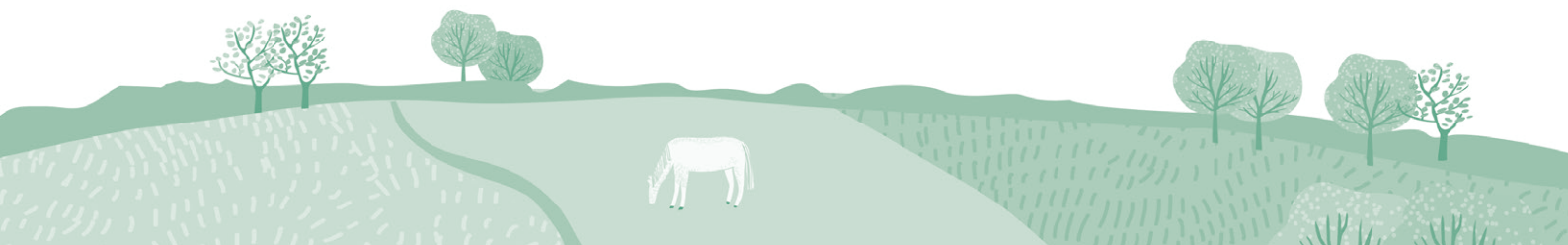
綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月		
	2023年	2022年	變動
營業額(人民幣百萬元)	20,002	31,645	-36.8%
毛利(人民幣百萬元)	2,007	7,398	-72.9%
毛利率	10.0%	23.4%	-13.4個百分點
期內(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	(3,611)	3,354	-207.7%
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	(4,475)	2,401	-286.4%
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.963)	0.618	-255.8%

綜合財務狀況表概要

	於2023年	於2022年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	262,787	273,382	-3.9%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	7,030	8,463	-16.9%
有限制現金(人民幣百萬元)	8,345	7,628	9.4%
短期借款(人民幣百萬元)	21,488	24,027	-10.6%
長期借款(人民幣百萬元)	36,080	35,459	1.8%
股東權益(人民幣百萬元)	36,392	40,446	-10.0%
股東權益回報率*	-60.1%	-37.0%	-23.1個百分點
總借貸/總資產	21.9%	21.8%	+0.1個百分點
淨借貸/總權益	58.7%	57.3%	+1.4個百分點

* 截至2023年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2023年6月30日止十二個月之本公司股東應佔虧損為計算基礎。



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」)收窄了加息的幅度，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。



主席報告(續)

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

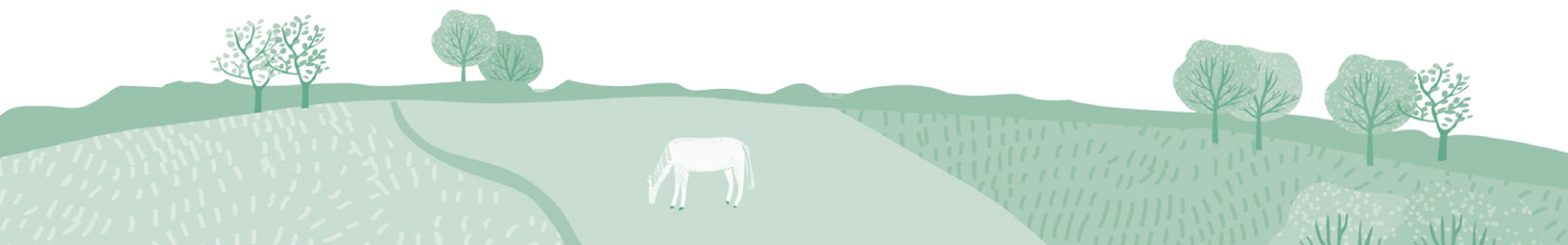
於2023年6月30日，本集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為3,864萬平方米的土地儲備。本集團亦繼續深耕粵港澳大灣區(「大灣區」)及長江三角洲(「長三角」)兩大城市群。本集團在大灣區的土地儲備約為1,003萬平方米，佔整體土地儲備約26.0%，現擁有開發項目達46個。在長三角，本集團擁有達417萬平方米的土地儲備，佔整體土地儲備約10.8%，現擁有開發項目達41個。在香港，本集團擁有兩個優質房地產項目，包括英皇道柏架山道項目及九龍塘義本道項目，合計土地儲備為20,389平方米。

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。



主席報告(續)

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。



主席報告(續)

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，本集團現有的股份獎勵計劃(「**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。

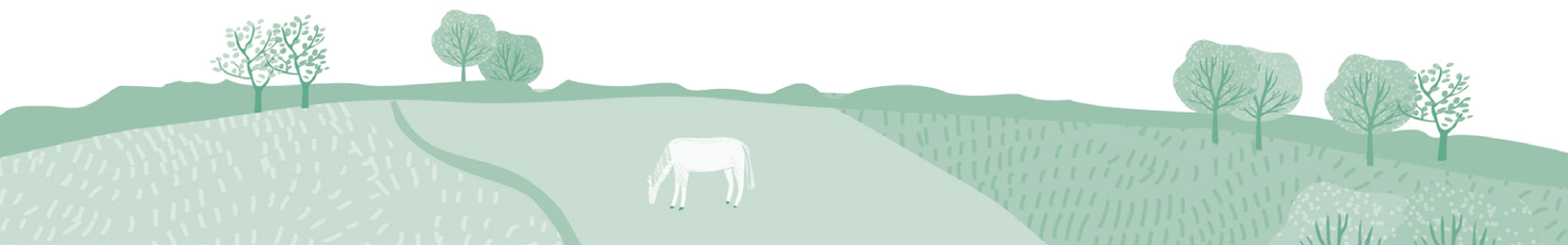
於境內，本集團於1月發行2026年到期人民幣12.00億元4.70%的公開票據；於3月公開發行人民幣7.00億元的公司債券。另外，本集團於4月回購並全數轉售本金總額共人民幣1,012.40萬元於2024年到期初始票面利率為5.9%的人民幣14.5億元公開境內發行公司債券。

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城市高端產品、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」。



主席報告(續)

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



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：

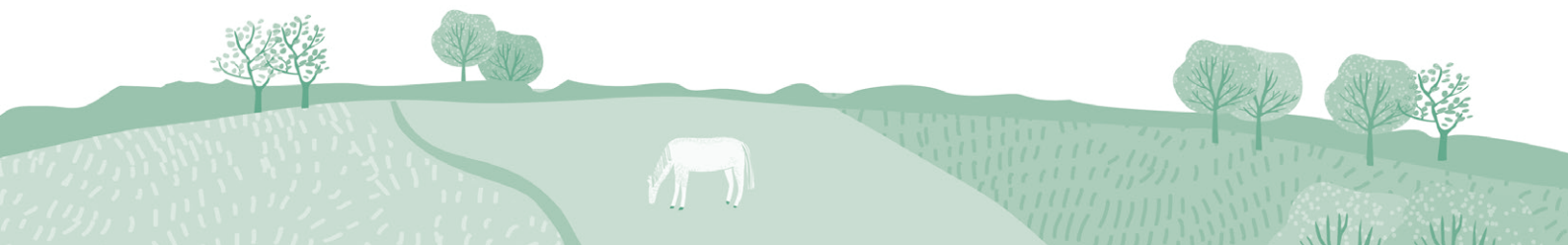
1. 房地產經營環境仍欠佳因而導致物業銷售放緩，整體物業銷售面積下降，毛利率亦較去年同期有所下跌；
2. 出售附屬公司及出售以權益法入賬之合營企業／聯營企業錄得虧損，去年同期則為盈利；
3. 按公允值計入損益的金融資產公允值變動錄得虧損，上年同期則為盈利；及
4. 人民幣持續貶值導致淨匯兌損失。

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，本集團的物業發展之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%。



管理層的討論及分析(續)

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。



管理層的討論及分析(續)

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

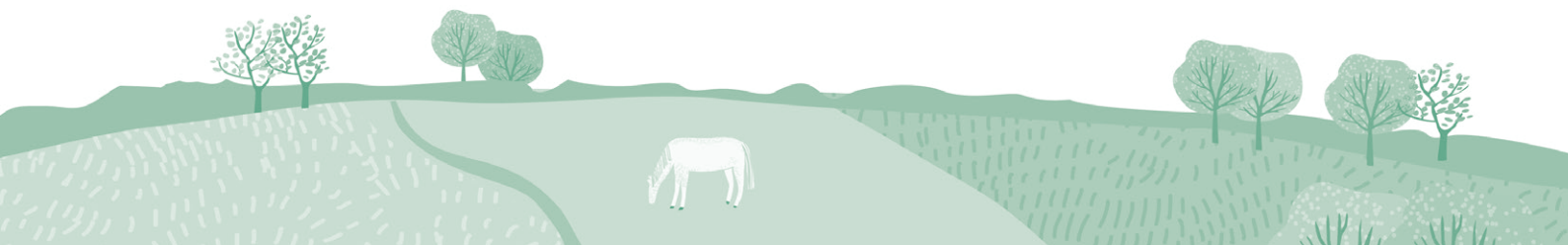
回顧期內，本集團的銷售及營銷成本為人民幣7.36億元，較2022年同期的人民幣10.08億元下降27.0%。該降幅主要是由於佣金費用及廣告費用下降所致。

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。



管理層的討論及分析(續)

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。

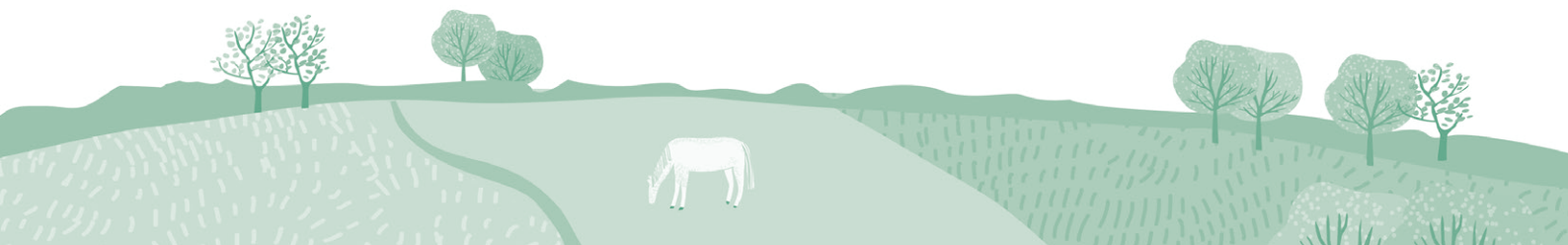


管理層的討論及分析(續)

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



管理層的討論及分析(續)

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。



管理層的討論及分析(續)

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

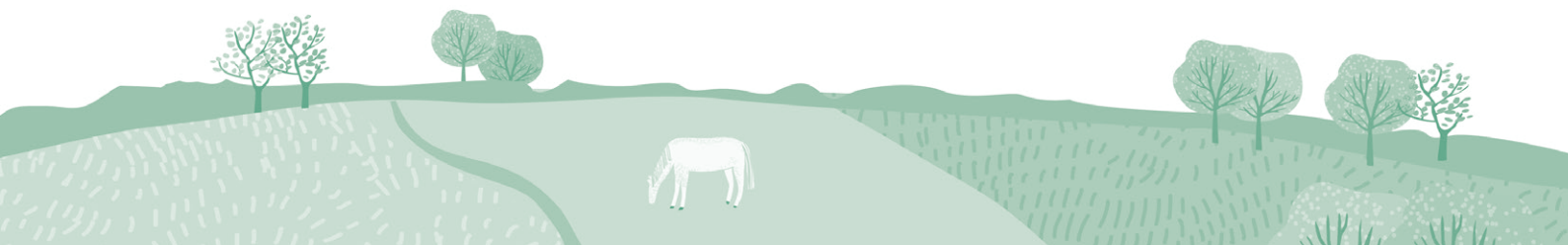
本集團與若干金融機構合作安排按揭貸款額度予其物業買家，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2023年6月30日，未完結擔保額為人民幣432.74億元(2022年12月31日：人民幣493.30億元)。該等擔保於以下時間終止(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，這一般會於買家接手相關物業後一年內發出；或(ii)買家還清相關按揭貸款。

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授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。



管理層的討論及分析(續)

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。在簽訂配售及認購協議前的最後交易日在香港聯交所報的股份市價為每股2.60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。



管理層的討論及分析(續)

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

除本報告所披露者外，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，於本報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

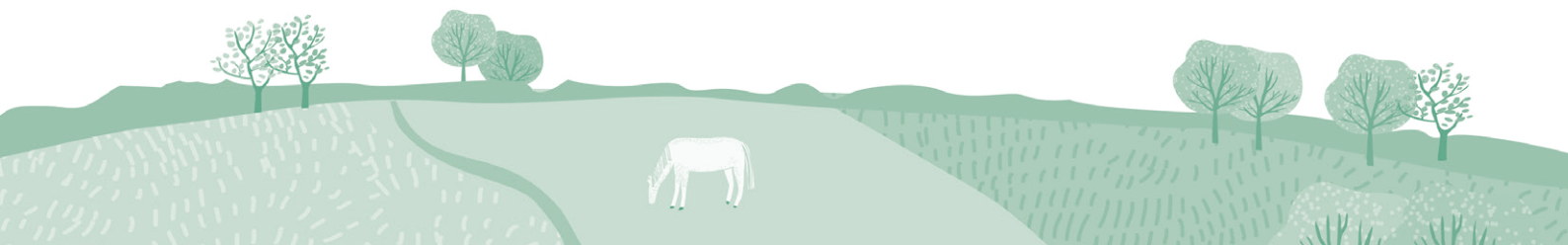
於2023年8月1日(交易時段前)，本公司、Top Coast以及法國巴黎證券(亞洲)有限公司及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited(作為配售代理)就按配售價每股1.13港元配售346,000,000股股份及Top Coast按認購價每股1.13港元認購最多346,000,000股新股份訂立配售及認購協議。扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計約為每股認購股份1.12港元。根據每股面值0.10港元計算，以悉數認購全部認購股份為基準，認購股份面值總額為34,600,000港元。

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。



管理層的討論及分析(續)

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。

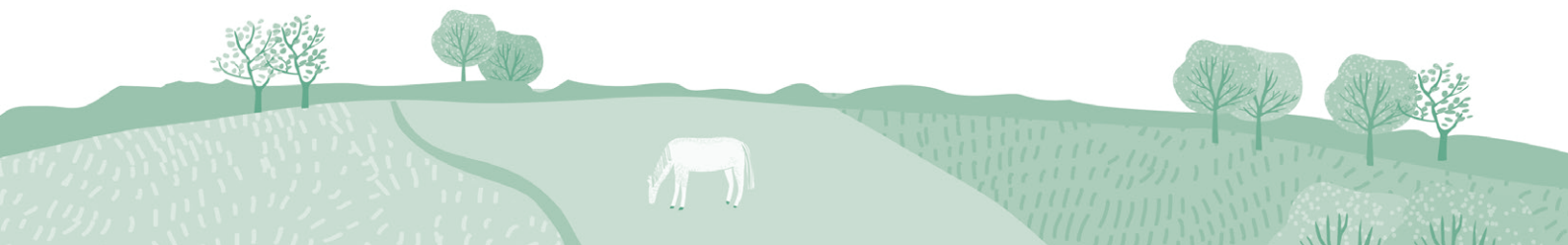


中期簡要綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	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	4	20,001,877	31,644,691
銷售成本		(17,995,014)	(24,246,224)
毛利		2,006,863	7,398,467
其他收入及收益淨額	4	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		(1,190,873)	(101,389)
		(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		(337,254)	(352,720)
除所得稅前(虧損)/利潤		(2,974,366)	6,046,315
所得稅開支	7	(636,558)	(2,692,249)
期內(虧損)/利潤		(3,610,924)	3,354,066
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	24	511,636	475,922
— 非控股權益		352,832	477,007
		(3,610,924)	3,354,066
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	(0.963)	0.618

第29頁至第81頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。



中期簡要綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	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	(3,588,437)	3,366,485
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
	(3,588,437)	3,366,485

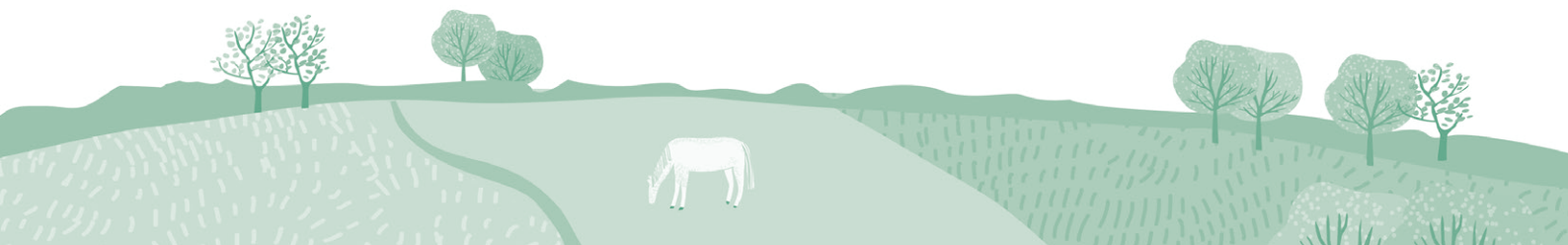
第29頁至第81頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。



中期簡要綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		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)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	13,886,179	13,827,590
投資物業	11	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	12	27,252,271	28,774,197
發展中物業	13	18,996,793	19,919,251
其他應收款項	16	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
		95,008,661	93,268,932
流動資產			
持作銷售已落成物業	14	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	15	2,062,658	2,062,840
合同資產		3,625,053	4,164,317
發展中物業	13	64,232,926	67,116,816
貿易及其他應收款項	16	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	17	8,344,964	7,628,349
現金及現金等值項目	18	7,029,557	8,463,079
分類為持有待售的處置資產組		786,452	2,092,251
		167,778,454	180,113,283
總資產		262,787,115	273,382,215



中期簡要綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

		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)
	附註		
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	21	5,124,758	4,705,779
股份獎勵計劃所持有之股份	22	(133,874)	(156,588)
儲備	23	31,401,452	35,897,012
		36,392,336	40,446,203
永久資本證券	24	13,736,113	13,224,477
非控股權益		21,757,761	22,056,183
總權益		71,886,210	75,726,863
負債			
非流動負債			
借款	20	36,080,022	35,458,984
其他應付款項	19	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		3,482,591	3,869,070
		45,059,415	45,400,127
流動負債			
借款	20	21,487,814	24,027,305
貿易及其他應付款項	19	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		484,148	1,057,669
		145,841,490	152,255,225
總負債		190,900,905	197,655,352
總權益及負債		262,787,115	273,382,215

第29頁至第81頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。



主席
陳卓林先生



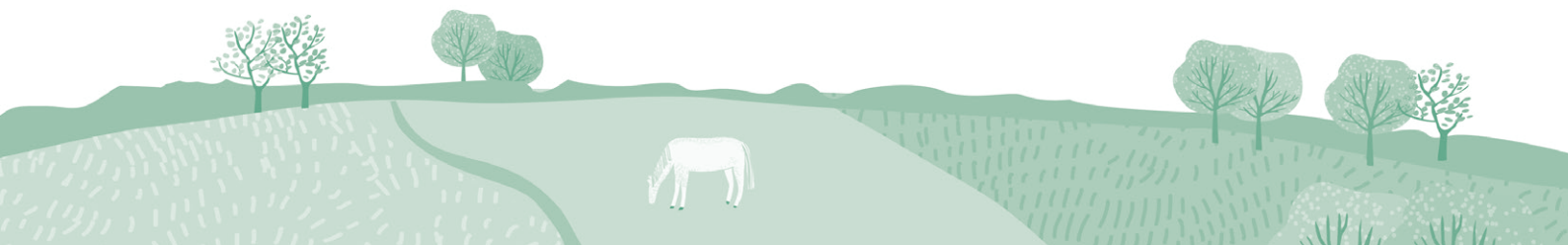
董事
陳卓雄先生



中期簡要綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司股東應佔												
	股本		股份獎勵計劃所持有之股份		法定儲備及企業發展基金		以股份為基礎的		永久		總權益		
	股本	股份溢價	之股份	合併儲備	發展基金	匯兌儲備	付款儲備	其他儲備	保留盈利	合計	資本證券	非控股權益	總權益
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註21)	(附註21)	(附註22)	(附註23(a))	(附註23(b))			(附註23(c))			(附註24)		
於2023年1月1日結餘(經審核)	449,144	4,256,635	(156,588)	442,395	5,493,749	1,750	132,990	(1,351,508)	31,177,636	40,446,203	13,224,477	22,056,183	75,726,863
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,475,392)	(4,475,392)	511,636	352,832	(3,610,924)
其他全面(虧損)/收益：													
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	-	20,118	-	-	20,118
報表折算差額	-	-	-	-	-	5,874	-	-	-	5,874	-	(3,505)	2,369
截至2023年6月30日止六個月全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	5,874	-	20,118	(4,475,392)	(4,449,400)	511,636	349,327	(3,588,437)
增發新股份(附註21)	19,533	416,286	-	-	-	-	-	-	-	435,819	-	-	435,819
轉入法定儲備及企業發展基金(附註23(b))	-	-	-	-	144,814	-	-	-	(144,814)	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,803	13,803
出售附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(435,404)	(435,404)
收購附屬公司的額外權益(附註23(c))	-	-	-	-	-	-	-	(46,160)	-	(46,160)	-	(113,226)	(159,386)
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,922)	(112,922)
出售股份獎勵計劃所持有之股份(附註22)	-	(16,840)	22,714	-	-	-	-	-	-	5,874	-	-	5,874
於2023年6月30日結餘(未經審核)	468,677	4,656,081	(133,874)	442,395	5,638,563	7,624	132,990	(1,377,550)	26,557,430	36,392,336	13,736,113	21,757,761	71,886,210



中期簡要綜合權益變動表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	本公司股東應佔											總權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註21)	股份溢價 人民幣千元 (附註21)	股份獎勵 計劃所持有 之股份 人民幣千元 (附註22)		法定儲備 及企業 發展基金 人民幣千元 (附註23(b))		匯兌儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本證券 人民幣千元 (附註24)		非控股 權益 人民幣千元
			合併儲備 人民幣千元 (附註23(a))	發展基金 人民幣千元 (附註23(b))									
於2022年1月1日結餘(經審核)	400,253	3,021,630	(156,588)	442,395	4,868,962	12,299	(1,133,417)	46,783,577	54,239,111	13,015,124	22,177,042	89,431,277	
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,401,137	2,401,137	475,922	477,007	3,354,066	
其他全面(虧損)/收益：													
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的 重估收益(除稅後)	-	-	-	-	-	-	14,958	-	14,958	-	-	14,958	
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)	-	-	-	-	-	-	(1,403)	-	(1,403)	-	(935)	(2,338)	
報表折算差額	-	-	-	-	-	42	-	-	42	-	(243)	(201)	
截至2022年6月30日止六個月全面 收益總額	-	-	-	-	-	42	13,555	2,401,137	2,414,734	475,922	475,829	3,366,485	
轉入法定儲備及企業發展基金(附註23(b))	-	-	-	-	579,350	-	-	(579,350)	-	-	-	-	
向永久資本證券持有人分派(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(480,166)	-	(480,166)	
收購附屬公司產生的非控股權益(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115	
出售附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(431,194)	(431,194)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	(62,539)	-	(62,539)	-	(21,904)	(84,443)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213,913	213,913	
已向非控股權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(338,392)	(338,392)	
於2022年6月30日結餘(未經審核)	400,253	3,021,630	(156,588)	442,395	5,448,312	12,341	(1,182,401)	48,605,364	56,591,306	13,010,880	22,077,409	91,679,595	

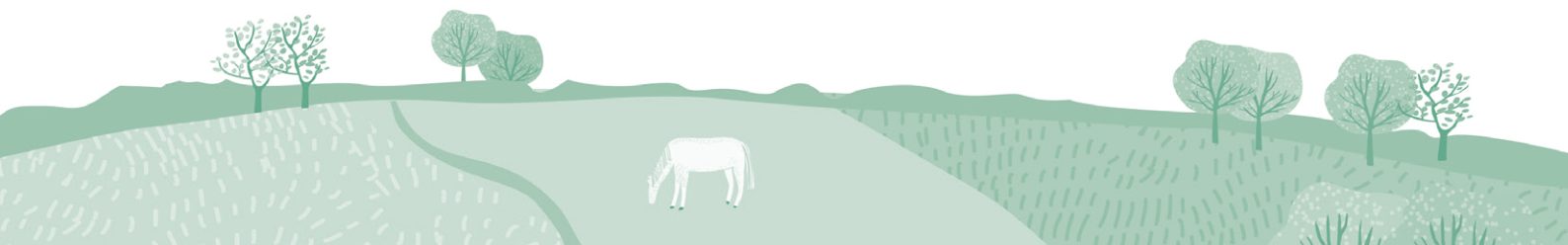
第29頁至第81頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。



中期簡要綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	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)
來自經營活動的現金流量			
經營活動產生現金		9,441,348	8,111,765
已付利息		(2,349,283)	(1,933,822)
已付所得稅		(1,584,721)	(1,869,088)
經營活動產生的現金淨額		5,507,344	4,308,855
來自投資活動的現金流量			
出售附屬公司流入現金淨額	27	147,926	466,288
於聯營公司及合營企業的投資		(66,882)	(93,631)
購置物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產		(623,096)	(906,711)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備 以及分類為持有待售的處置資產組所得款項		417,922	1,740,712
透過業務合併收購附屬公司的現金流出	26	(32,100)	(70,821)
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(1,614,265)	(2,264,709)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		976,989	2,750,494
衍生金融工具平倉付款		(15,175)	(193,290)
購買理財產品		(1,226,391)	(3,532,809)
贖回理財產品		152,700	2,107,448
潛在收購有關受限制銀行存款釋放		-	3,300,200
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(6,452)	(637,940)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		7,473	482,037
出售合營企業及聯營公司所得款項		-	2,087,707
已收利息及股息收入		165,785	384,796
出售若干附屬公司股權所得墊款對價		50,380	-
出售物業、廠房及設備的預收代價款項		-	1,866,047
給予第三方貸款		(2,053,500)	(2,860,800)
第三方償還貸款		2,004,500	3,156,000
支付收購訂金		-	(644,000)
退還收購訂金		100,000	674,915
投資活動(所用)／所得的現金淨額		(1,614,186)	7,811,933



中期簡要綜合現金流量表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	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)
來自融資活動的現金流量			
借款所得款項淨額		3,602,062	4,026,733
償還借款		(6,606,026)	(18,990,105)
借款的擔保金減少		157,465	1,107,021
關連方支付的現金墊款		191,411	883,213
償還關連方的現金墊款		(1,404,908)	(3,059,641)
非控股權益及第三方支付現金墊款		527,157	1,130,661
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(1,869,571)	(6,527,768)
非控股權益注資		13,803	213,913
租賃付款本金部分		(101,546)	(160,601)
收購附屬公司額外權益產生的向非控股權益付款		(159,386)	(84,443)
增發新股份		435,819	–
出售股份獎勵計劃所持有之股份		5,874	–
已付非控股權益的股息		(112,922)	(78,050)
向永久資本證券持有人分派		–	(480,166)
融資活動所用的現金淨額		(5,320,768)	(22,019,233)
現金及現金等值項目的減少淨額			
於1月1日之現金及現金等值項目淨額		8,463,079	22,802,716
現金及現金等值項目的匯兌(虧損)/收益		(5,912)	1,389
於6月30日的現金及現金等值項目	18	7,029,557	12,905,660
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	18	7,029,557	12,905,660

第29頁至第81頁的附註為此中期簡要綜合財務資料不可分割部分。



中期簡要綜合財務資料附註

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日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司董事認為，本公司直接控股公司及最終控股公司分別為Top Coast Investment Limited及富丰投資有限公司。

本公司董事會已於2023年8月30日批准本中期簡要綜合財務資料。

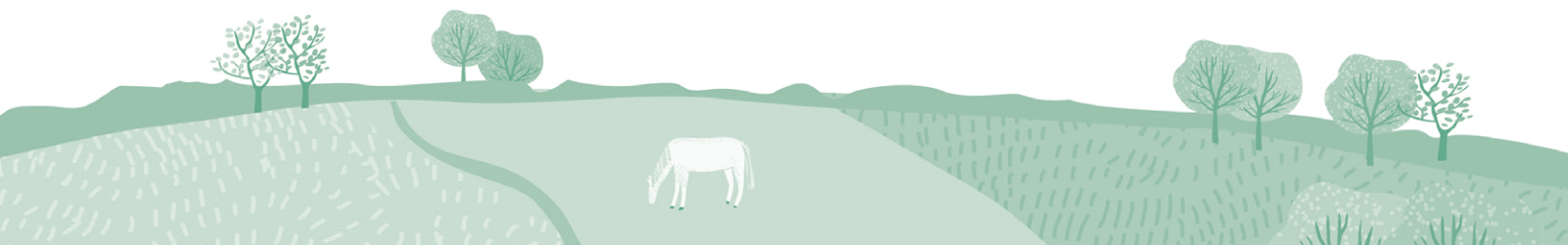
2.1 編製基準

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。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣3,610,924,000元之淨虧損。於2023年6月30日，本集團擁有人民幣15,374,521,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣21,487,814,000元之短期借款。

鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事於評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道(包括信貸融資)。本公司董事亦採取各類措施以確保本集團具備充足之營運資金，包括：

- (i) 加快物業預售，加速收取銷售所得款項；
- (ii) 密切關注物業發展項目的建造進程，確保建造及相關款項得以達成，根據預售安排出售的相關物業按期完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本，尋求現有借款以及新債務和銀行借款的再融資，以資助解決其現有財務責任和日後的營運和資本開支；
- (iv) 如有需要，出售若干非核心物業和非核心業務，以產生更多現金流；及
- (v) 在獲得所需的資金之前，本集團不會承諾進行重大的資本支出及土地收購。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

2.1 編製基準(續)

經計及(i)本集團流動資產淨值人民幣21,936,964,000元；(ii)現金流量預測包括本集團於到期前獲得新融資、延續或再融資現有信貸融資之能力；(iii)本集團於報告期末後直至本報告日期，成功取得新借款約人民幣2,223,572,000元；及(iv)可立即出售的未質押資產之可用性，本公司董事認為，本集團擁有充足營運資金可全面履行其自報告期結束後至少未來十二個月到期之財務責任。

因此，本中期簡要綜合財務資料是在持續經營的基礎上編製的，假設在正常業務過程中變現資產和清償負債。

2.2 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)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
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
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

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。

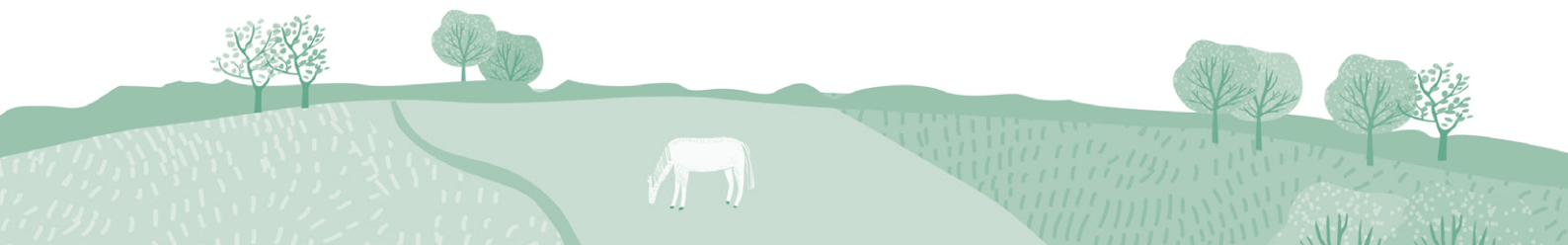


中期簡要綜合財務資料附註(續)

2.2 會計政策的變動及披露(續)

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：(續)

- (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。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 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。



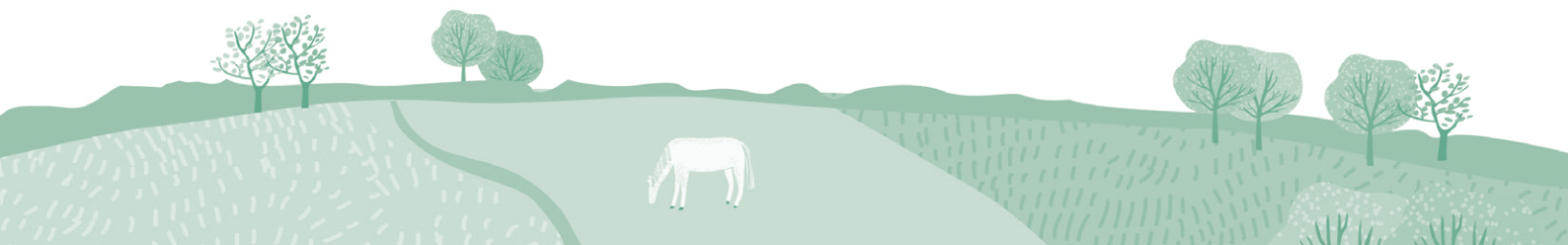
中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 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	11,731,984	7,061,654	1,208,239	20,001,877
投資物業公允價值虧損(附註11)	-	-	(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	(342,277)	11,243	(6,220)	(337,254)
分部業績	(2,736,166)	819,016	11,814	(1,905,336)
財務費用淨額(附註6)				(1,069,030)
除所得稅前虧損				(2,974,366)
所得稅開支(附註7)				(636,558)
期內虧損				(3,610,924)
折舊及攤銷	181,115	188,527	232,404	602,046
撤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	672,270	23,515	(18,264)	677,521



中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 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	23,776,170	6,573,267	1,295,254	31,644,691
投資物業公允值收益(附註11)	–	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	6,612,006	906,696	(32,198)	7,486,504
財務費用淨額(附註6)				(1,440,189)
除所得稅前利潤				6,046,315
所得稅開支(附註7)				(2,692,249)
期內利潤				3,354,066
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	342,302	211,373	10,625	564,300

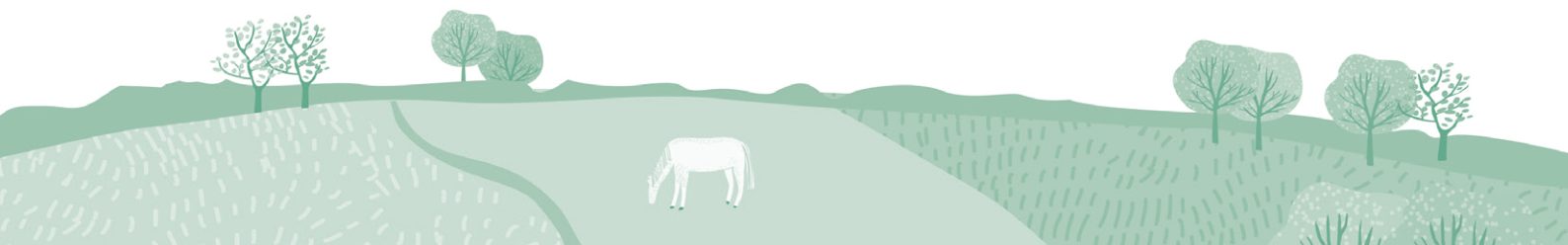


中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 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	撤銷 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					12,897,099
總資產					262,787,115
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註12)	25,882,506	1,177,199	192,566	-	27,252,271
分部負債	101,882,379	10,657,773	17,065,062	(3,026,718)	126,578,496
未分配負債					64,322,409
總負債					190,900,905
資本開支	385,433	138,958	195,847	-	720,238



中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 營運分部資料(續)

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(附註12)	27,405,840	1,169,571	198,786	-	28,774,197
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	318,406	478,667	2,661,882	-	3,458,955

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。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

4 營業額、其他收入及收益淨額

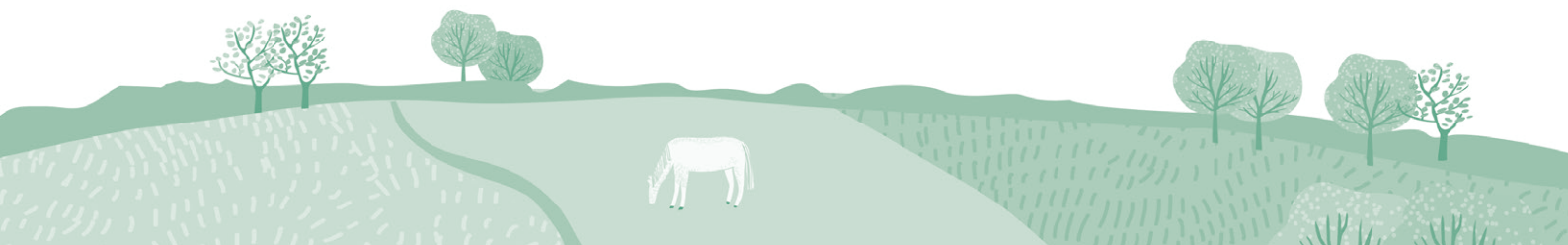
對營業額的分析如下：

	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
	20,001,877	31,644,691

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
	11,731,984	7,061,654	1,094,127	19,887,765
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
	11,731,984	7,061,654	1,094,127	19,887,765



中期簡要綜合財務資料附註(續)

4 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
	23,776,170	6,573,267	1,161,567	31,511,004
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	3,621,911	6,385,121	791,866	10,798,898
	23,776,170	6,573,267	1,161,567	31,511,004



中期簡要綜合財務資料附註(續)

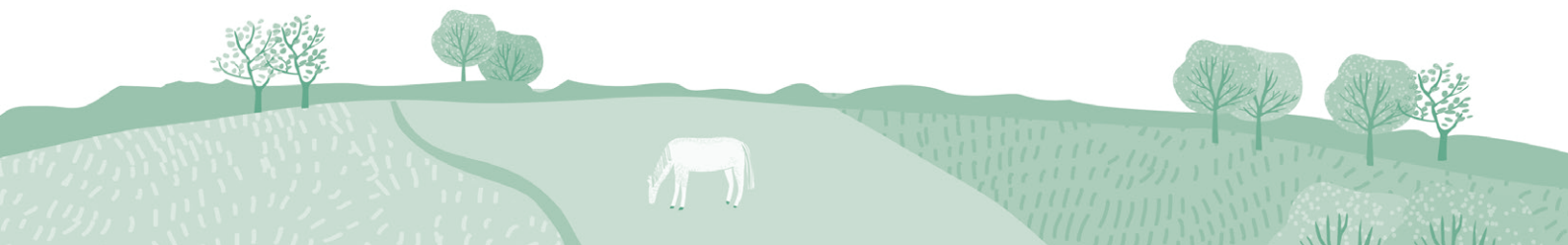
4 營業額、其他收入及收益淨額(續)

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
	230,309	529,414
收益		
出售附屬公司的收益(附註27)	1,852	1,375,855
出售合營企業及聯營公司的收益(附註12)	–	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(附註11)	–	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(附註5)	–	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(附註26)	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
	236,215	3,300,945
	466,524	3,830,359

附註：

(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)。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

5 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團除所得稅前(虧損)/利潤乃自以下各項扣除/(計入)後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	10,064,983	16,212,232
存貨消耗成本	959,751	1,117,037
物業、廠房及設備折舊	369,792	335,206
使用權資產折舊	109,289	155,459
無形資產攤銷	122,965	165,917
僱員福利開支(包括董事薪酬)		
— 工資及薪酬	2,933,633	3,228,692
— 退休金計劃供款**	328,342	297,589
— 獎金	5,463	18,159
— 其他	319,466	331,074
	3,586,904	3,875,514
按公允值計入損益的金融資產/負債的公允值虧損/(收益)淨額***	670,380	(962,522)
撇減持作銷售已落成物業及發展中物業*	13、14	862,594
貿易應收款項及合同資產減值虧損淨額****	316,996	298,070
其他應收款項減值虧損淨額****	360,525	266,230
出售合營企業及聯營公司的虧損/(收益)(附註12)***	272,617	(1,040,766)
出售使用權資產、投資物業、物業、廠房及設備、其他無形資產 以及分類為持有待售的處置資產組的虧損***	118,339	282,020
投資物業的公允值虧損/(收益)(附註11)***	7,922	(15,764)
短期及低價值資產租賃開支	41,487	44,210
慈善捐款	2,551	401
專業費	265,621	209,643

* 撇減持作銷售已落成物業及發展中物業與物業之估計市價減少有關，且計入綜合損益表中的「銷售成本」。

** 概無本集團作為僱主可用於降低現有供款水平的被沒收供款。

*** 其計入綜合損益表中的「其他收入及收益淨額/其他開支」。

**** 其計入綜合損益表中的「金融資產及合同資產減值虧損淨額」。

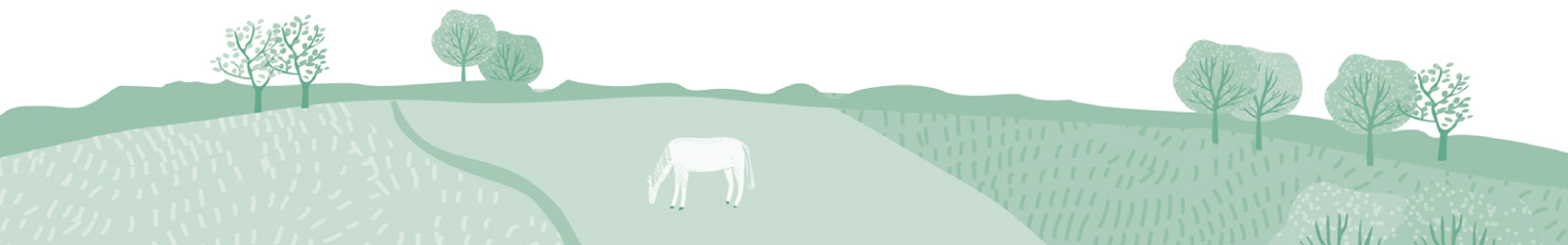


中期簡要綜合財務資料附註(續)

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 (定義見附註20)	258,456	306,783
— 租賃負債	8,742	12,407
借款的匯兌虧損	957,545	1,620,085
	3,250,044	3,716,959
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)
	(2,181,014)	(2,276,770)
	1,069,030	1,440,189



中期簡要綜合財務資料附註(續)

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。

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
	1,728,664	3,960,071
遞延所得稅	(1,092,106)	(1,267,822)
所得稅開支	636,558	2,692,249



中期簡要綜合財務資料附註(續)

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(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)	4,644,989	3,882,578
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣元)	(0.963)	0.618

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。

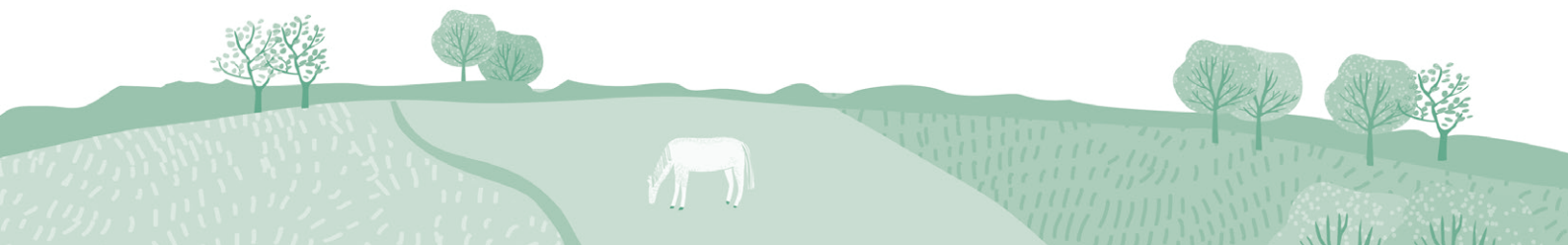
10 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，除附註26所披露透過業務合併收購的物業、廠房及設備之外，本集團添置資產成本為人民幣645,852,000元。

截至2022年6月30日止六個月，本集團添置資產成本為人民幣2,118,462,000元。

賬面淨值為人民幣164,312,000元的資產(不包括該等分類為持作待售的資產)由本集團於截至2023年6月30日止六個月出售(2022年6月30日：人民幣33,906,000元)，產生出售虧損淨額人民幣57,832,000元(2022年6月30日：人民幣186,320,000元)。

於2023年6月30日，一幢辦公大樓人民幣80,000,000元於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉撥日期產生重估盈餘人民幣26,824,000元，其中相應重估盈餘(除稅後)人民幣20,118,000元已計入其他全面收益，而遞延稅項負債人民幣6,706,000元已計入本集團綜合財務狀況表。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

11 投資物業

	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)
期初結餘	9,367,543	11,514,964
添置	26,460	159,099
出售	-	(1,921,624)
投資物業的公允值(虧損)/收益(附註5)	(7,922)	15,764
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業	80,000	70,000
期末結餘	9,466,081	9,838,203

附註：

本集團按公允值計量其投資物業。於2023年6月30日，投資物業乃由持有相關獲認可專業資格且近期在所估值投資物業地區及分部有估值經驗的獨立合資格估值師(包括威格斯資產評估顧問有限公司、高力國際、仲量聯行及深圳市世聯土地房地產評估有限公司)進行重估。於截至2023年6月30日止六個月內，公允值虧損人民幣7,922,000元已計入損益(截至2022年6月30日止六個月：公允值收益人民幣15,764,000元已計入損益)。

估值方法

公允值計量採用重大不可觀察輸入數據(第3層)。

辦公大樓、酒店、零售店舖及停車場的公允值一般使用收入資本化法或直接比較法計算而得。採納收入資本化法乃基於通過採用適當的資本化比率，將收入淨額與重訂租約收入予以資本化，而資本化比率通過分析銷售交易及估值師對當時投資者要求或預期的判斷得出。估值採用的當前市租參考估值師對目標物業及其他可比物業的近期租賃狀況的意見而定。

採納直接比較法(假設該等物業各自按現況交吉出售)。經參考有關市場的可用銷售交易，選擇鄰近地區的可比物業，並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

已質押作抵押品的投資物業

於2023年6月30日，價值人民幣5,836,000,000元(2022年12月31日：人民幣5,756,000,000元)的投資物業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(附註20(f))。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

12 以權益法核算之投資

本集團董事認為，於2023年6月30日，任何聯營公司及合營企業對本集團非屬重大，故聯營公司及合營企業的個別財務資料並未披露。

期內於聯營公司及合營企業的權益變動如下：

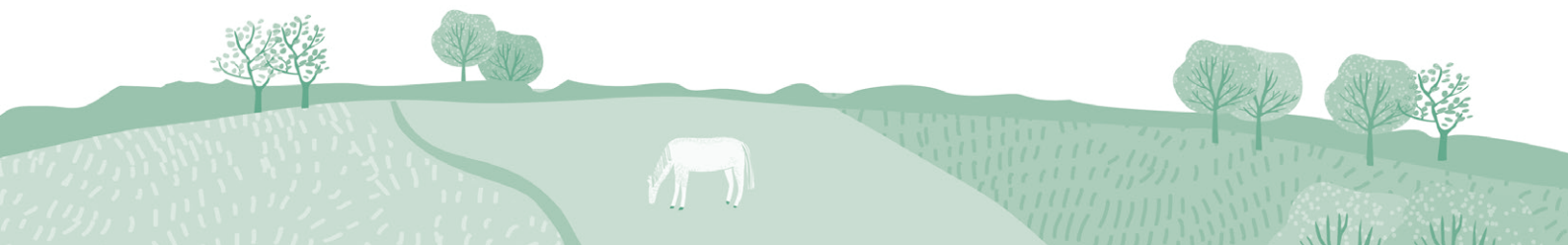
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔淨資產	27,849,812	29,371,738
減：減值	(597,541)	(597,541)
	27,252,271	28,774,197

截至2023年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售若干合營企業及聯營公司，總代價為人民幣779,744,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,087,707,000元)。出售聯營公司及合營企業的應佔虧損淨額人民幣272,617,000元計入損益中(截至2022年6月30日止六個月：收益人民幣1,040,766,000元計入損益)(附註5)。

於2023年6月30日，本集團應佔若干聯營公司及合營企業的虧損超出其於相關實體之權益，未確認的虧損所佔份額為人民幣1,932,771,000元(2022年12月31日：人民幣1,370,926,000元)。該等聯營公司及合營企業主要處於發展初期，尚未確認任何收入，仍未回收發展初期產生的成本。

與本集團以權益法核算之投資相關的或然負債披露於附註28。概無與本集團以權益法核算之投資相關的重大承擔。

於2023年6月30日，本集團與合營企業中山雅辰企業管理有限公司之合營企業中山新濠雅創房地產開發有限公司之合作方，就合作方退出事宜訂立框架協議。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

13 發展中物業

	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)
預期將落成的發展中物業：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	64,232,926	67,116,816
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	18,996,793	19,919,251
	83,229,719	87,036,067
發展中物業包括：		
— 土地使用權	54,532,086	56,427,696
— 建築成本及資本化開支	19,006,069	21,206,622
— 資本化利息	9,691,564	9,401,749
	83,229,719	87,036,067

一個物業發展營運週期為約18個月。

本集團大部份發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權期限介乎40至70年。

截至2023年6月30日止六個月的借款資本化比率為8.04% (截至2022年6月30日止六個月：6.71%)。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

13 發展中物業(續)

於2023年6月30日，撇減發展中物業的撥備結餘為人民幣3,454,468,000元(2022年12月31日：人民幣2,642,664,000元)，其中於截至2023年6月30日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣811,804,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,037,852,000元)(附註5)。

於2023年6月30日，發展中物業約人民幣28,738,151,000元(2022年12月31日：人民幣36,138,495,000元)已質押為本集團借款的抵押品(附註20(f))。

於2023年6月30日，在正常營運週期內分類為流動資產的金額人民幣39,862,580,000元，預期將於一年後落成及交付(2022年12月31日：人民幣43,244,100,000元)。

14 持作銷售已落成物業

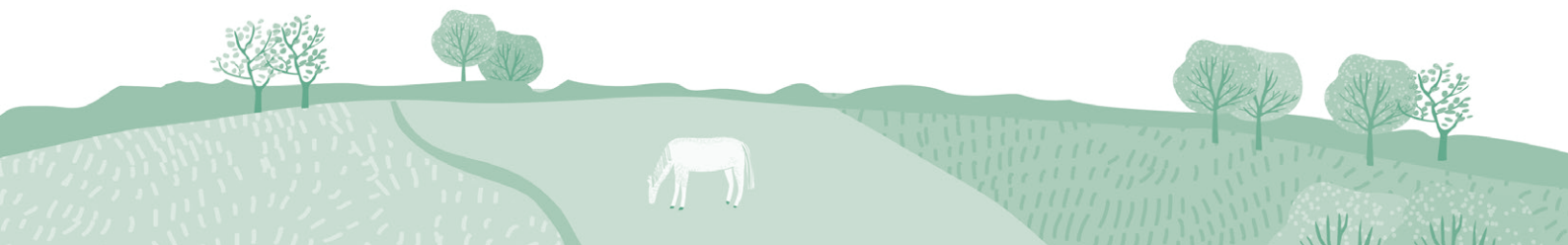
所有持作銷售已落成物業均位於中國。相關中國土地使用權的租賃期限介乎40至70年。

於2023年6月30日，撇減持作銷售已落成物業的撥備結餘為人民幣1,781,538,000元(2022年12月31日：人民幣1,730,748,000元)，其中於截至2023年6月30日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣50,790,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣328,557,000元)(附註5)。

於2023年6月30日，價值約人民幣744,198,000元(2022年12月31日：人民幣1,168,027,000元)的持作銷售已落成物業已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(f))。

15 就收購土地使用權之預付款項

該等款項為就物業發展收購土地使用權的前期付款。有關款項將於本集團取得相關土地的合同使用權時轉至綜合財務狀況表內的发展中物業。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

16 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		
— 第三方	8,847,432	10,207,660
— 合營企業(附註30(c))	3,194,256	2,644,462
— 聯營公司(附註30(c))	42,419	46,364
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	(1,601,521)	(1,430,091)
貿易應收款項合計	10,482,586	11,468,395
其他應收款項來自：		
— 第三方	26,158,762	28,662,020
— 合營企業(附註30(c))	19,743,569	18,908,878
— 聯營公司(附註30(c))	943,470	1,035,207
— 其他關連方(附註30(c))	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(附註30(c))	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
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	(1,829,795)	(1,508,231)
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	(11,927,141)	(8,381,269)
其他應收款項 — 即期部份	45,183,074	50,034,470
貿易及其他應收款項 — 即期部份	55,665,660	61,502,865



中期簡要綜合財務資料附註(續)

16 貿易及其他應收款項(續)

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。

於2023年6月30日，貿易應收款項約人民幣973,627,000元(2022年12月31日：人民幣1,312,841,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註20(f))。

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：

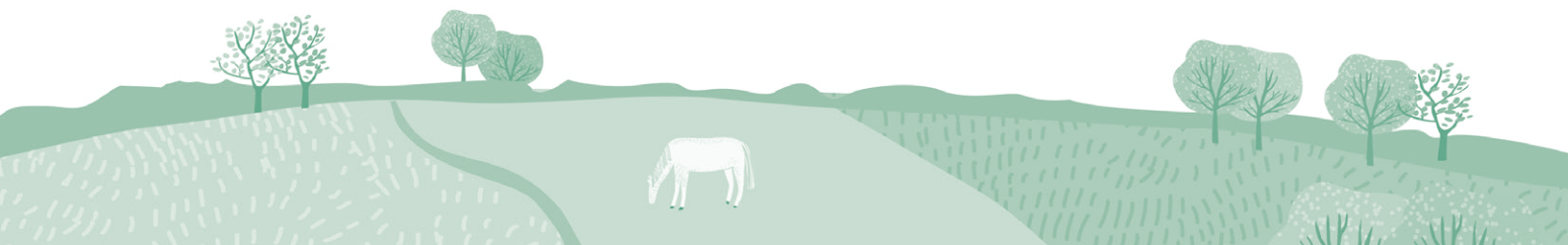
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	4,251,767	5,452,144
90日以上及於365日以內	5,006,074	3,677,415
365日以上	2,826,266	3,768,927
	12,084,107	12,898,486

本集團採用香港財務報告準則第9號所述簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2023年6月30日，已就貿易應收款項總額作出人民幣1,601,521,000元(2022年12月31日：人民幣1,430,091,000元)的撥備。

貿易應收款項於不存在可收回的合理預期時撇銷。不存在可收回合理預期的指標包括債務人無法與本集團達成還款計劃。

於2023年6月30日，其他應收款項總額獲計提撥備人民幣1,829,795,000元(2022年12月31日：人民幣1,508,231,000元)。

貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

17 有限制現金

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的有限制現金主要以人民幣計值。中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣以及從中國匯出有關以外幣計值的銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2023年6月30日，合共人民幣319,109,000元(2022年：人民幣476,574,000元)的存款已質押用於業務拓展合作方的銀行借款或授信擔保。餘下的有限制現金主要包括抵押貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

18 現金及現金等值項目

	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)
現金及現金等值項目包括下列各項：		
銀行存款及庫存現金	6,998,419	8,461,078
短期銀行存款	31,138	2,001
	7,029,557	8,463,079
以人民幣計值	6,618,572	7,652,901
以其他貨幣計值	410,985	810,178
	7,029,557	8,463,079

人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。短期銀行存款的期限介乎一日至三個月，視乎本集團的即時現金需求，並按相應短期銀行存款利率賺取利息。銀行結餘乃存於有信譽且近期並無違約歷史的銀行。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

19 貿易及其他應付款項

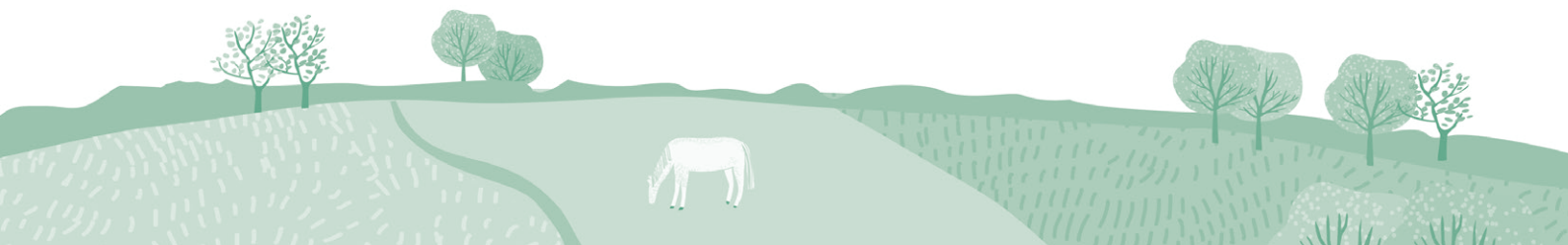
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	22,778,471	27,585,540
其他應付款項：		
— 第三方(附註(b)及附註(c))	12,830,045	13,296,872
— 關連方(附註30(c)及附註(c))	10,875,660	12,050,605
— 非控股權益(附註(c))	3,285,066	3,276,492
應付員工福利	1,137,559	1,133,411
應計費用	1,270,853	2,072,339
出售附屬公司墊款	50,380	45,000
其他應付稅項	7,039,742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

(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
	22,778,471	27,585,540

(b) 其他應付款項中應付第三方款項主要包括：(i)就可能進行股權合作的若干物業開發項目而自第三方收取的保證金；及(ii)自建造商收取的質量保證金及投標保證金。根據與對手方之間相互達成的條款及條件，有關保證金無抵押及須償還。

(c) 餘額包括流動現金墊款人民幣732,927,000元(年利率介乎5.7%至12.0%)(2022年12月31日：人民幣1,417,177,000元，5.7%至12%)及非流動現金墊款人民幣59,943,000元(年利率9.0%至10.0%)(2022年12月31日：人民幣133,855,000元，9.0%至10.0%)。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

20 借款

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	到期	人民幣千元 (未經審核)	到期	人民幣千元 (經審核)
列作非流動負債的借款：				
優先票據(附註(a))				
— 於2020年發行的優先票據(「2020年優先票據」) (附註(a)(i))	2025	7,087,223	2025	6,826,216
— 於2021年發行的優先票據(「2021年優先票據」) (附註(a)(ii))	2025–2026	5,491,489	2025–2026	5,285,889
境內公司債券(附註(b))	2023–2025	3,335,961	2023–2024	2,643,698
商業物業資產支持證券(附註(c))	2024	3,985,201	2024	4,008,610
資產支持證券(附註(d))	2023	656,119	2023	702,923
可交換債券(附註(e))	2026	1,261,945	2026	1,222,649
長期銀團借款				
— 有抵押(附註(f))	2023–2024	9,181,759	2023–2024	9,446,540
長期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2023–2041	17,941,906	2023–2041	19,655,490
— 無抵押(附註(g))	2023–2025	2,089,794	2023–2024	2,728,229
其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2023–2027	2,475,888	2023–2027	3,720,852
— 無抵押(附註(g))	2024	460,552	2024	501,052
中期票據(附註(h))	2026	1,172,158		–
減：非流動借款的即期部分		(19,059,973)		(21,283,164)
		36,080,022		35,458,984
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2023–2024	1,774,209	2023	1,796,697
— 無抵押(附註(g))	2023	593,639	2023	897,444
短期其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2023–2024	55,000	2023	50,000
— 無抵押(附註(g))	2023	4,993		–
非流動借款的即期部分		19,059,973		21,283,164
		21,487,814		24,027,305
借款總額		57,567,836		59,486,289



中期簡要綜合財務資料附註(續)

20 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

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。

(i) 2020年優先票據

於2020年7月3日，本公司按面值發行總面值為500,000,000美元(相當於約人民幣3,531,900,000元)的5.75%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為497,109,000美元(相當於約人民幣3,511,482,000元)。票據將於2025年7月到期。

於2020年10月13日，本公司按面值發行總面值為483,000,000美元(相當於約人民幣3,232,868,000元)的6.05%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為480,039,000美元(相當於約人民幣3,212,904,000元)。票據將於2025年10月到期。

(ii) 2021年優先票據

於2021年5月17日，本公司按面值發行總面值為450,000,000美元(相當於約人民幣2,890,050,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為445,710,000美元(相當於約人民幣2,862,351,000元)。票據將於2026年5月到期。

於2021年7月21日，本公司按面值發行總面值為314,000,000美元(相當於約人民幣2,035,819,000元)的5.5%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為311,051,000美元(相當於約人民幣2,016,701,000元)。票據將於2025年4月到期。

於2021年8月31日，本公司按面值發行總面值為400,000,000美元(相當於約人民幣2,587,160,000元)的4.85%優先票據。扣除發行成本後的所得款項淨額為397,740,000美元(相當於約人民幣2,572,547,000元)。於2022年8月22日，本公司已贖回本金總額39,574,000美元(相當於約人民幣260,800,000元)的優先票據，外加應計而未付的利息，本公司已於2022年8月31日到期時贖回全部餘下金額。

本公司於到期日前可隨時選擇按贖回價格加上截至贖回日期應計但尚未支付的利息贖回全部或部分優先票據。

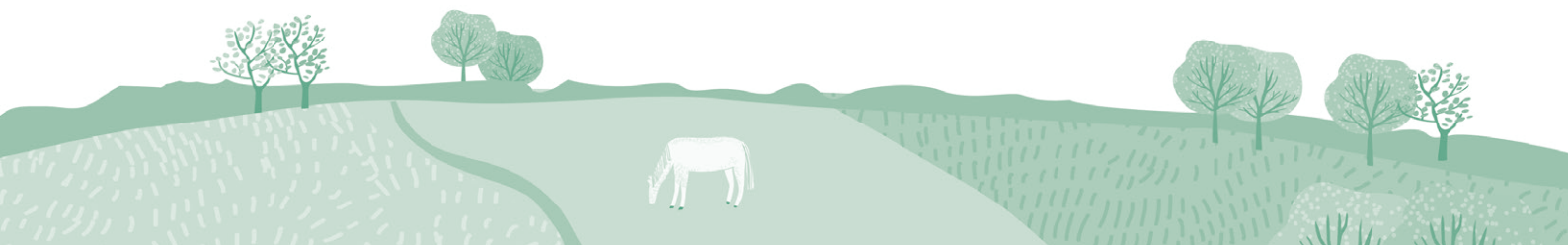
(b) 境內公司債券

於2016年10月11日，本公司發行總面值為人民幣1,200,000,000元的5.7%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,192,500,000元。於2021年10月11日，由於投資者行使回售權，本公司贖回本金總額為人民幣1,200,000,000元的債券。該債券已轉售予新投資者，該債券將於2023年10月11日到期，票面利率為6.5%。

於2021年4月9日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣1,450,000,000元的5.9%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,445,650,000元。債券將於2024年4月9日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。於2022年4月9日，該票面利率調整至最高6.5%。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣500,000,000元的7.5%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣491,214,000元。債券將於2025年3月28日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣200,000,000元的5.0%公司債券。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣196,486,000元。債券將於2025年3月28日到期。本公司有權在首年末調整票面利率，而投資者有權回售全部或部分債券。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

20 借款(續)

附註：(續)

(c) 商業物業資產支持證券

本公司從事商業物業運營的一間中國附屬公司與一間資產管理公司按票息5.85%訂立商業物業資產支持證券(「商業物業資產支持證券」)安排，抵押就其運營的若干物業的應收款項，以及樓宇、土地使用權及投資物業。於2018年4月10日，正式確立總面值為人民幣4,600,000,000元的商業物業資產支持證券，為期18年，其中人民幣500,000,000元為中國附屬公司作為原先權益持有人購買的次級債券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級債券後的商業物業資產支持證券後，所得款項淨額約為人民幣4,066,700,000元。商業物業資產支持證券已按票息5.1%轉售予新投資者，以及商業物業資產支持證券將於2024年1月21日到期。

(d) 資產支持證券

本公司從事物業發展的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立番禺資產支持證券(「番禺資產支持證券」)安排，抵押就中國附屬公司的若干已售物業的貿易應收款項。於2020年10月31日，正式確立總面值為人民幣1,000,000,000元的番禺資產支持證券，為期兩年，其中人民幣50,000,000元由中國附屬公司作為原先持有人購買。投資者將有權在第二年末全部或部分回售番禺資產支持證券。扣除發行成本及中國附屬公司所購買的次級證券後，番禺資產支持證券所得款項淨額約為人民幣948,245,000元。於2022年10月28日，由於投資者行使回售權，本集團悉數贖回債券。該資產支持債券已轉售予新投資者，總額為人民幣702,923,000元，且該資產支持債券將於2023年10月28日到期。

(e) 可交換債券

於2021年11月24日，本公司的一間附屬公司(「發行人」)發行本金總額為2,418,000,000港元(相當於約人民幣1,982,784,000元)的7%可交換債券，可交換為雅生活智慧城市服務股份有限公司每股面值人民幣1.00元的H股。可交換債券的交換權可由債券持有人在2022年1月4日(包括該日)至2026年11月24日前七日(包括該日)內任何時間行使，交換價最初為每股雅生活股份27.48港元。該可交換債券將於2026年11月到期。負債部份的初始價值使用本公司相等不可交換債券的市場利率計算。轉換期權餘額758,459,000港元最初入賬列作權益部分，並於截至2021年12月31日止年度計入其他儲備。

(f) 於2023年6月30日，本集團借款以其部分現金、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、若干附屬公司的股份及一間合營公司的股本權益作抵押。

(g) 於2023年6月30日，本集團人民幣3,148,978,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保(2022年12月31日：人民幣4,117,573,000元)。

(h) 中期票據

於2023年1月18日，本公司一間中國附屬公司發行總面值為人民幣1,200,000,000元的4.7%中期票據(「中期票據」)。扣除發行成本後所得款項淨額約為人民幣1,167,600,000元。中期票據將於2026年1月19日到期。

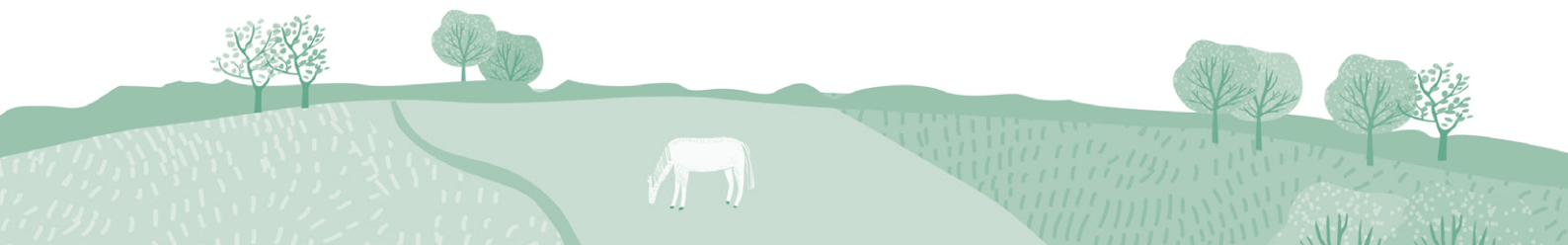


中期簡要綜合財務資料附註(續)

21 股本及溢價

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	普通股面值的 普通股面值 千港元	普通股面值的 等值 人民幣千元	普通股面值的 普通股面值 千港元	普通股面值的 等值 人民幣千元
法定10,000,000,000股股份每股0.1港元	1,000,000	不適用	1,000,000	不適用
已發行及繳足：4,700,047,500股 (2022年：4,480,547,500股)	470,005	468,677	448,055	449,144
	普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於2023年1月1日	4,480,548	449,144	4,256,635	
根據日期為2023年1月13日的配售及認購協議， 本公司於2023年1月18日的已發行普通股 出售根據股份獎勵計劃持有的若干股份	219,500 -	19,533 -	416,286 (16,840)	
於2023年6月30日	4,700,048	468,677	4,656,081	

截至2023年6月30日止六個月，本公司實施一項先舊後新方式配售現有股份及根據一般授權認購新股份。總額為219,500,000股配售股份已分別於2023年1月13日及2023年1月18日以每股2.25港元的價格配售及認購。自認購事項之所得款項淨額(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)為約489,200,000港元(相當於人民幣435,819,000元)。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

22 股份獎勵計劃

本公司董事會已於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，股份可根據股份獎勵計劃的條款及條件授予本公司僱員。

根據股份獎勵計劃規則，本集團已設立信託(「僱員股份信託」)，以於股份歸屬前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司已配發及發行34,470,000股新股份予受託人，以信託方式持有。於2014年1月3日，其中的32,750,000股新股份授予116名獲選僱員，惟受限於(其中包括)本集團與承授人兩者的業績條件可達成且承授人仍受僱於本集團。

首批30%獎勵股份及第二批30%獎勵股份已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下40%獎勵股份已自2017年8月28日起失效。股份獎勵計劃內持有的失效股份將不會註銷。於2023年6月20日，由於股份獎勵計劃項下並無尚未授出獎勵，故股份獎勵計劃已予終止。

於2023年6月30日，本公司根據股份獎勵計劃出售5,000,000股股份，現金代價為人民幣5,874,000元。於2023年6月30日，僱員股份受託人所持股份獎勵計劃的股份為29,470,000股(2022年12月31日：34,470,000股)普通股，金額為人民幣133,874,000元(2022年12月31日：人民幣156,588,000元)，已於綜合財務狀況表呈列於權益內。截至2023年6月30日止六個月，由於業績條件未能達成，股份獎勵計劃的相關開支並無於綜合損益表確認，以及並無獎勵股份已歸屬(截至2022年6月30日止六個月：無)。

23 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列示於財務報表第25至26頁的綜合權益變動表。

附註：

(a) 本集團的合併儲備指根據本集團重組(為本公司股份在香港聯交所上市而進行)而收購附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。

(b) 根據關於中國成立外資企業的有關規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將部分除稅後利潤轉入法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。

該法定儲備基金可透過紅股發行方式分派予權益持有人。提取企業發展基金須由中國附屬公司的董事會全權決定。

(c) 截至2023年6月30日止六個月，本集團向非控股權益收購若干附屬公司的額外股權，總代價為人民幣159,386,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣46,160,000元列為其他儲備。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

24 永久資本證券

永久資本證券的變動如下：

	本金 人民幣千元	分派 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)			
於2023年1月1日結餘	12,802,110	422,367	13,224,477
永久資本證券持有人應佔利潤	-	511,636	511,636
於2023年6月30日結餘	12,802,110	934,003	13,736,113
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
於2022年1月1日結餘	12,802,110	213,014	13,015,124
永久資本證券持有人應佔利潤	-	475,922	475,922
向永久資本證券持有人分派	-	(480,166)	(480,166)
於2022年6月30日結餘	12,802,110	208,770	13,010,880

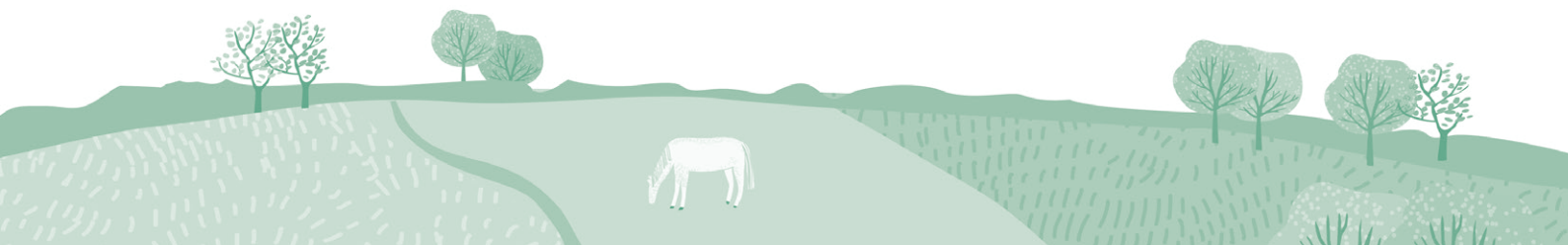
於2018年3月27日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2018年永久資本證券I」)。扣除發行成本後的永久資本證券所得款項淨額為491,539,000美元(相當於約人民幣3,107,957,000元)。

於2019年6月4日，本公司發行本金總額為700,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券I」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為693,792,000美元(相當於約人民幣4,779,956,000元)。

於2019年10月31日，本公司發行本金總額為500,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券II」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為496,558,000美元(相當於約人民幣3,497,619,000元)。

於2019年11月25日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的優先永久資本證券(「2019年永久資本證券III」)。扣除發行成本後的所得款項淨額為198,730,000美元(相當於約人民幣1,399,798,000元)。

永久資本證券並無屆滿日期，而分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，永久資本證券分類為權益工具，並在綜合財務狀況表內列作權益。本公司如選擇向其股東宣派股息，本公司須按認購協議所界定的派息率向永久資本證券持有人作出分派。本公司選擇遞延原定於2022年12月4日的分派日期派付的分派。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

25 具有重大非控股權益的附屬公司

對具有重大非控股權益的附屬公司進行投資的性質

實體名稱	營業地點／註冊成立國家	所持股權百分比
雅生活智慧城市服務股份有限公司	中國／外商投資企業	52.56%

(i) 雅生活綜合財務狀況表概要

	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)
流動資產	15,788,463	15,300,866
流動負債	(8,302,880)	(8,188,135)
流動資產淨值	7,485,583	7,112,731
非流動資產	7,881,494	7,400,848
非流動負債	(515,572)	(388,985)
非流動資產淨值	7,365,922	7,011,863
資產淨值	14,851,505	14,124,594
累計非控股權益	8,846,915	8,481,166

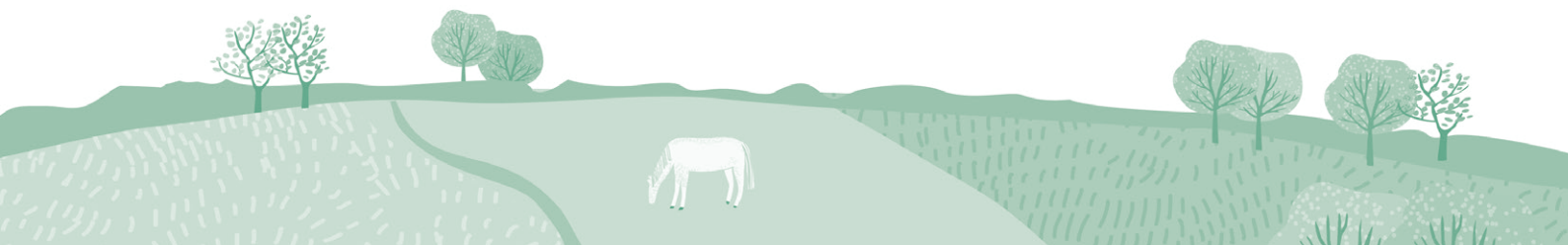


中期簡要綜合財務資料附註(續)

25 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

(ii) 雅生活綜合損益表概要

	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	7,698,512	7,619,866
期內利潤	951,506	1,149,495
其他全面收益	-	(2,338)
全面收益總額	951,506	1,147,157
分配至非控股權益的利潤	553,507	574,945
向非控股權益宣派股息	88,620	331,732
	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)
經營活動所得/(所用)的現金流量	170,243	(1,431,627)
投資活動所得的現金流量	14,863	1,162,026
融資活動所用的現金流量	(224,759)	(127,565)
現金及現金等值項目的減少淨額	(39,653)	(397,166)



中期簡要綜合財務資料附註(續)

26 業務合併

截至2023年6月30日止六個月，本集團完成收購於本集團合營企業的先前權益之餘下股權，總代價為人民幣146,891,000元(2022年：人民幣433,910,000元)。收購事項完成後，相關項目公司成為本集團的全資附屬公司。本集團隨後將重新計量其於合營企業在收購日期的先前權益的公允值，並確認產生之收益人民幣6,835,000元(2022年：虧損人民幣5,094,000元)。

購買代價、已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	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)
代價		
已付現金	57,003	403,910
本集團為交換被收購方控制權承擔的負債	4,316	7,500
於業務合併前持有的以權益法核算的投資的公允值	85,572	22,500
	146,891	433,910
現金及現金等值項目	15,775	333,089
物業、廠房及設備	17	3,400
發展中物業	4,865	1,562,868
其他無形資產	–	232,033
存貨	223,584	1,108
貿易及其他應收款項	78,032	59,031
貿易及其他應付款項	(32,326)	(902,359)
合同負債	(143,056)	(43,366)
借款	–	(920,000)
當期所得稅負債	–	(9,538)
遞延所得稅資產	–	5,517
遞延所得稅負債	–	(77,428)
可識別資產淨值總額	146,891	244,355
非控股權益	–	(2,115)
本公司應佔可識別資產淨值	146,891	242,240
商譽	–	191,670

商譽



中期簡要綜合財務資料附註(續)

26 業務合併(續)

截至2023年6月30日止六個月與收購事項有關的現金流出淨額：

	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)
所收購附屬公司的現金及現金等值項目	15,775	333,089
減：總現金代價	(57,003)	(403,910)
加：過往年度已付現金代價	9,128	-
期內現金流出	(32,100)	(70,821)

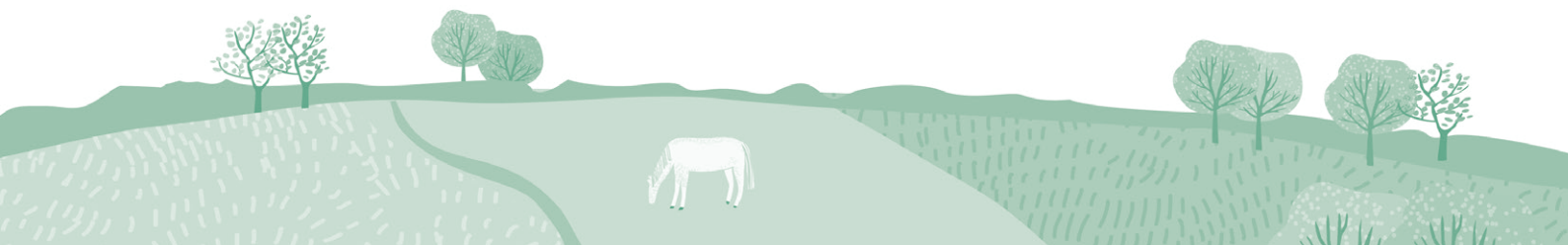
自收購完成後，自各自收購日期至2023年6月30日期間，相關項目公司為本集團貢獻收入人民幣127,909,000元及淨虧損人民幣9,877,000元。

收購倘於2023年1月1日落實，則本集團截至2023年6月30日止六個月的綜合備考收入及淨虧損分別為人民幣20,001,877,000元及人民幣3,628,411,000元。

業務合併未確認或有負債。

27 出售附屬公司

截至2023年6月30日止六個月，本集團將多間附屬公司的若干股權出售予獨立第三方(「出售項目」)。本集團失去對出售項目的控制權，並於截至2023年6月30日止六個月錄得出售收益人民幣1,852,000元。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

27 出售附屬公司(續)

出售交易詳情如下：

	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)
出售代價		
已收現金	232,578	2,663,299
出售一間附屬公司的餘下未支付收購代價	100	391,549
出售項目剩餘權益的公允值	–	224,325
其他	73,738	–
	306,416	3,279,173
減：		
已出售附屬公司的總資產淨值	(739,968)	(1,898,057)
非控股權益	435,404	–
商譽	–	(5,261)
出售附屬公司所得收益	1,852	1,375,855
出售之所得現金，扣除出售現金已收現金代價	232,578	2,663,299
減：		
出售附屬公司的現金及現金等值項目	(48,652)	(1,194,011)
過往年度已收出售附屬公司墊款	(36,000)	(1,003,000)
出售現金流入淨額	147,926	466,288



中期簡要綜合財務資料附註(續)

28 或然負債及財務擔保

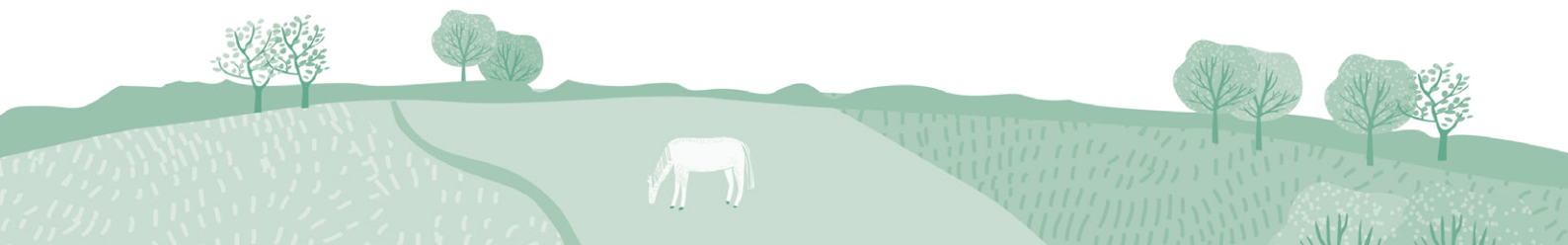
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	43,273,992	49,329,528
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註30(b)(iii))	1,859,564	1,979,894
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註30(b)(iii))	3,461,145	4,608,779
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	3,302,727	3,507,816
	51,897,428	59,426,017

附註：

- (a) 本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款融資，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43,273,992,000元(2022年12月31日：人民幣49,329,528,000元)。該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)發出房地產權證，一般會於買家接受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違約買家結欠的尚未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的合法業權及擁有權。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，因為管理層認為一旦出現任何拖欠，相關物業的可變現淨值足以用作償還尚未償還的按揭本金連同應計利息及罰款。

- (b) 本集團若干附屬公司與聯營公司其他股東按所持聯營公司的股權比例為人民幣2,588,560,000元(2022年12月31日：人民幣2,922,720,000元)的貸款融資提供若干擔保。於2023年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣1,859,564,000元(2022年12月31日：人民幣1,979,894,000元)。
- (c) 本集團若干附屬公司與合營企業夥伴按所持若干合營企業的股權比例為人民幣5,738,338,000元(2022年12月31日：人民幣7,164,564,000元)的貸款融資提供若干擔保。於2023年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣3,461,145,000元(2022年12月31日：人民幣4,608,779,000元)。
- (d) 於2023年6月30日，本集團為人民幣3,302,727,000元(2022年12月31日：人民幣3,507,816,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

29 承擔

	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)
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	16,562,917	10,873,280
— 收購土地使用權	3,410,027	3,410,027
— 物業、廠房及設備	33,243	237,914
	20,006,187	14,521,221

30 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投资有限公司	本集團的最終控股公司
Top Coast Investment Limited	本集團的直接控股公司
創辦股東包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	創辦股東亦為本公司董事
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
海南雅居樂瀚海酒店管理有限公司	由創辦股東控制
佛山雅順房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市昌重房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	本集團的聯營公司
佛山雅旭房地產開發有限公司	本集團的聯營公司

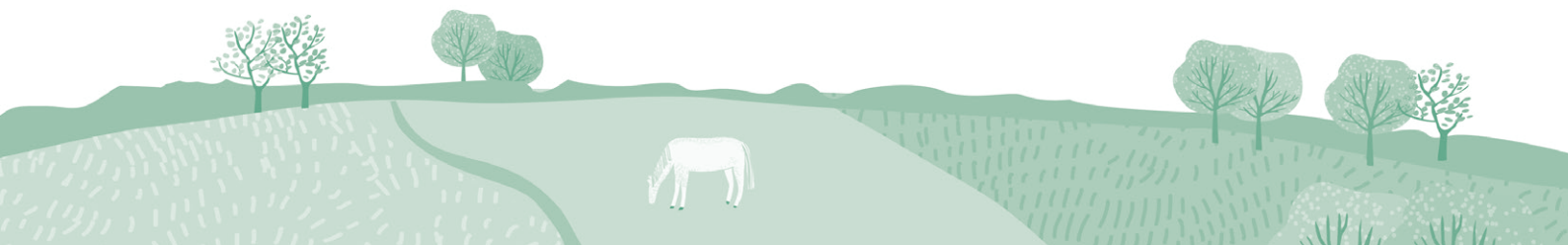


中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
福州盛全房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
晉中市錦洪裕寶房地產開發有限責任公司	本集團的聯營公司
南通新雅房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
四川雅恒房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
南通市通州區東居置業有限公司	本集團的聯營公司
邯鄲裕榮房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
無錫雅輝房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
成都雪瓚企業管理有限公司	本集團的聯營公司
昆明雅欣房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景投資有限公司	本集團的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣東珠江橋生物科技股份有限公司	本集團的聯營公司
浙江綠龍生態科技有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅宏房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
廣州海雅投資有限公司	本集團的聯營公司
廣州中建瓏悅台置業有限公司	本集團的聯營公司
廣州雅景房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
徐州德信徐運置業有限公司	本集團的聯營公司



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
眉縣金海茂房地產開發有限公司	本集團的聯營公司
鎮江雅潤房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津津南新城房地產開發有限公司	本集團的合營企業
海南雅誠房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市雅鴻房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣州花都雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
長沙上城置業有限公司	本集團的合營企業
廣西富雅投資有限公司	本集團的合營企業
Charm Talent Limited	本集團的合營企業
佛山雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市志力置業有限公司	本集團的合營企業
中山市民森房地產發展有限公司	本集團的合營企業
海南雅宏旅遊置業有限公司	本集團的合營企業
中山市盈軒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山中交房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山香頌置業有限公司	本集團的合營企業
合肥昌哲房地產開發有限公司	本集團的合營企業
佛山市遠凱房地產開發有限公司	本集團的合營企業

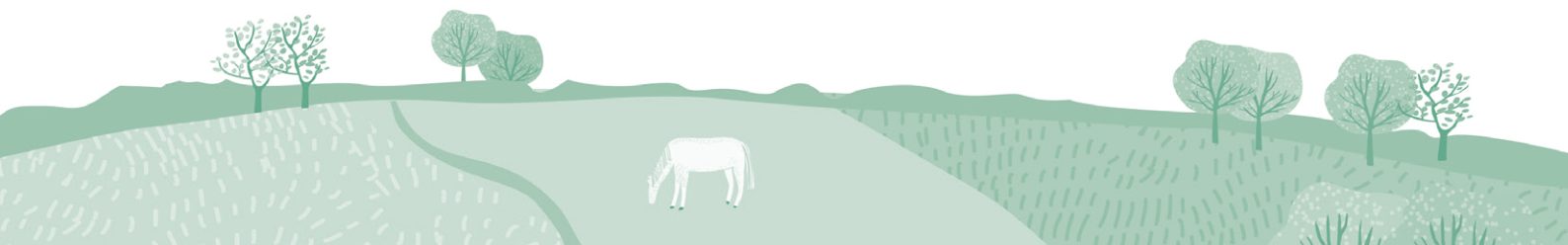


中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
濟南雅恒房地產開發有限公司	本集團的合營企業
First Synergy Investment Limited	本集團的合營企業
廣州至信工程造價諮詢有限公司	本集團的合營企業
商丘川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
Prism Ray Investment Limited	本集團的合營企業
Twin Drive Investment Limited	本集團的合營企業
啟東市信雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
啟東市龍禾房地產開發有限公司	本集團的合營企業
諸暨市祥雅企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)	本集團的合營企業
瀋陽雅頌房地產開發有限公司	本集團的合營企業
瀋陽雅居樂企業管理諮詢有限公司	本集團的合營企業
無錫新盤房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南通海嘉置業有限公司	本集團的合營企業
廣州市眾盛置業有限公司	本集團的合營企業
連雲港市港龍置業有限公司	本集團的合營企業
徐州川達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江門市美順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市海德房地產開發有限公司	本集團的合營企業
肇義雅居樂置業有限公司	本集團的合營企業
揚州雅昊商務管理有限公司	本集團的合營企業



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
惠州市仲元實業有限公司	本集團的合營企業
啟東希爾美貿易有限公司	本集團的合營企業
啟東博爾美貿易有限公司	本集團的合營企業
廣東新美居房地產發展有限公司	本集團的合營企業
揚州雅悅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津雅逸房地產開發有限公司	本集團的合營企業
紹興祥雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
簡陽合煦房地產開發有限公司	本集團的合營企業
滎陽市雅恒置業有限公司	本集團的合營企業
重慶美南置業有限公司	本集團的合營企業
中山雅辰企業管理有限公司	本集團的合營企業
重慶碯家企業管理有限公司	本集團的合營企業
杭州東良企業管理有限公司	本集團的合營企業
開封國控宋都置業有限公司	本集團的合營企業
嘉興興雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
徐州雅豐房地產開發有限公司	本集團的合營企業
梅州中南昱晟房地產開發有限公司	本集團的合營企業
江西建大投資有限公司	本集團的合營企業

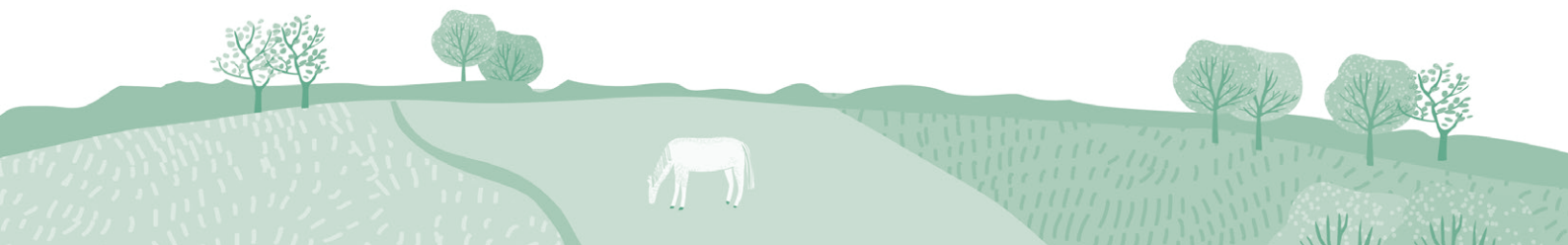


中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
福建省儲鑫環保科技有限公司	本集團的合營企業
晉中熙雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
蕪湖雅旭房地產開發有限公司	本集團的合營企業
郴州雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶金碧雅居房地產開發有限公司	本集團的合營企業
開封豐輝置業有限公司	本集團的合營企業
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
天津瑞雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶華宇業豐實業有限公司	本集團的合營企業
Henry Fischer Real Estate Co., Limited	本集團的合營企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	本集團的合營企業
徐州佳樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
威海雅藍投資開發有限公司	本集團的合營企業
無錫雅遠房地產開發有限公司	本集團的合營企業
南京銀雁房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣州佰全建築工程有限公司	本集團的合營企業
汕尾市雅居樂房地產開發有限公司	本集團的合營企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	本集團的合營企業
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團的合營企業



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
廣西雅順房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣西雅凱房地產開發有限公司	本集團的合營企業
北海雅港房地產開發有限公司	本集團的合營企業
桐鄉市安悅置業有限公司	本集團的合營企業
北海雅廣房地產開發有限公司	本集團的合營企業
廣州臻美建築設計有限公司	本集團的合營企業
河南雅福置業有限公司	本集團的合營企業
北海雅正房地產開發有限公司	本集團的合營企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	本集團的合營企業
啟東市雅宏房地產開發有限公司	本集團的合營企業
無錫雅祥房地產開發有限公司	本集團的合營企業
石家莊青達房地產開發有限公司	本集團的合營企業
重慶北天秦企業管理諮詢有限公司	本集團的合營企業
河南雅景置業有限公司	本集團的合營企業
河源市江雅房地產開發有限公司	本集團的合營企業
常州嘉茂置業發展有限公司	本集團的合營企業
常州嘉宏致辰置業發展有限公司	本集團的合營企業
廈門雅展房地產開發有限公司	本集團的合營企業

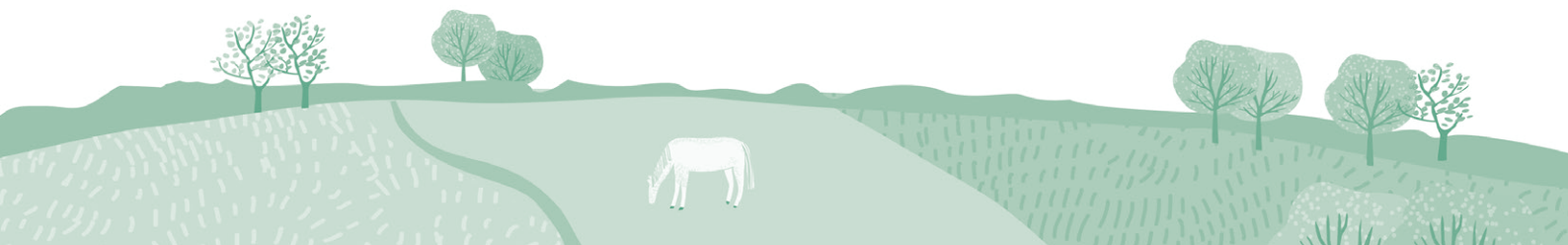


中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
紹興祥生弘興房地產開發有限公司	本集團的合營企業
無錫新石雅嘉置業發展有限公司	本集團的合營企業
常州嘉宏南城置業發展有限公司	本集團的合營企業
共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)	由本集團一名主要管理人員控制
共青城雅高投資管理有限公司	由本集團一名主要管理人員控制
寰圖(中國)有限公司(「寰圖(中國)」)	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(北京)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(西安)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰匯商業管理(天津)有限公司廣州第二分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
寰圖(深圳)商務發展有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)商務發展有限公司第一分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰紹(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰倫(上海)商務服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(廣州)企業服務有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
寰圖(中國)有限公司廣州珠江新城分公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
園集團有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
域置(香港)有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
中山市柏靈商業管理有限公司	創辦股東的直系家屬具重大影響力
Poseidon Management Company Limited	創辦股東的直系家屬具重大影響力



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

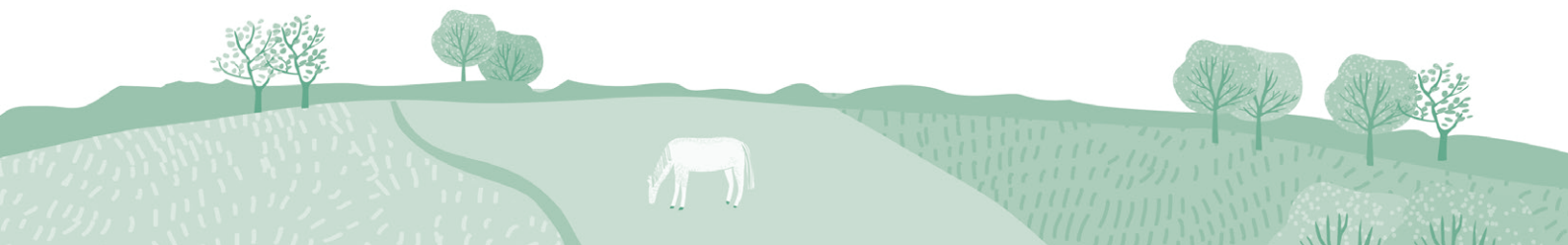
名稱	關係
陳思楊先生	創辦股東的直系家屬
陳思樂先生	創辦股東的直系家屬
陸燕平女士	創辦股東的直系家屬
陸麗卿女士	創辦股東的直系家屬

(b) 與關連方的交易

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團期內與關連方有以下交易：

	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)
寰圖(中國)收取的辦公室服務費(附註(a))	24,931	44,552
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註(a))	3,869	3,191
中山雅居樂長江酒店有限公司收取的餐館及酒店服務費(附註(a))	38	478
	28,838	48,221

	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)
來自寰圖(中國)的租金收入(附註(a))	11,301	11,973



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

(i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團期內與關連方有以下交易：(續)

	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)
貸款予關連方		
— 合營企業	1,768	20,830
— 聯營公司	17,474	184,836
	19,242	205,666
關連方償還貸款		
— 合營企業	52,731	502,759
— 聯營公司	93,355	84,296
	146,086	587,055
利息收入(附註b)		
— 合營企業	3,634	106,264
— 聯營公司	16,869	20,394
	20,503	126,658
提供建築服務予		
— 合營企業	504,773	526,180
— 聯營公司	45,892	11,965
	550,665	538,145



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(b) 與關連方的交易(續)

- (i) 除本財務報表其他部分所述交易外，本集團期內與關連方有以下交易：(續)

附註：

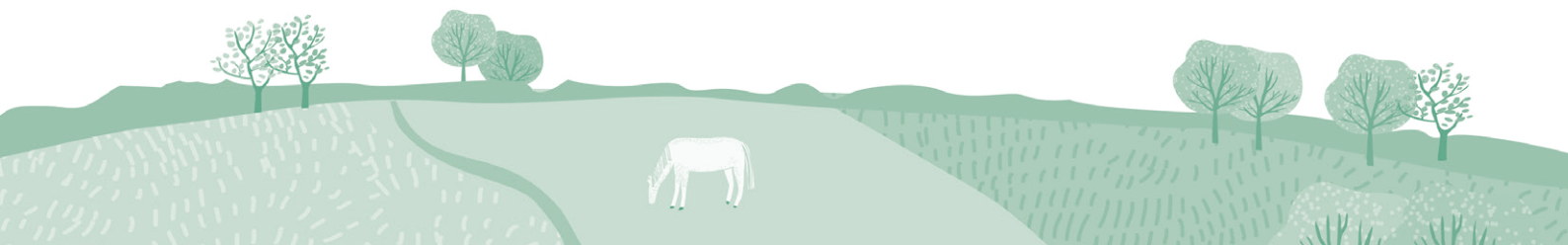
- (a) 辦公室服務費、高爾夫球場設施服務費、餐館及酒店服務費與租金乃根據相關協議的條款收取，董事認為，該等協議的條款乃參考上述年度的市價釐定。本公司董事認為，上述關連方交易乃於日常業務過程中進行，並按有關各訂約方與本集團相互協商的條款進行。
- (b) 利息收入根據有關各關連方與本集團簽訂的貸款合同條款收取。

- (ii) 主要管理層酬金

主要管理層包括董事及主要營運部門負責人。已付或應付主要管理層之僱員服務薪酬載列於下表：

	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)
— 薪酬及其他短期僱員福利	7,391	8,941
— 退休計劃供款	106	61
	7,497	9,002

- (iii) 於2023年6月30日，本集團為若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保人民幣5,320,709,000元(2022年12月31日：人民幣6,588,673,000元)。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

30 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

(i) 於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團與關連方存在下列重大貿易及非貿易結餘：

	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)
貿易應收款項來自(附註a)		
— 合營企業	3,194,256	2,644,462
— 聯營公司	42,419	46,364
	3,236,675	2,690,826
其他應收款項來自(附註a)		
— 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
	20,939,820	20,302,544
應收貸款及利息(附註b)		
— 聯營公司	2,153,964	2,229,847
— 合營企業	687,783	738,744
	2,841,747	2,968,591
其他應付款項(附註a)		
— 合營企業	7,826,813	8,176,763
— 聯營公司	1,032,657	1,575,308
— 其他關連方	2,016,190	2,298,534
	10,875,660	12,050,605
合同負債		
— 合營企業	61,933	79,281
— 聯營公司	1,564	1,609
	63,497	80,890

附註：

(a) 該等結餘性質為現金墊款或貿易應收款項，且無抵押及免息。

(b) 該等結餘為應收聯營公司及合營企業貸款及利息，為無抵押及計息。於2023年6月30日及2022年12月31日，實際年利率介乎4.35%至15%。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 金融工具的公允值計量

本集團於2023年6月30日及2022年12月31日的金融工具的賬面值與其公允值相若。

管理層已評定現金及現金等值項目、有限制現金、貿易及其他應收款項的即期部分及計入貿易及其他應付款項的金融負債的即期部分、租賃負債及借款的公允值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公允值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

其他應收款項的非即期部分、其他應付款項、租賃負債及借款的公允值乃通過貼現預期未來現金流量計算，並採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。因本集團於2023年6月30日及2022年12月31日本身的借款不履約風險而產生的公允值變動被評定為不重大。可交換債券負債部分的公允值乃使用類似可交換債券的等值市場利率貼現預期未來現金流量並計及本集團本身的不履約風險估計。

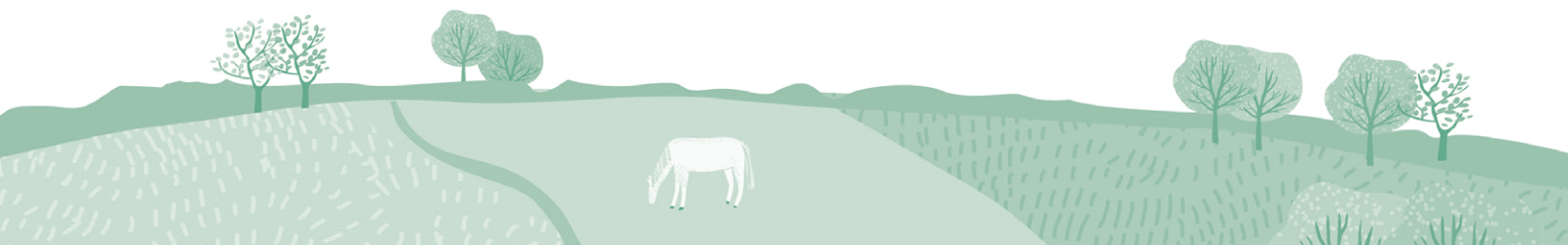
上市股本投資的公允值以市場報價為基礎。第3級中的按公允值計入損益的其他金融資產的公允值乃使用市場估值技術基於並無可觀察市價或利率之假設得出。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可資比較上市公司(同行)，及計算適當價格倍數。

董事認為，採用該項估值技術得出的估計公允值(計入綜合財務狀況表)及相關的公允值變動(計入損益)屬合理，而其為報告期末最恰當的價值。

本集團投資中國內地及馬來西亞金融機構發行的按公允值計入其他全面收益的非上市股本投資及理財產品。本集團根據具有類似條款及風險的工具的市場利率估計該等非上市投資的公允值。

本集團與多個對手方(主要為香港之銀行)訂立衍生金融工具。衍生金融工具(包括遠期貨幣合約)乃採用與遠期定價模型類似的估值技術計量(採用現值計算)。該等模型納入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率。遠期貨幣合約的賬面值與其公允值相同。

對於按公允值計入損益的非上市股本及債務投資的公允值而言，管理層已使用合理可能的替代方案作為估值模型輸入數據估計的潛在影響。



中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 金融工具的公允值計量(續)

下文概述於2023年6月30日及2022年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

2023年6月30日

估值方法		重大不可觀察輸入數據	2023年6月30日 範圍	2022年12月31日 範圍	公允值對輸入數據的敏感度
非上市股本投資	市場法	波動性	60.55%至78.40%	70.27%至74.32%	波動性越大，公允值越高
		市售率(P/S)	0.93至10.12	0.93至10.12	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性折讓(DLOM)	15.00%	15.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	69,428至77,250	69,428至77,250	售價越高，公允值越高
	指引公眾公司法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	75,852至83,395	75,852至83,395	售價越高，公允值越高
		市場單位售價(人民幣)	450,000至500,000	450,000至500,000	售價越高，公允值越高
預計淨利潤		人民幣10,487,000元	人民幣11,486,000元	預計淨利潤越高，公允值越高	
可交換債券之 認沽期權	二叉樹模型法	波動性	65.10%	62.90%	波動性越大，公允值越高
理財產品	貼現現金流法	收益率(浮動)	0.17%	0.17%	收益率越高，公允值越高
		預計年利率	3.16%	2.70%	預計年利率越高，公允值越高
		預計年收益率	4.4%	7.2%	預計年利率越高，公允值越高
或然代價	貼現現金流法	預期淨利潤	人民幣414,960,000元	人民幣42,726,000元至 人民幣414,960,000元	預期淨利潤越高，公允值越低



中期簡要綜合財務資料附註(續)

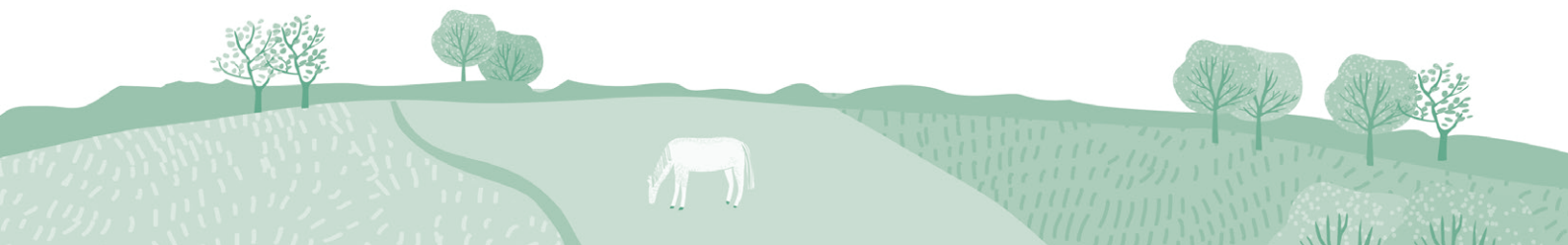
31 金融工具的公允值計量(續)

公允值層級

下表按估值法分析於2023年6月30日及2022年12月31日按公允值列賬的金融工具。有關按公允值計量的投資物業的披露情況於附註11載述。

於2023年6月30日(未經審核)

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券	1,690	—	—	1,690
— 非上市股本投資	—	—	1,019,798	1,019,798
— 理財產品	—	—	2,338,442	2,338,442
— 其他	—	—	3,238	3,238
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	32,093	32,093
金融資產總額	1,690	—	3,393,571	3,395,261
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	117,998	—	117,998
— 認沽期權	—	—	509,640	509,640
金融負債總額	—	117,998	509,640	627,638



中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 金融工具的公允值計量(續)

公允值層級(續)

於2022年12月31日(經審核)

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
金融資產				
按公允值計入損益的金融資產				
— 香港上市股本證券	3,247	—	—	3,247
— 非上市股本投資	—	—	1,479,246	1,479,246
— 理財產品	—	—	1,361,218	1,361,218
— 其他	—	—	3,238	3,238
按公允值計入其他全面收益的金融資產				
— 非上市股本投資	—	—	32,093	32,093
金融資產總額	3,247	—	2,875,795	2,879,042
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	158,634	—	158,634
— 認沽期權	—	—	420,294	420,294
金融負債總額	—	158,634	420,294	578,928



中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 金融工具的公允值計量(續)

下表呈報截至2023年及2022年6月30日止六個月第3層工具的變動：

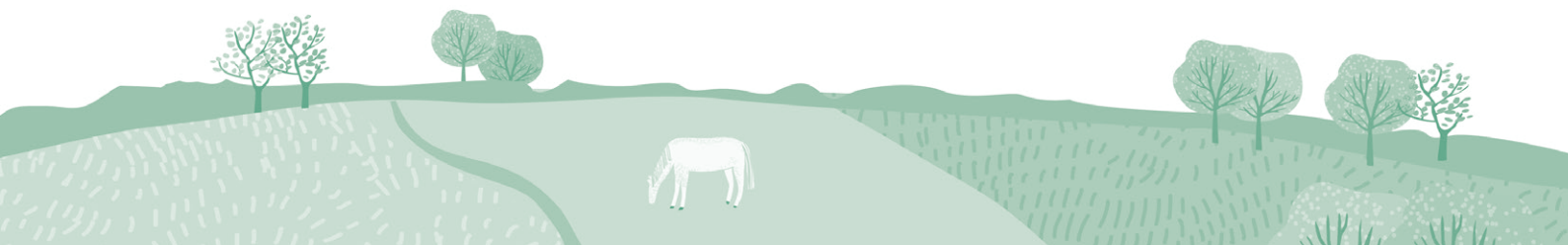
	金融資產 人民幣千元 (未經審核)	金融負債 人民幣千元 (未經審核)
於2023年1月1日的結餘	2,875,795	(420,294)
添置	969,494	-
於其他開支確認的虧損	(435,473)	(233,679)
財務費用	-	(313)
處置	(7,145)	-
贖回理財產品	(9,100)	-
於行使時轉撥至其他應付款項	-	144,646
於2023年6月30日的結餘	3,393,571	(509,640)
於2022年1月1日的結餘	2,812,315	(237,949)
添置	4,170,749	-
於其他收益淨額確認的收益/(虧損)	1,001,541	(54,335)
於其他全面收益確認的虧損	(3,117)	-
財務費用	-	(5,298)
處置	(380,361)	-
贖回理財產品	(2,107,448)	-
於2022年6月30日的結餘	5,493,679	(297,582)

期內，金融資產及金融負債第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(截至2022年6月30日止六個月：無)。

於2023年6月30日，本集團若干賬面淨值約為人民幣339,260,000元(2022年12月31日：人民幣319,218,000元)的按公允值計入損益的金融資產已質押為本集團借款的抵押品。

32 報告期後事項

於2023年8月，本公司實施一項先舊後新方式配售現有股份及根據一般授權認購新股份，合共346,000,000股配售股份已分別於2023年8月3日及2023年8月15日以每股配售股份1.13港元的價格配售及發行。



企業管治

董事會參照載於上市規則附錄十四第二部分的《企業管治守則》(「企管守則」)，制定了其企業管治政策，以為本公司企業管治原則應用方面提供指引。

董事會現時由11名成員組成，其中3名為執行董事、4名為非執行董事及4名為獨立非執行董事。每名本公司獨立非執行董事各自在包括會計、財務管理、結構及土木工程、證券及投資行業，以及高等院校管理等方面擁有相關的專業資格或經驗。董事會每年至少舉行4次實體董事會會議。董事會不時根據新監管規定及本公司需求檢討本集團的企業管治常規。

本公司亦透過不同的渠道和平台，向股東及投資者報告本集團的業務表現及最新發展，並於股東周年大會上設有本集團業務簡介及股東提問環節，讓股東更能了解本集團的策略及目標。

遵守企管守則

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企管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。

根據企管守則第C.2.1條要求，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。於報告期間內至今，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，以及其廣泛且有利的業務關係，董事會認為此項安排有助於為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。



其他資料

股份獎勵計劃

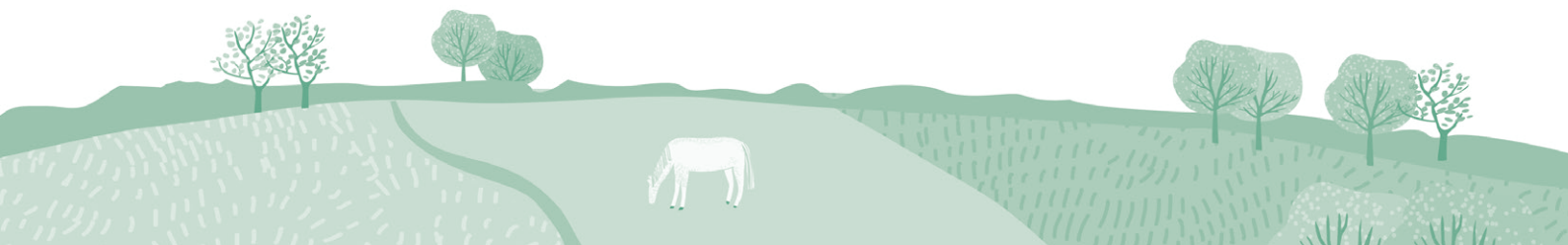
本公司於2013年12月10日採納股份獎勵計劃，據此，本公司可向本集團僱員授出作為獎勵(「**股份獎勵**」)的股份(「**獎勵股份**」)，以嘉獎彼等的貢獻及向彼等提供激勵以挽留彼等繼續助力本集團經營及發展，以及為本集團的成長及進一步發展招攬適合人員。股份獎勵計劃自採納日期起生效，有效期為10年(即將於2023年12月9日屆滿)，惟可由董事會決定提前終止。

計劃授權設定為本公司已發行股本之10%。倘董事會進一步作出股份獎勵將導致根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份的面值超過本公司不時已發行股本之10%，則董事會不得作出股份獎勵。根據股份獎勵計劃向個別董事會選出的僱員(「**獲選僱員**」)可能授予的獎勵股份之最大數目不得超過本公司不時已發行股本之1%。

本公司已設立信託(「**僱員股份信託**」)，以於股份歸屬予個別僱員前管理股份獎勵計劃及持有獎勵股份。於2014年2月10日，本公司發行及配發合共34,470,000股股份予僱員股份信託之受託人，由其作為受託人根據信託契據及股份獎勵計劃規則代表獲選僱員以信託方式持有。待獲選僱員達成董事會於授出股份獎勵時訂明的相關歸屬條件時，股份獎勵將歸屬及獎勵股份將轉讓予獲選僱員。獎勵股份的歸屬視乎向獲選僱員發出的有關授出通知所載歸屬條件及時間表(如有)而定。

於2014年1月3日，32,750,000股獎勵股份之股份獎勵已授予116名獲選僱員，惟受限於多項歸屬條件，包括本集團與承授人兩者的業績條件已達成且承授人仍受僱於本集團。獲選僱員接納該等股份獎勵毋須支付代價，亦毋須就每股獎勵股份支付任何購買價。32,750,000股獎勵股份將分三批進行歸屬，(i)首批(佔獎勵股份的30%)將於2015年8月26日歸屬；(ii)第二批(佔獎勵股份的30%)將於2016年8月23日歸屬；及(iii)第三批(佔獎勵股份的40%)將於2017年8月28日歸屬。

首批32,750,000股獎勵股份之30%之股份獎勵及第二批32,750,000股獎勵股份之30%之股份獎勵已分別自2015年8月26日及2016年8月23日起失效。經確認，由於相關歸屬條件未能於2017年6月20日達成，董事會於2017年8月28日舉行的會議上議決，餘下32,750,000股獎勵股份之40%之股份獎勵自2017年8月28日起失效。失效的獎勵股份將不會註銷。



其他資料(續)

由於所有獎勵股份均已失效，且其後並無根據股份獎勵計劃進一步授出獎勵，故於2022年1月1日及2022年12月31日根據股份獎勵計劃可供獎勵的本公司股份總數(即特定時段內不超過本公司已發行股本的10%)分別為391,704,750股及448,054,750股。截至2023年3月30日(即本公司截至2022年12月31日止財政年度的年報日期)，所有根據股份獎勵計劃將予授出的獎勵股份均以僱員股份信託所持有的股份償付。因此，截至2023年3月30日，概無根據股份獎勵計劃發行新股份。

於截至2022年12月31日止年度，本公司薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)並無審閱及／或批准有關股份獎勵計劃的重大事宜。於截至2023年6月30日止六個月，鑒於股份獎勵計劃項下並無未行使獎勵，本公司無意根據股份獎勵計劃進一步授出任何獎勵，因此，薪酬委員會議決於2023年6月終止股份獎勵計劃，同時向董事會建議予以批准。董事會於考慮薪酬委員會的建議後，議決根據股份獎勵計劃規則及信託契據的條款終止股份獎勵計劃，自2023年6月20日起生效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年6月20日的公告。

於截至2023年6月30日止六個月，於股份獎勵計劃終止前，並無已授出、尚未授出、已歸屬、已失效、已註銷股份獎勵。因此，於2023年1月1日及2023年6月30日根據股份獎勵計劃可供獎勵的本公司股份總數(即特定時段內本公司已發行股本的10%)分別為448,054,750股及零股。



其他資料(續)

遵守董事進行證券交易的標準守則

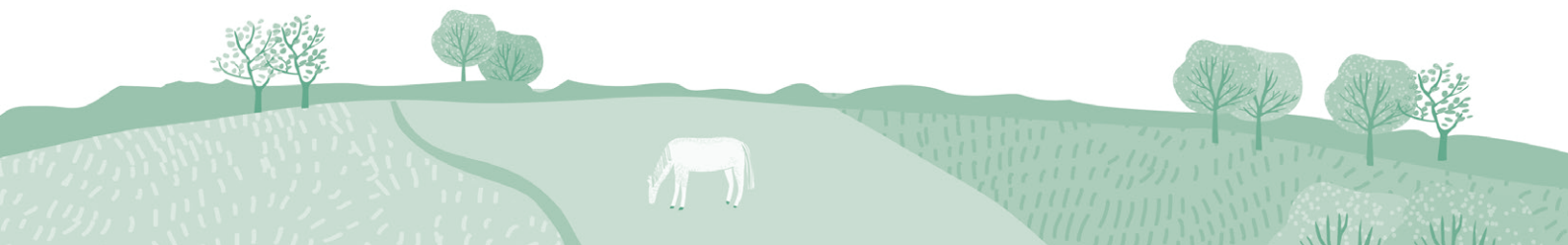
本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「**董事證券交易守則**」)，該守則的條款不遜於載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)所訂的標準。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已向本公司確認，其於截至2023年6月30日止六個月完全遵循董事證券交易守則。

董事於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則規定須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	55.27
	實益擁有人	88,274,000			
	受控法團	14,276,250	2		
	受控法團	42,298,000	3		
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	52.53
	受控法團	15,687,500	4		
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	55.27
	受控法團	14,276,250	2		
	配偶	130,572,000	5		
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	52.19



其他資料(續)

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	52.36	
	實益擁有人	7,875,000	6			
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	52.34	
	實益擁有人	6,781,500	7			
黃奉潮	實益擁有人	1,400,000		1,400,000	0.03	

附註：

- 由陳氏家族信託的受託人富丰投資有限公司(「富丰」)全資擁有的Top Coast持有，該信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
- 由陳卓林及陸倩芳共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司分別持有6,187,500股及8,088,750股股份。
- 由陳卓林全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司分別持有9,978,000股、11,828,000股及20,492,000股股份。
- 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
- 根據證券及期貨條例，陸倩芳被視為於其配偶陳卓林(1)作為實益擁有人，及(2)透過彼全資擁有的龍寶環球有限公司、星御環球有限公司及優傑控股有限公司所持有的股份中擁有權益。
- 由陳卓喜及其配偶陸燕平聯名持有。
- 由陳卓南及其配偶陳小娜聯名持有。

(2) 於本公司相聯法團股份的好倉

A. Top Coast

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的百分比
陳卓林	受控法團	2(附註)	普通	100.00
陳卓賢	受控法團	2(附註)	普通	100.00

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林及陳卓賢被視為於Top Coast(由富丰全資擁有的公司)擁有2股普通股的權益，即當時已發行具有投票權股份的100%，而富丰則由陳卓林及陳卓賢分別擁有50%權益。



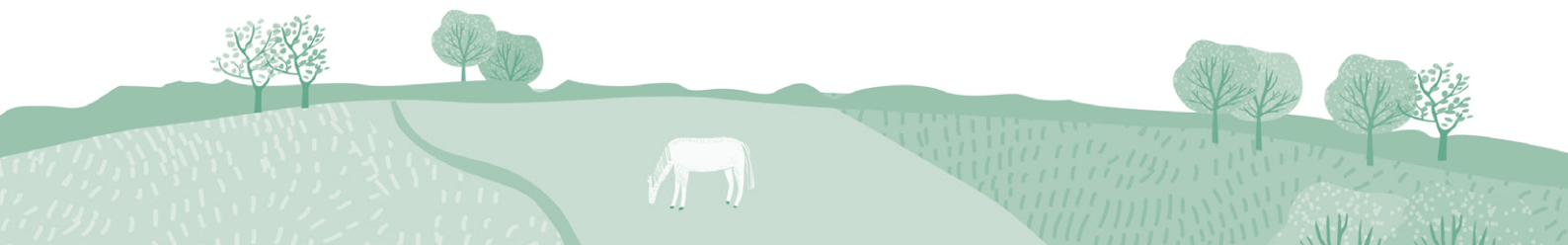
其他資料(續)

B. 雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	附註	股份描述	佔已發行股本的概約百分比
陳卓林	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
陳卓賢	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
陸倩芳	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
陳卓雄	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
陳卓喜	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
陳卓南	信託受益人	582,100,521	1	H股	40.99
黃奉潮	受控法團	19,122,646	2	H股	1.35

附註：

- 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活及旺紀國際有限公司分別持有雅生活574,900,521股及7,200,000股H股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast持有本公司52.19%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為於雅生活該582,100,521股H股中擁有權益。
- 黃奉潮為天津奉欣商業中心(有限合夥)(「天津奉欣」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海葆雅」)及上海秉雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海秉雅」)的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海詠雅」)的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥)(「共青城投資」)的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有雅生活19,122,646股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於雅生活該19,122,646股H股中擁有權益。



其他資料(續)

(3) 於本公司相聯法團股份的淡倉

雅生活

董事姓名	所持權益身份	股份數目	股份描述	佔已發行股本的概約百分比
陳卓林	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45
陳卓賢	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45
陸倩芳	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45
陳卓雄	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45
陳卓喜	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45
陳卓南	信託受益人	91,556,229 (附註)	H股	6.45

附註：本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活及遠航分別持有雅生活40,299,479股及51,256,750股H股，而富丰(作為陳氏家族信託的受託人)透過Top Coast 持有本公司52.19%權益，有關信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。根據證券及期貨條例，陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南被視為於雅生活該91,556,229股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。



其他資料(續)

主要股東權益及淡倉

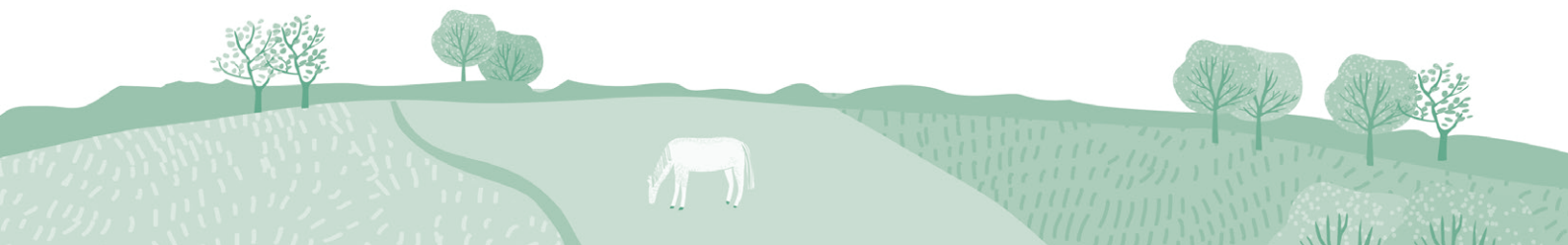
據本公司董事或最高行政人員所深知，於2023年6月30日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文已向本公司披露；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

股東名稱／姓名	所持權益身份	所持本公司股份			佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註	總股數	
富丰	受託人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	52.19
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	52.19
鄭惠琼	配偶	2,468,783,750	2	2,468,783,750	52.53
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	3	2,453,096,250	52.19
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	4	2,460,971,250	52.36
	配偶	2,453,096,250	5		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	6	2,459,877,750	52.34
	配偶	2,453,096,250	7		
陳思娘	實益擁有人	95,942,993		307,432,500	6.54
	受控法團	211,489,507	8		
王惠昭	配偶	307,432,500	9	307,432,500	6.54

附註：

- 由陳氏家族信託的受託人富丰全資擁有的Top Coast 持有，該信託的受益人為陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琼被視為於其配偶陳卓賢所持有股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，陸麗卿被視為於其配偶陳卓雄所持有股份中擁有權益。
- 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
- 根據證券及期貨條例，陸燕平被視為於其配偶陳卓喜所持有股份中擁有權益。



其他資料(續)

6. 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
7. 根據證券及期貨條例，陳小娜被視為於其配偶陳卓南所持有股份中擁有權益。
8. 由陳思煊全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司分別持有41,271,000股、96,114,507股及74,104,000股股份。
9. 根據證券及期貨條例，王惠昭被視為於其配偶陳思煊(1)作為實益擁有人，及(2)透過彼全資擁有的宇進控股有限公司、聯高投資集團有限公司及賢新有限公司所持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露；或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

任何其他人士的權益

除前文所披露者外，於2023年6月30日，概無任何其他人士曾知會本公司彼等擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露；或(ii)須記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的股份的任何權益或淡倉。

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入的優先票據，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。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B條，於2022年年報日期後，本公司董事的資料有以下變動：

- 鄭漢鈞博士於2023年6月21日起退任天津發展控股有限公司(股份代號：882)獨立非執行董事職位。
- 黃紹開先生已辭任本公司獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會(「審核委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)、薪酬委員會及風險管理委員會(「風險管理委員會」)成員，自2023年6月26日起生效。
- 彭說龍博士已獲委任為本公司獨立非執行董事，以及獲委任為本公司審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及風險管理委員會成員，自2023年6月26日起生效。



其他資料(續)

控股股東須履行的特定責任

1. 誠如本公司日期為2019年6月27日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其一間附屬公司(作為擔保人)與一間銀行(作為代理人及原貸款人)訂立一項信貸協議(「**2019信貸**」)。據此，本公司已獲授予由第一筆和第二筆組成的18.54億澳門元(或其等值港元)的定期貸款信貸，為期24個月。截至2021年6月25日第一筆10.3億澳門元貸款已全數償還，而第二筆8.24億澳門元貸款的最終還款日期由已延長的2022年6月29日進一步延長至2023年6月29日。2019信貸於2023年7月18日已悉數償還。
2. 誠如本公司日期為2020年6月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(為原貸款人之一，作為信貸代理人及質押代理人)及若干財務機構(作為原貸款人)訂立一項信貸協議(「**2020信貸**」)。據此，本公司獲授予包括金額為32.42億港元(附帶6億美元(或等值港元)增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。2020信貸於2023年4月4日已悉數償還。
3. 誠如本公司日期為2021年5月24日的公告所披露，本公司(作為借款人)及其若干附屬公司(作為原擔保人)與一間銀行(為原貸款人之一，作為信貸代理人)及若干其他財務機構(作為原貸款人)訂立一項信貸協議(「**2021信貸**」)。據此，本公司獲授予包括金額為52.53億港元及28.5百萬美元(附帶12億美元增額權)的定期貸款信貸，為期36個月。2021信貸於2023年5月24日已悉數償還。

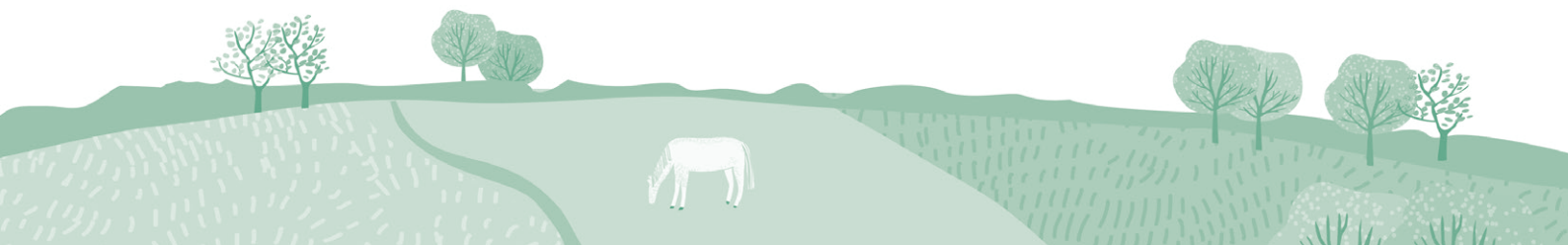
就上述信貸而言，若(i)陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(統稱「**控股股東**」)不再共同直接或間接擁有超過50%(僅就2019信貸及2020信貸而言)/超過40%(僅就2021信貸而言)本公司全部已發行股本；及/或(ii)控股股東不再共同或停止有權行使對本公司的管理控制權(僅就2020信貸及2021信貸而言)；及/或(iii)陳卓林先生不再或停止擔任董事會主席，即為違約事件。倘發生違約事件，信貸代理人(僅就2020信貸及2021信貸而言)/代理人(僅就2019信貸而言)可(a)取消該承諾(僅就2020信貸及2021信貸而言)/取消該承諾/任何部分承諾(僅就2019信貸而言)；(b)宣佈全部或部分該等貸款，連同應計利息，以及根據財務文件及其他附屬文件所有應計或尚欠的其他款項即時到期及須予償還；(c)宣佈全部或部分該貸款須按要求償還；及/或(d)行使或指示質押代理人(僅就2020信貸而言)/次質押代理人(僅就2021信貸而言)行使根據財務文件及其他附屬文件項下的全部或任何權利、補救、權力或酌情權。

審閱中期報告

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報告連同本集團截至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。

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)。



Land Bank Table 土地儲備一覽表

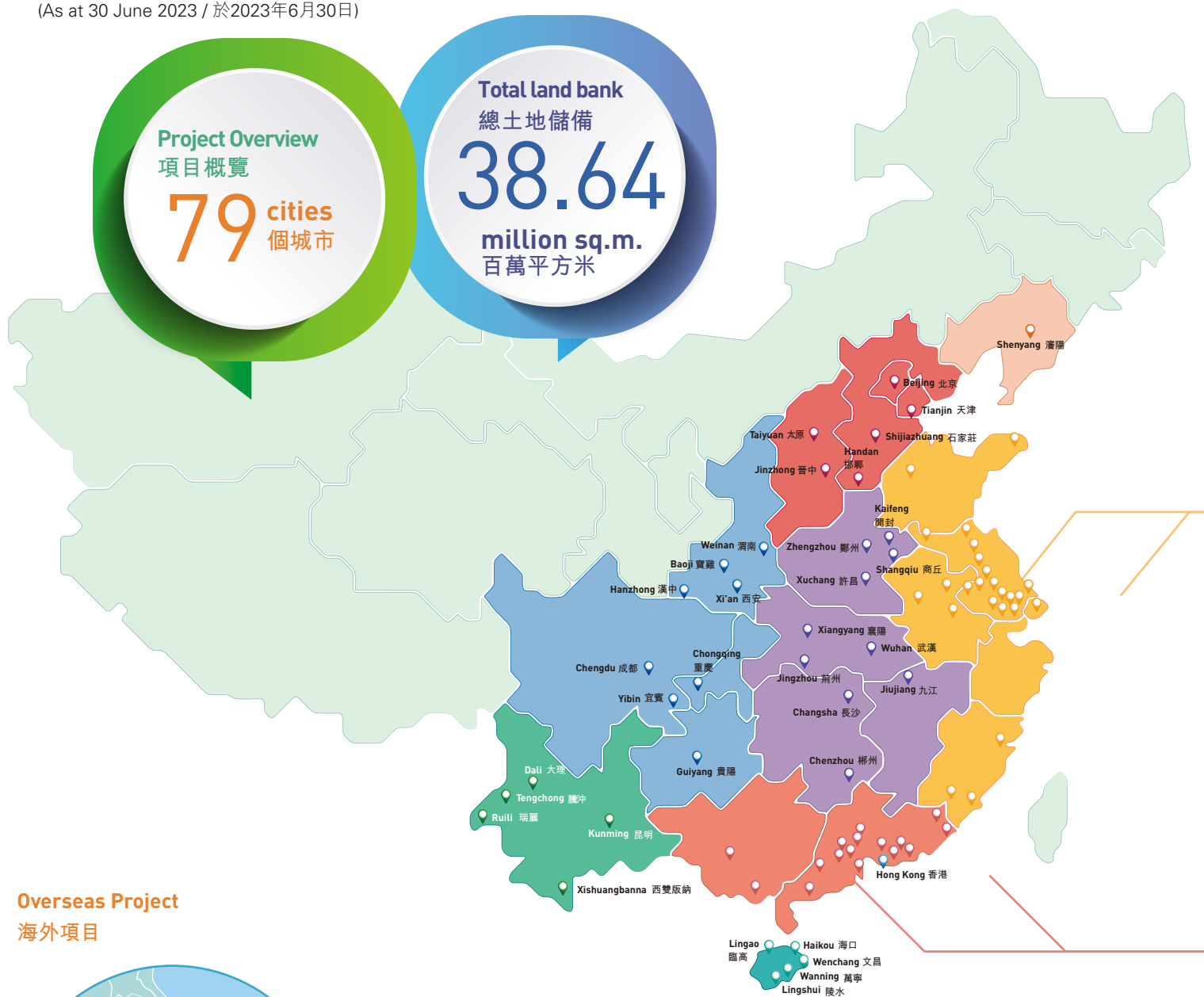
(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

Project Overview
項目概覽

79 cities
個城市

Total land bank
總土地儲備

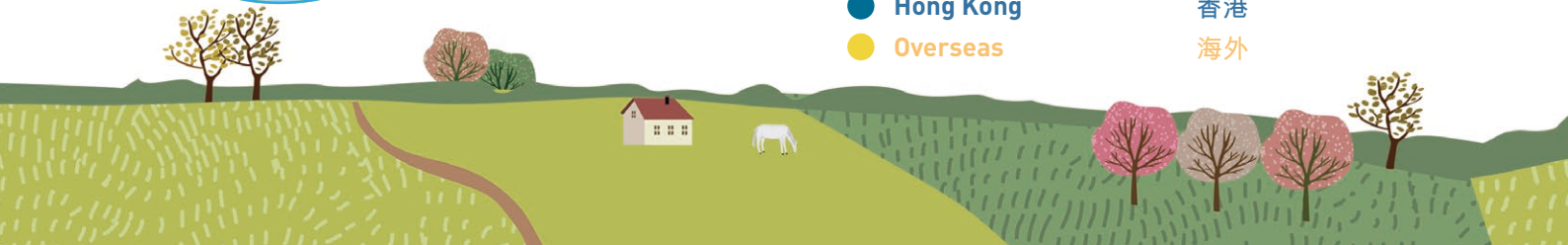
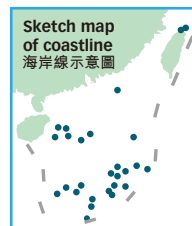
38.64
million sq.m.
百萬平方米



Overseas Project 海外項目



- Southern China Region 華南區域
- Eastern China Region 華東區域
- Western China Region 西部區域
- Central China Region 華中區域
- Hainan Region 海南區域
- Yunnan Region 雲南區域
- Northeast China Region 東北區域
- Northern China Region 華北區域
- Hong Kong 香港
- Overseas 海外



Land Bank Table

土地儲備一覽表

Province 省份

Changshu	常熟
Changzhou	常州
Fuzhou	福州
Hefei	合肥
Huai'an	淮安
Huzhou	湖州
Jiaxing	嘉興
Jinan	濟南
Kunshan	崑山
Nanjing	南京
Nantong	南通
Qidong	啟東
Shanghai	上海
Suzhou	蘇州
Taixing	泰興
Weihai	威海
Wuhu	蕪湖
Wuxi	無錫
Xiamen	廈門
Xuzhou	徐州
Yangzhou	揚州
Yixing	宜興
Zhangzhou	漳州
Zhenjiang	鎮江

		No. of Projects	Total Planned GFA of the Projects (sq.m.)	Lank Bank (sq.m.)
		項目數目	項目預計總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
Anhui	安徽	4	704,982	157,757
Beijing	北京	3	197,190	117,003
Chongqing	重慶	8	1,801,744	935,529
Fujian	福建	5	1,472,206	1,327,123
Guangdong	廣東	55	29,664,650	11,395,535
Guangxi	廣西	2	1,624,087	1,218,916
Guizhou	貴州	1	72,390	72,390
Hainan	海南	7	9,178,341	2,067,898
Hebei	河北	3	197,036	197,036
Henan	河南	11	2,991,407	1,744,635
Hong Kong	香港	2	20,389	20,389
Hubei	湖北	4	1,450,357	385,529
Hunan	湖南	4	1,628,120	932,251
Jiangsu	江蘇	32	6,997,050	3,640,594
Jiangxi	江西	1	287,360	287,360
Liaoning	遼寧	2	1,187,534	67,664
Shaanxi	陝西	6	2,604,213	1,378,975
Shandong	山東	1	3,131,890	3,049,995
Shanghai	上海	1	103,678	103,678
Shanxi	山西	3	849,071	655,801
Sichuan	四川	9	3,536,881	1,449,636
Tianjin	天津	5	5,499,638	2,548,018
Yunnan	雲南	6	7,614,590	4,308,789
Zhejiang	浙江	5	487,262	270,145
Overseas	海外	4	468,862	304,507
Total 總計		184	83,770,927	38,637,153

Beihai	北海
Foshan	佛山
Guangzhou	廣州
Heyuan	河源
Huizhou	惠州
Jiangmen	江門
Jieyang	揭陽
Maoming	茂名
Meizhou	梅州
Nanning	南寧
Qingyuan	清遠
Shantou	汕頭
Shanwei	汕尾
Zhaoqing	肇慶
Zhongshan	中山
Zhuhai	珠海

Region 區域

		No. of Projects	Total Planned GFA of the Projects (sq.m.)	Lank Bank (sq.m.)
		項目數目	項目預計總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
Central China	華中	20	6,357,244	3,349,775
Eastern China	華東	48	12,897,067	8,549,293
Hainan	海南	7	9,178,341	2,067,898
Hong Kong	香港	2	20,389	20,389
Northeast China	東北	2	1,187,534	67,664
Northern China	華北	14	6,742,935	3,517,858
Southern China	華南	57	31,288,737	12,614,451
Western China	西部	24	8,015,227	3,836,529
Yunnan	雲南	6	7,614,590	4,308,789
Overseas	海外	4	468,862	304,507
Total 總計		184	83,770,927	38,637,153



Land Bank Table

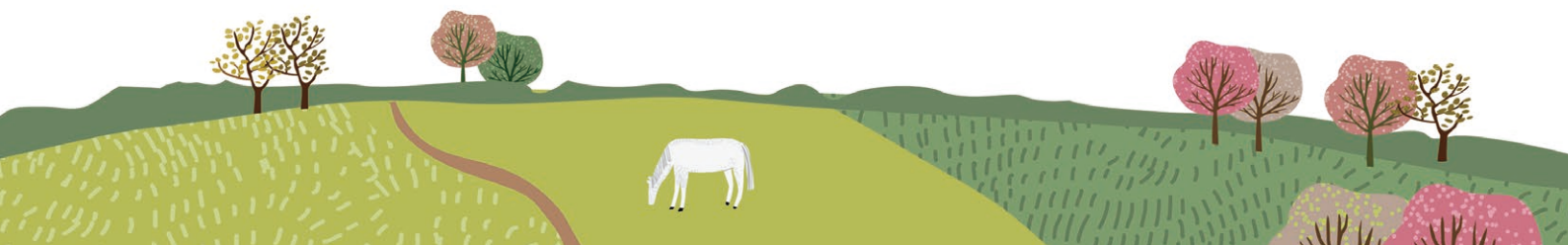
土地儲備一覽表

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Southern China 華南區域					
1	Agile Skyline 715 Guangzhou 廣州雅居樂天際715	Guangzhou 廣州	100%	21,908	Liwan District, Guangzhou City 廣州市荔灣區
2	Agile Huadu County Guangzhou 廣州雅居樂花都雅郡	Guangzhou 廣州	100%	67,260	Huadu District, Guangzhou City 廣州市花都区
3	Agile Riverside Park Guangzhou 廣州雅居樂溪境花園	Guangzhou 廣州	49%	126,140	Conghua District, Guangzhou City 廣州市從化區
4	Agile Riverside Garden Guangzhou 廣州雅居樂濱江雅苑	Guangzhou 廣州	100%	24,814	Conghua District, Guangzhou City 廣州市從化區
5	Glory of City Garden Guangzhou 廣州天驕花園	Guangzhou 廣州	20%	54,400	Huadu District, Guangzhou City 廣州市花都区
Guangzhou Subtotal 廣州小計				294,522	
6	La Cité Greenville Zhongshan 中山凱茵新城	Zhongshan 中山	100%	1,970,275	Torch High-Tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术产业開發區
7	Metro Agile Zhongshan 中山雅居樂新城	Zhongshan 中山	100%	1,476,285	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
8	Zhongshan Minzhong Town Project 中山民眾鎮項目	Zhongshan 中山	100%	63,450	Minzhong Town, Zhongshan City 中山市民眾鎮
9	Agile Cambridgeshire Zhongshan 中山雅居樂劍橋郡	Zhongshan 中山	100%	375,357	East District, Zhongshan City 中山市東區
10	Agile Royal Mount Zhongshan 中山雅居樂御龍山	Zhongshan 中山	100%	563,253	Wugui Mountain Town, Zhongshan City 中山市五桂山鎮
11	Agile Coastal Pearl Zhongshan 中山雅居樂山海郡	Zhongshan 中山	100%	338,892	Nanlang Town, Zhongshan City 中山市南朗鎮
12	Agile Haotousha County Zhongshan 中山雅居樂濠頭雅苑	Zhongshan 中山	100%	83,483	Torch High-Tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术产业開發區
13	Agile River Pearl Zhongshan 中山雅居樂江玥	Zhongshan 中山	100%	27,868	Shiqi District, Zhongshan City 中山市石岐區
14	Crescent Hill Center City Zhongshan 中山畔山中心城	Zhongshan 中山	100%	181,667	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
15	Genting Highlands Zhongshan 中山凱茵雲頂	Zhongshan 中山	50%	162,795	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术产业開發區
16	Mont Orchid Riverlet Zhongshan 中山瀾溪洋島	Zhongshan 中山	60%	131,863	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技术产业開發區
17	Agile Diyin Lake Town Zhongshan 中山雅居樂迪茵湖小鎮	Zhongshan 中山	50%	478,955	Sanjiao Town, Zhongshan City 中山市三角鎮
18	The Leading World Zhongshan 中山天樞樺府	Zhongshan 中山	100%	35,993	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
19	Shenzhong One Zhongshan 中山深中壹號	Zhongshan 中山	50%	180,718	Nanlang Town, Zhongshan City 中山市南朗鎮
20	Zhongshan Hehua Hotel Project 中山和華酒店項目	Zhongshan 中山	100%	64,536	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
21	Agile City of Lohas Zhongshan 中山雅居樂錦城	Zhongshan 中山	100%	69,808	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
22	Zhongshan Dongfeng Town Project 中山東鳳鎮項目	Zhongshan 中山	100%	669,960	Dongfeng Town, Zhongshan City 中山市東鳳鎮
23	Agile The One Zhongshan Project A 中山雅居樂濠際壹號項目A	Zhongshan 中山	65%	245,526	Tsuihang New District (Start-up Area), Zhongshan City 中山市翠亨新區



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	91,298	35,311	35,311	-	-	35,311	-	-	30/12/2021
	103,354	103,354	13,601	89,753	-	103,354	-	-	30/12/2023
	287,740	287,858	-	213,877	73,982	287,858	-	-	26年四季度以後
	91,987	91,987	-	91,987	-	91,987	-	-	30/12/2023
	134,758	134,782	73,713	61,069	-	134,782	-	-	30/12/2023
	709,137	653,292	122,625	456,686	73,982	653,292	-	-	
	1,889,961	8,180	8,180	-	-	4,610	-	3,570	30/12/2014
	3,519,253	155,720	34,519	121,201	-	155,720	-	-	5/12/2026
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	26年四季度以後
	1,444,668	318,496	231	-	318,265	302,916	15,580	-	26年四季度以後
	1,126,505	1,770	1,770	-	-	1,770	-	-	29/6/2018
	677,782	537	537	-	-	537	-	-	29/6/2018
	62,933	62,836	-	62,836	-	62,836	-	-	30/10/2023
	69,316	513	513	-	-	513	-	-	28/6/2019
	454,167	27,411	27,411	-	-	27,411	-	-	20/4/2021
	356,382	358,096	-	120,065	238,031	358,096	-	-	1/7/2028
	395,588	121,257	121,257	-	-	121,257	-	-	25/12/2022
	843,268	824,868	109,357	127,620	587,890	824,868	-	-	26年四季度以後
	71,986	3,049	3,049	-	-	3,049	-	-	22/4/2019
	451,795	451,795	-	-	451,795	451,795	-	-	26年四季度以後
	129,072	96,804	-	-	96,804	96,804	-	-	31/1/2026
	154,987	7,049	7,049	-	-	-	-	7,049	9/12/2020
	1,490,400	1,490,400	-	-	1,490,400	1,450,400	40,000	-	26年四季度以後
	930,169	941,112	-	373,078	568,034	636,625	28,000	276,487	26年四季度以後

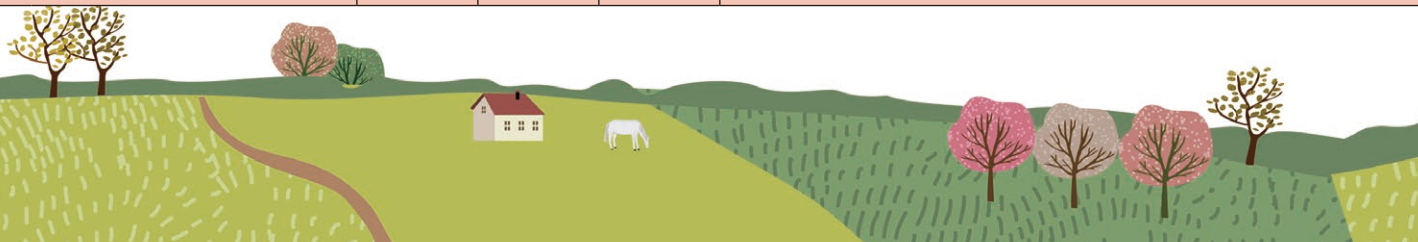


Land Bank Table (Continued)

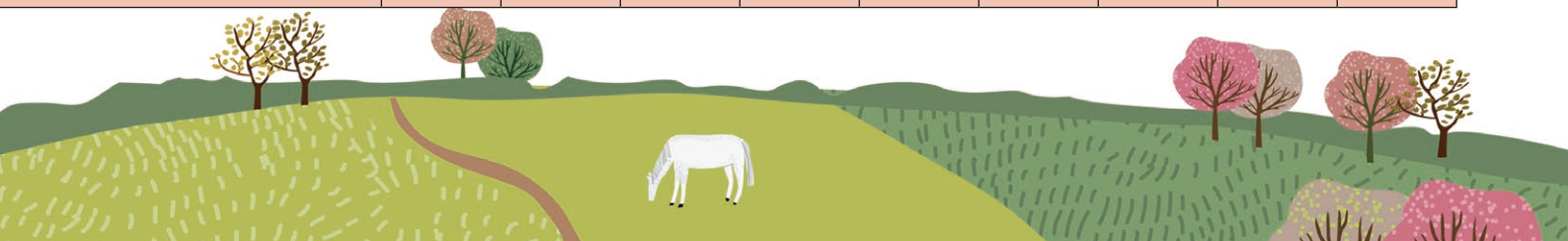
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
24	Agile Garden Guzhen 古鎮雅居樂花園	Zhongshan 中山	100%	26,799	Ancient Town, Zhongshan City 中山市古鎮
25	Agile The One Zhongshan Project B 中山雅居樂灣際壹號項目B	Zhongshan 中山	100%	503,617	Tsuihang New District (Start-up Area), Zhongshan City 中山市翠亨新區
Zhongshan Subtotal 中山小計				7,651,100	
26	Agile International Garden Zhuhai 珠海雅居樂國際花園	Zhuhai 珠海	100%	83,997	Scientific Innovation Coast North Area, Zhuhai City 珠海市科技創新海岸北圍片區
Zhuhai Subtotal 珠海小計				83,997	
27	Park Irisation Jiangmen 江門公園天環	Jiangmen 江門	51%	44,033	Pengjiang District, Jiangmen City 江門市蓬江區
28	Agile Honorable Mansion Jiangmen 江門雅居樂雅逸庭	Jiangmen 江門	51%	29,372	Xinhui District, Jiangmen City 江門市新會區
29	Agile Chairman Taishan 台山雅居樂御賓府	Jiangmen 江門	50%	29,257	Taishan City, Jiangmen City 江門市台山市
30	Taishan Taicheng District Project 台山台城區項目	Jiangmen 江門	100%	34,387	Taishan City, Jiangmen City 江門市台山市
Jiangmen Subtotal 江門小計				137,049	
31	Agile Personage Nanhai 南海雅居樂御景豪庭	Foshan 佛山	100%	44,786	Nanhai District, Foshan City 佛山市南海區
32	Agile Sunday Nanhai 南海雅居樂新地	Foshan 佛山	100%	35,337	Nanhai District, Foshan City 佛山市南海區
33	Pleasure Mansion Sanshui 三水常樂府	Foshan 佛山	33%	79,015	Beijiing New Town, Foshan City 佛山市北江新城
34	Qingyue Shunde 順德清樾	Foshan 佛山	40%	81,455	Beijiama Village, Foshan City 佛山市北滘馬村
35	Agile Garden Shunde 順德雅居樂花園	Foshan 佛山	100%	212,410	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
36	Agile Mix City Shunde 順德雅居樂萬象郡	Foshan 佛山	100%	62,515	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
37	Agile Cambridgeshire Shunde 順德雅居樂劍橋郡	Foshan 佛山	50%	110,833	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
38	Emerald Park Foshan 佛山翡翠西江	Foshan 佛山	33%	81,136	Gaoming District, Foshan City 佛山市高明區
39	Agile Landscape Foshan 佛山雅居樂風景	Foshan 佛山	51%	27,407	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
Foshan Subtotal 佛山小計				734,893	
40(A)	Agile Egret Lake Huizhou Project A 惠州雅居樂白鷺湖項目A	Huizhou 惠州	51%	580,524	Ruhu Town, Huizhou City 惠州市汝湖鎮
40(B)	Agile Egret Lake Huizhou Project B 惠州雅居樂白鷺湖項目B	Huizhou 惠州	100%	1,414,155	Ruhu Town, Huizhou City 惠州市汝湖鎮
41	Agile Lohas World Huizhou 惠州常樂府	Huizhou 惠州	100%	24,792	Huicheng District, Huizhou City 惠州市惠城區
42	Agile Garden Huiyang 惠陽雅居樂花園	Huizhou 惠州	66%	1,248,191	Huiyang District, Huizhou City 惠州市惠陽區
43	Agile Duhuiya County Huizhou 惠州雅居樂都匯雅郡	Huizhou 惠州	70%	55,000	Zhongkai Huaihan, Huizhou City 惠州市仲愷惠環
Huizhou Subtotal 惠州小計				3,322,662	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	81,146	425	425	-	-	425	-	-	25/12/2022
	850,211	850,211	-	-	850,211	456,339	70,000	323,872	26年四季度以後
	15,094,765	5,815,703	314,297	804,800	4,696,605	5,051,146	153,580	610,977	
	206,494	10,936	10,936	-	-	7,444	-	3,492	29/10/2021
	206,494	10,936	10,936	-	-	7,444	-	3,492	
	110,083	329	329	-	-	329	-	-	9/2/2021
	63,525	19,108	19,108	-	-	19,108	-	-	30/12/2023
	73,142	4,382	4,382	-	-	4,382	-	-	8/1/2021
	96,284	331	331	-	-	331	-	-	15/12/2021
	343,034	24,150	24,150	-	-	24,150	-	-	
	143,315	603	603	-	-	603	-	-	20/12/2012
	88,342	391	391	-	-	391	-	-	28/6/2021
	256,659	66,646	66,646	-	-	66,646	-	-	30/6/2023
	213,939	79,583	79,583	-	-	79,583	-	-	31/5/2023
	488,500	1,529	1,529	-	-	-	-	1,529	20/12/2012
	164,254	87,066	-	87,066	-	87,066	-	-	15/8/2023
	331,006	148,129	67,872	80,257	-	148,129	-	-	30/12/2024
	245,804	46,148	46,148	-	-	46,148	-	-	30/9/2022
	61,477	61,477	-	61,477	-	61,477	-	-	30/10/2023
	1,993,297	491,572	262,772	228,800	-	490,043	-	1,529	
	811,500	694,198	-	124,044	570,154	694,198	-	-	26年四季度以後
	1,293,836	77,700	-	39,200	38,500	77,700	-	-	26年四季度以後
	76,855	4,965	4,965	-	-	4,965	-	-	30/9/2021
	2,995,658	1,486,364	185,413	-	1,300,951	1,338,544	-	147,820	25年四季度以後
	196,508	97,535	29,201	68,334	-	26,564	-	70,971	30/12/2023
	5,374,357	2,360,762	219,579	231,578	1,909,605	2,141,971	-	218,791	



Land Bank Table (Continued)

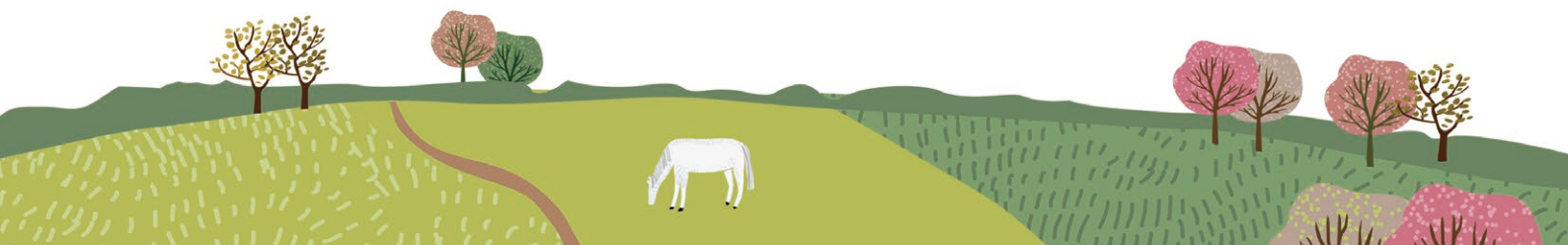
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
44	Agile HK City Zhaoqing 肇慶雅居樂香港城	Zhaoqing 肇慶	100%	287,781	New District, Zhaoqing City 肇慶市新區
Zhaoqing Subtotal 肇慶小計				287,781	
45	Agile Garden Heyuan 河源雅居樂花園	Heyuan 河源	100%	1,364,741	Huangsha Avenue, Heyuan City 河源市黃沙大道
46	Agile Kylin Mansion Heyuan 河源雅居樂金麟府	Heyuan 河源	100%	113,202	Yuancheng District, Heyuan City 河源市源城區
47	Heyuan Dongyuan County Central District Project 河源東源縣城中心區項目	Heyuan 河源	100%	60,704	Dongyuan County, Heyuan City 河源市東源縣
48	Agile Timeless Works Heyuan 河源雅居樂源著	Heyuan 河源	50%	64,806	Zijin County, Heyuan City 河源市紫金縣
49	Agile Chairman Shantou 汕頭雅居樂御賓府	Shantou 汕頭	100%	78,193	Chaoyang District, Shantou City 汕頭市潮陽區
50	Agile Coastal Pearl Shanwei 汕尾雅居樂山海郡	Shantou 汕頭	100%	183,407	City District, Shanwei City 汕尾市城區
51	Fenghui Meizhou 梅州峰會	Meizhou 梅州	50%	44,774	Meixian District, Meizhou City 梅州市梅縣區
Eastern Guangdong Subtotal 粵東小計				1,909,827	
52	Agile Lohas New City Maoming 茂名雅居樂樂活新城	Maoming 茂名	100%	86,400	South District of Maoming Station, Maoming City 茂名市站南片區
53	Jieyang Jiedong District Project 揭陽揭東區項目	Jieyang 揭陽	5%	46,599	Jiedong District, Jieyang City 揭陽市揭東區
Western Guangdong Subtotal 粵西小計				132,999	
54	City of Lohas Qingyuan 清遠錦城	Qingyuan 清遠	50%	53,331	Qingcheng District, Qingyuan City 清遠市清城區
55	Agile County Qingyuan 清遠雅居樂雅郡	Qingyuan 清遠	51%	166,700	Qingcheng District, Qingyuan City 清遠市清城區
Northern Guangdong Subtotal 粵北小計				220,031	
56	Agile International Financial Center Nanning 南寧國際金融中心	Nanning 南寧	50%	56,736	Wuxiang New District, Nanning City 南寧市五象新區
57	Agile Golden Bay Beihai 北海雅居樂金海灣	Beihai 北海	100%	667,213	Yin Hai District, Beihai City 北海市銀海區
Guangxi Subtotal 廣西小計				723,949	
Southern China Region Subtotal 華南區域小計				15,498,809	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	714,484	650,626	49,633	206,401	394,592	638,224	-	12,401	26年四季度以後
	714,484	650,626	49,633	206,401	394,592	638,224	-	12,401	
	2,729,481	463	463	-	-	463	-	-	31/12/2019
	283,612	144	144	-	-	144	-	-	30/6/2021
	151,760	117,001	41,041	75,960	-	117,001	-	-	30/12/2023
	162,015	162,015	-	-	162,015	162,015	-	-	26年四季度以後
	351,869	217,178	3,149	-	214,029	217,178	-	-	26年四季度以後
	416,914	171,057	8,221	-	162,836	171,057	-	-	26年四季度以後
	116,412	8,998	8,998	-	-	8,998	-	-	30/10/2022
	4,212,063	676,856	62,016	75,960	538,881	676,856	-	-	
	212,414	212,414	-	119,235	93,179	171,834	-	40,580	26年四季度以後
	157,914	100,238	3,318	96,920	-	100,238	-	-	26年四季度以後
	370,328	312,652	3,318	216,155	93,179	272,072	-	40,580	
	168,158	64,433	12,872	51,561	-	64,433	-	-	30/12/2024
	478,533	334,553	2,606	222,982	108,965	334,553	-	-	26年四季度以後
	646,691	398,986	15,478	274,543	108,965	398,986	-	-	
	375,446.00	132,838	132,838	-	-	-	-	132,838	20/12/2019
	1,248,641	1,086,078	40,736	179,228	866,114	1,074,985	-	11,093	26年四季度以後
	1,624,087	1,218,916	173,574	179,228	866,114	1,074,985	-	143,931	
	31,288,737	12,614,451	1,258,378	2,674,151	8,681,922	11,429,171	153,580	1,031,700	



Land Bank Table (Continued)

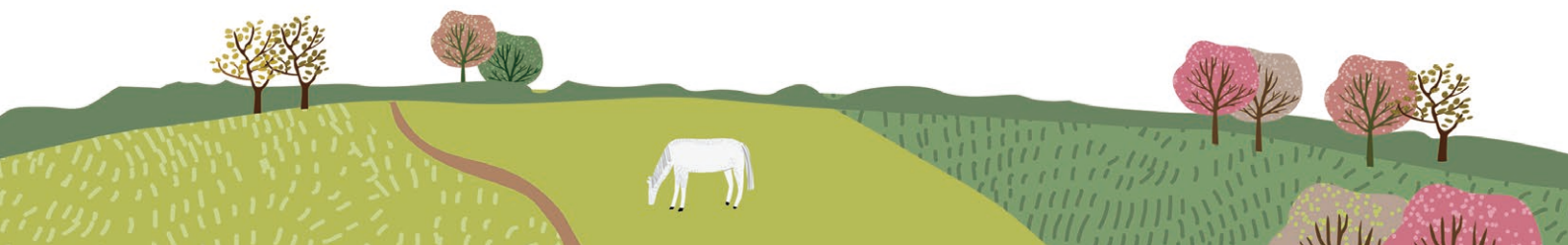
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Eastern China Region 華東區域					
58	The Territory Nanjing 南京雅居樂濱江國際	Nanjing 南京	100%	316,697	Pukou District, Nanjing City 南京市浦口區
59	Agile Yunwang Mansion Nanjing 南京雅居樂雲望府	Nanjing 南京	34%	35,058	Yuhuatai District, Nanjing City 南京市雨花台區
60	Agile Harbour City Nanjing 南京雅居樂匯港城	Nanjing 南京	100%	233,257	Pukou District, Nanjing City 南京市浦口區
61	Agile Yajun Lanting Nanjing 南京雅居樂雅郡蘭庭	Nanjing 南京	100%	63,132	Jiangning District, Nanjing City 南京市江寧區
62	Agile International Yangzhou 揚州雅居樂國際	Yangzhou 揚州	100%	110,597	Hanjiang District, Yangzhou City 揚州市邗江區
63	Agile Mountain Yangzhou 揚州雅居樂富春山居	Yangzhou 揚州	100%	148,142	Hanjiang District, Yangzhou City 揚州市邗江區
64	Yangzhou International Waterfront New Town Project 揚州國際濱水新城小鎮項目	Yangzhou 揚州	100%	306,886	Jiangqiao Road, Yangzhou City 揚州市江橋路
65	Yangzhou Huaishi Industrial Project 揚州槐泗工業項目	Yangzhou 揚州	100%	48,430	Hanjiang District, Yangzhou City 揚州市邗江區
66	Agile Luxuriant Palace Zhenjiang 鎮江雅居樂新樂府	Zhenjiang 鎮江	100%	75,795	Jingkou District, Zhenjiang City 鎮江市京口區
67	Agile Fuchun Mountain Xuzhou 徐州雅居樂富春山居	Xuzhou 徐州	50%	132,397	Yunlong District, Xuzhou City 徐州市雲龍區
68	Xuzhou Gulou District Project 徐州鼓樓區項目	Xuzhou 徐州	30%	41,100	Gulou District, Xuzhou City 徐州市鼓樓區
69	Landscape Hefei 合肥江山廬州印	Hefei 合肥	49%	92,216	Luyang District, Hefei City 合肥市廬陽區
70	Agile County Hefei 合肥雅居樂雅郡	Hefei 合肥	100%	75,608	Xinzhai District, Hefei City 合肥市新站區
71	Hefei Feidong Industrial Project 合肥肥東工業項目	Hefei 合肥	100%	79,893	Circular Economy Demonstration Park, Hefei City 合肥市循環經濟示範園
72	Agile New Joy Mansion Wuhu 蕪湖雅居樂新樂府	Wuhu 蕪湖	60%	124,059	Yijiang District, Wuhu City 蕪湖市弋江區
73	Agile Sheshan One Shanghai 上海雅居樂佘山望	Shanghai 上海	30%	88,442	Songjiang District, Shanghai City 上海市松江區
74	Agile Guanghe City Jiaxing 嘉興雅居樂光和城	Jiaxing 嘉興	40%	31,163	Jiashan County, Jiaxing City 嘉興市嘉善縣
75	Agile Yuejingzhuang Chunfengdu Jiaxing 嘉興雅居樂悅景莊春風渡	Jiaxing 嘉興	50%	31,025	Tongxiang City, Jiaxing City 嘉興市桐鄉市



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	910,561	37,267	37,267	-	-	-	-	37,267	29/11/2019
	98,425	98,425	-	98,425	-	98,425	-	-	30/9/2023
	702,531	702,531	-	323,398	379,133	267,838	30,010	404,683	25年四季度以後
	155,769	155,769	-	155,769	-	155,769	-	-	30/6/2024
	436,868	307,354	-	139,233	168,121.04	168,121	139,233	-	30/10/2027
	235,600	7,789	7,789	-	-	4,557	-	3,231	15/12/2021
	527,893	364,574	9,628	165,923	189,023	305,059	-	59,515	30/12/2025
	77,017	60,494	-	60,494	-	-	-	60,494	30/8/2023
	127,524	34,170	453	33,717	-	34,170	-	-	25/10/2024
	175,912	87,736	-	87,736	-	87,736	-	-	20/12/2024
	99,804	99,887	-	99,887	-	99,887	-	-	20/12/2023
	185,483	110	110	-	-	-	-	110	31/12/2022
	135,495	43,984	231	43,754	-	43,167	-	817	30/7/2023
	111,073	111,073	-	93,781	17,292	-	-	111,073	30/6/2024
	272,930	2,590	2,590	-	-	1,140	-	1,449	15/8/2021
	103,678	103,678	-	103,678	-	103,678	-	-	30/9/2024
	68,555	5,409	5,409	-	-	5,409	-	-	30/9/2022
	70,867	70,867	-	70,867	-	70,867	-	-	30/12/2023



Land Bank Table (Continued)

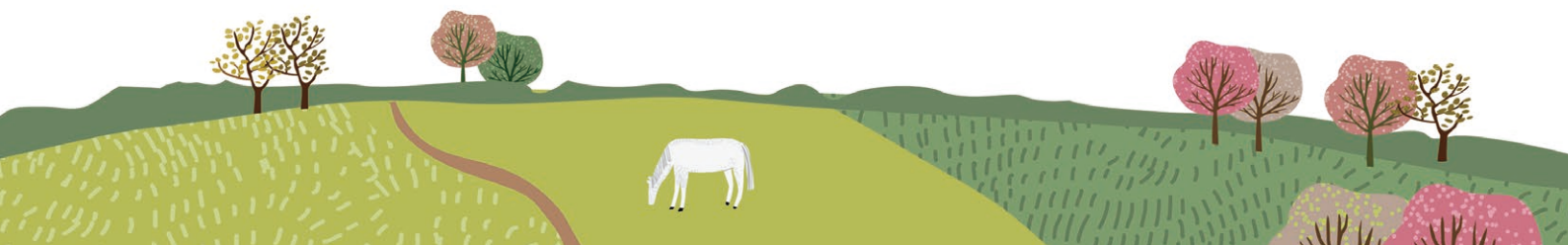
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
76	Agile Fenglin West Road Shaoxing Project 紹興鳳林西路項目	Shaoxing 紹興	100%	63,836	Yuecheng District, Shaoxing City 紹興市越城區
77	Huzhou Fenghuang District East Project 湖州鳳凰東區項目	Huzhou 湖州	50%	65,257	Fenghuang District East, Huzhou City 湖州市鳳凰東區
78	Huzhou High Technology Town Project 湖州高科技智造穀小鎮項目	Huzhou 湖州	100%	74,689	Changxing County, Huzhou City 湖州市長興縣
79(A)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project A 常州雅居樂山湖城項目A	Changzhou 常州	100%	614,915	Jintan District, Changzhou City 常州市金壇區
79(B)	Agile Dream Lake Fairy Hill Changzhou Project B 常州雅居樂山湖城項目B	Changzhou 常州	95%	352,357	Jintan District, Changzhou City 常州市金壇區
80	Agile Tangsong Changzhou 常州雅居樂棠頌	Changzhou 常州	100%	129,136	Zhonglou District, Changzhou City 常州市鐘樓區
81	Agile The Rivulet Changzhou 常州雅居樂汀上	Changzhou 常州	34%	98,451	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
82	Changzhou Industry Project 常州工業項目	Changzhou 常州	100%	85,644	Meixi Road, Changzhou City 常州市梅西路
83	Changzhou Cailing Port Project 常州采菱港項目	Changzhou 常州	50%	40,131	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
84	Yixing Guanlin Industry Project 宜興官林工業項目	Yixing 宜興	100%	121,827	Guanlin Town, Yixing City 宜興市官林鎮
85	Agile Phoenix Terrace Changzhou 常州雅居樂鳳凰台	Changzhou 常州	100%	142,320.83	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
86	Agile Elegance Mansion Changzhou 常州雅居樂環尚雅宸	Changzhou 常州	100%	48,985.00	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
87	Agile City Center Villa Wuxi 無錫雅居樂中央府	Wuxi 無錫	100%	214,664	Binhu District, Wuxi City 無錫市濱湖區
88	Life in Park Wuxi 無錫公園里	Wuxi 無錫	50%	89,647	Xinwu District, Wuxi City 無錫市新吳區
89	Agile Honor Mansion Wuxi 無錫雅居樂一澄風華	Wuxi 無錫	50%	88,976	Jiangyin City, Wuxi City 無錫市江陰市
90	Revive Mansion Wuxi 無錫悅風華	Wuxi 無錫	23%	21,820	Economic Development Zone, Wuxi City 無錫市經濟區
91	Agile Metropolis Nantong 南通雅居樂中央公園	Nantong 南通	40%	141,257	Haimen City, Nantong City 南通市海門市
92	Agile Central Mansion Qidong 啟東雅居樂中央公館	Qidong 啟東	50%	49,737	Jinqiao Road, Qidong City 啟東市金橋路



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	108,418	108,418	-	108,418	-	108,418	-	-	28/2/2024
	133,842	67,758	10,152	57,606	-	64,619	-	3,139	30/10/2023
	105,580	17,693	17,693	-	-	17,693	-	-	15/12/2021
	297,309	74,966	-	-	74,966	74,966	-	-	30/6/2025
	183,468	69,911	-	-	69,911	69,911	-	-	30/12/2025
	282,740	76,148	-	76,148	-	76,148	-	-	30/4/2023
	151,330	73,211	644	72,567	-	73,211	-	-	30/11/2023
	121,712	5,384	5,384	-	-	-	-	5,384	15/3/2023
	80,685	80,685	-	80,685	-	80,685	-	-	30/12/2024
	109,824	68,900	-	43,152	25,748	-	-	68,900	30/12/2024
	170,785	19,977	-	19,977	-	19,977	-	-	30/3/2023
	107,599	107,599	-	107,599	-	107,599	-	-	30/8/2023
	590,325	127,582	-	127,582	-	-	11,139	116,443	30/12/2024
	160,905	160,905	-	121,518	39,387	160,905	-	-	30/6/2025
	179,262	179,262	-	179,262	-	179,262	-	-	30/6/2024
	49,039	49,039	-	49,039	-	49,039	-	-	30/12/2023
	296,226	2,911	2,911	-	-	65	-	2,846	21/4/2022
	126,522	128,131	-	128,131	-	110,381	-	17,750	30/11/2024

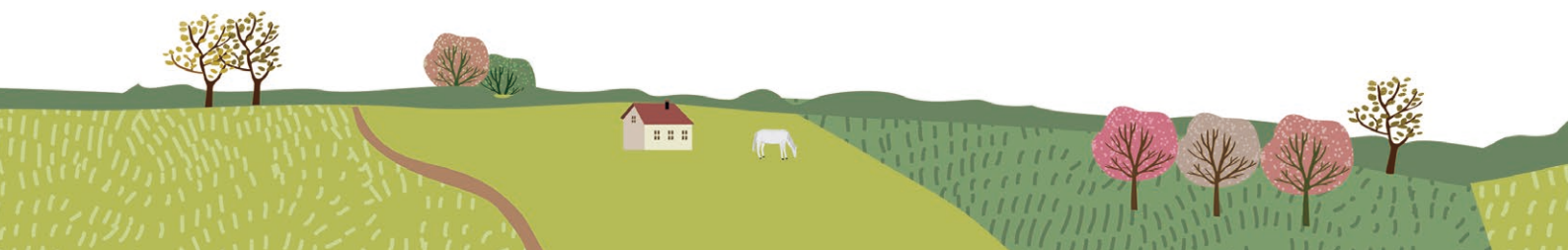


Land Bank Table (Continued)

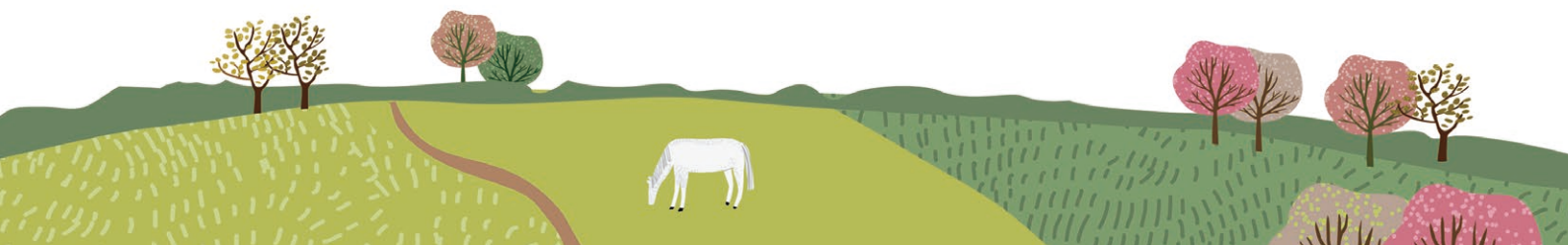
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
93	Qidong Huashi Road East Project 啟東華石路東項目	Qidong 啟東	40%	72,182	Huashi Road East, Qidong City 啟東市華石路東
94	Huai'an Industry Project 淮安工業項目	Huai'an 淮安	100%	65,855	Xinzhu Street, Huai'an City 淮安市新竹路
95	Agile Luxuriant Palace Suzhou 蘇州雅居樂新樂府	Suzhou 蘇州	100%	81,202	Xiangcheng Development Zone, Suzhou City 蘇州市相城開發區
96	Suzhou Caohu Project 蘇州漕湖項目	Suzhou 蘇州	51%	49,913	Xiangcheng District, Suzhou City 蘇州市相城區
97	Agile Shanyue County Changshu 常熟雅居樂山樾雅苑	Changshu 常熟	100%	68,001	Changfu Street, Changshu City 蘇州市常熟市虞山鎮
98	Agile Lake Whisper Garden Kunshan 崑山雅居樂聆湖雅苑	Kunshan 崑山	100%	60,291	Dianshan Lake Town, Kunshan City 崑山市澱山湖鎮
99	Long Beach Fuzhou 福州璞悅長灘	Fuzhou 福州	49%	70,618	Ting Jiang District, Fuzhou City 福州市亭江片區
100	Agile Mountains & Aqua Fuzhou 福州雅居樂山海郡	Fuzhou 福州	100%	39,096	Mawei District, Fuzhou City 福州市馬尾區
101	Fuzhou Cangshan District Project 福州倉山區項目	Fuzhou 福州	100%	20,007	Cangshan District, Fuzhou City 福州市倉山區
102	Agile Chairman Xiamen 廈門雅居樂御賓府	Xiamen 廈門	100%	12,206	Xiang'an District, Xiamen City 廈門市翔安區
103	Agile Xiangshan in the Bay Zhangzhou 漳州雅居樂香山灣	Zhangzhou 漳州	51%	353,391	Zhangpu County, Zhangzhou City 漳州市漳浦縣
104	Agile Champion Town Weihai 威海雅居樂冠軍體育小鎮	Weihai 威海	64.8%	2,652,910	Nantai New District, Weihai City 威海市南海新區
105	Agile City of Lohas Jinan 濟南雅居樂錦城	Jinan 濟南	100%	69,495	Changqing District, Jinan City 濟南市長清區
Eastern China Region Subtotal 華東區域小計				8,092,714	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	137,165	137,165	-	74,838	62,328	137,165	-	-	25年四季度以後
	66,101	66,101	-	66,101	-	-	-	66,101	30/3/2024
	32,943	387	-	387	-	-	-	387	19/8/2022
	89,746	89,746	-	89,746	-	89,746	-	-	30/4/2024
	106,989	106,989	-	106,989	-	106,989	-	-	30/8/2023
	108,481	59,599	1,418	58,181	-	59,599	-	-	20/9/2023
	197,730	197,730	99,682	98,048	-	197,730	-	-	10/10/2022
	62,519	5,471	5,471	-	-	5,471	-	-	24/12/2019
	41,931	41,931	-	41,931	-	41,931	-	-	30/12/2022
	29,300	38	38	-	-	38	-	-	26/12/2019
	1,140,725	1,081,954	189,643	-	892,311	1,081,954	-	-	26年四季度以後
	2,945,289	2,863,394	43,902	193,264	2,626,228	2,654,289	72,000	137,105	30/12/2045
	186,601	186,601	-	186,601	-	186,601	-	-	30/12/2023
	12,897,067	8,549,293	440,412	3,564,433	4,544,447	7,200,217	252,382	1,096,694	

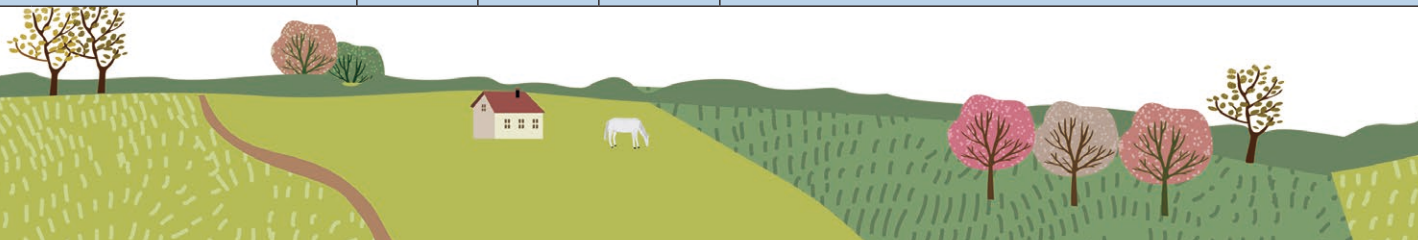


Land Bank Table (Continued)

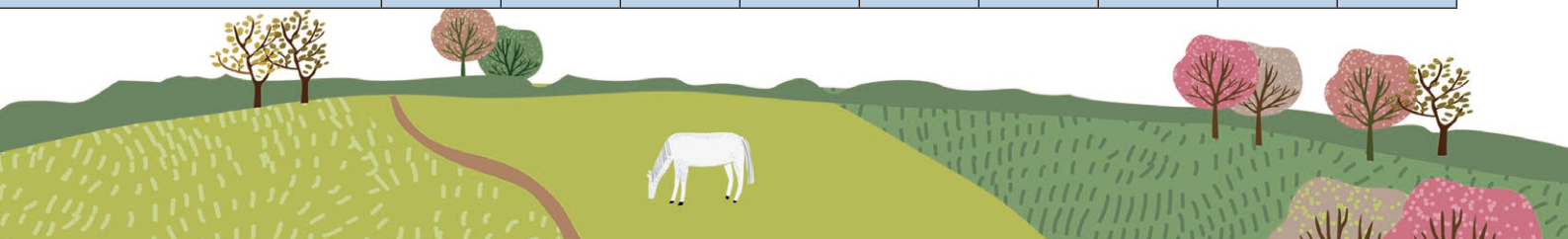
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Western China Region 西部區域					
106	Agile Garden Chengdu 成都雅居樂花園	Chengdu 成都	100%	1,338,960	Shuangliu County, Chengdu City 成都市雙流縣
107	Agile Born to Shine Chengdu 成都雅居樂星徽城	Chengdu 成都	49%	56,005	Qingbaijiang District, Chengdu City 成都市青白江區
108	Flowers Island Chengdu 成都花嶼島	Chengdu 成都	33%	69,999	Xinjin County, Chengdu City 成都市新津縣
109	Agile City of Lohas Chengdu 成都雅居樂錦城	Chengdu 成都	100%	66,009	Xinjin County, Chengdu City 成都市新津縣
110	Agile Boguang County Chengdu 成都雅居樂鎏光雅府	Chengdu 成都	49%	98,028	Wenjiang District, Chengdu City 成都市溫江區
111	IN Tian Fu Chengdu 成都IN天府	Chengdu 成都	30%	97,626	Chenghua District, Chengdu City 成都市成華區
112	Agile Nine Foothills Chengdu 成都雅居樂九麓	Chengdu 成都	51%	372,732	Sanlang Town, Chongzhou, Chengdu City 成都市崇州三郎鎮
113	Chengdu Jianyang Project 成都簡陽項目	Chengdu 成都	34%	62,450	Shiqiao Street, Jianyang City 成都市簡陽市石橋街道
114	Yibin Xuzhou District Project 宜賓敘州區項目	Yibin 宜賓	100%	150,963	Xuzhou District, Yibin City 宜賓市敘州區
115	Agile Life Diary Xi'an 西安雅居樂湖居筆記	Xi'an 西安	100%	277,519	Chang'an District, Xi'an City 西安市長安區
116	Agile North City County Xi'an 西安雅居樂北城雅郡	Xi'an 西安	51%	128,087	Xixian New District, Xi'an City 西安市西咸新區
117	Xi'an Lianhu District Project 西安蓮湖區項目	Xi'an 西安	49%	68,651	Lianhu District, Xi'an City 西安市蓮湖區
118	Baoji Taibai Mountain National Tourism Scenic Area Project 寶雞太白山國家旅遊風景區項目	Baoji 寶雞	35%	105,816	Mei County, Baoji City 寶雞市眉縣
119	Agile Garden Hanzhong 漢中雅居樂花園	Hanzhong 漢中	100%	442,647	Hantai District, Hanzhong City 漢中市漢台區
120	Agile Hanlin Garden Weinan 渭南雅居樂翰林雅苑	Weinan 渭南	51%	43,637	Downtown Weinan City 渭南市城區
121	Guiyang Huaxi District Project 貴陽花溪區項目	Guiyang 貴陽	51%	29,104	Guiyang Economic and Technological Development Zone, Guiyang City 貴陽市經濟技術開發區
122	Agile Chairman Chongqing 重慶雅居樂御賓府	Chongqing 重慶	100%	119,287	Dadukou District, Chongqing Municipality 重慶直轄市大渡口區
123	Agile Mountain Chongqing 重慶雅居樂富春山居	Chongqing 重慶	100%	203,112	Liangjiang New District, Chongqing Municipality 重慶直轄市兩江新區
124	Chongqing Jihe Avenue Project 重慶嘉合大道項目	Chongqing 重慶	100%	139,225	Hechuan District, Chongqing City 重慶市合川區
125	Agile Jiulong County Chongqing 重慶雅居樂九龍雅郡	Chongqing 重慶	100%	50,035	Jiu Long Po District, Chongqing Municipality 重慶直轄市九龍坡區
126	Agile Star County Chongqing 重慶雅居樂星瀚雅府	Chongqing 重慶	100%	112,059	Beibei District, Chongqing Municipality 重慶直轄市北碚區
127	Chongqing Tianding Yinxing Project 重慶天頂銀翔項目	Chongqing 重慶	100%	98,981	Tianding Yinxing, Chongqing Municipality 重慶直轄市北碚城區
128	Chongqing Ba'nán District Project 重慶巴南區項目	Chongqing 重慶	60%	79,883	Ba'nán District, Chongqing Municipality 重慶直轄市巴南區
129	Agile Lan'an Garden Chongqing 重慶雅居樂瀾岸雅苑	Chongqing 重慶	51%	75,003	Bishan District, Chongqing Municipality 重慶市璧山區
Western China Region Subtotal 西部區域小計				4,285,818	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	1,606,752	83,853	83,853	-	-	-	75,167	8,686	30/6/2020
	112,011	15,907	13,189	2,718	-	15,907	-	-	30/9/2023
	139,572	25,675	25,675	-	-	25,675	-	-	30/3/2022
	165,023	275	275	-	-	275	-	-	14/3/2022
	245,811	147,270	1,111	146,158	-	89,568	-	57,701	30/12/2024
	244,000	210,485	61,882	148,603	-	167,924	-	42,561	30/6/2024
	445,734	388,175	69,044	14,909	304,222	382,821	5,354	-	30/9/2028
	156,125	156,125	-	83,262	72,863	142,577	-	13,548	30/6/2025
	421,853	421,870	-	112,691	309,180	421,870	-	-	30/3/2027
	691,420	113,623	-	70,447	43,176	-	-	113,623	30/12/2023
	256,174	206,513	143	206,370	-	206,513	-	-	15/12/2023
	192,223	192,223	-	-	192,223	192,223	-	-	8/6/2025
	116,331	102,459	5,311	38,208.81	58,939	102,459	-	-	30/12/2026
	1,244,439	761,472	5,867	515,501	240,104	761,472	-	-	30/3/2027
	103,626	2,686	2,686	-	-	2,686	-	-	30/12/2021
	72,390	72,390	-	50,867	21,522	72,390	-	-	30/6/2025
	348,172	2,267	2,267	-	-	2,267	-	-	30/12/2018
	367,428	86,517	6,608	39,098	40,811	86,517	-	-	30/12/2025
	409,627	409,627	-	149,696	259,931	409,627	-	-	30/9/2028
	104,318	18,696	18,696	-	-	18,696	-	-	7/4/2023
	168,142	64,832	26,417	-	38,415	26,417	-	38,415	30/12/2024
	166,967	166,967	-	-	166,967	166,967	-	-	30/12/2026
	123,347	123,426	-	79,011	44,415	123,426	-	-	30/10/2025
	113,744	63,197	-	63,197	-	43,656	-	19,541	20/12/2023
	8,015,227	3,836,529	323,025	1,720,737	1,792,767	3,461,933	80,521	294,076	



Land Bank Table (Continued)

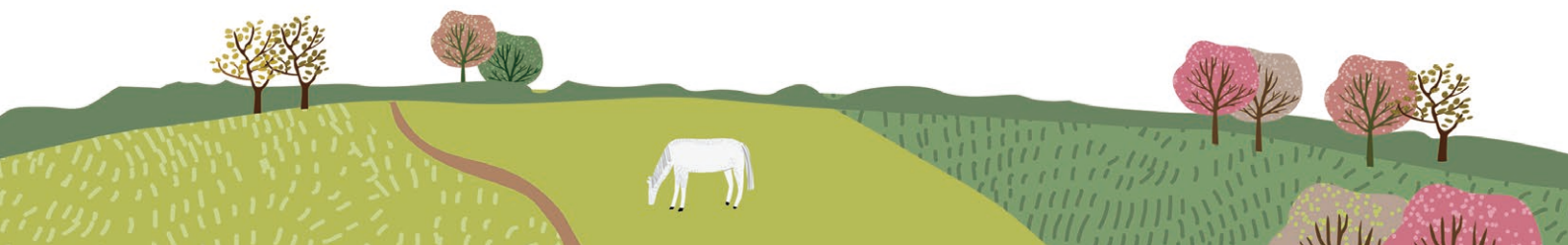
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Central China Region 華中區域					
130	Bund Mansion Changsha 長沙海外灘	Changsha 長沙	50%	197,406	Kaifu District, Changsha City 長沙市開福區
131	Agile Evian Town Changsha 長沙雅居樂依雲小鎮	Changsha 長沙	100%	410,911	Ningxiang County, Changsha City 長沙市寧鄉縣
132	Agile Sunday Changsha 長沙雅居樂新地	Changsha 長沙	100%	15,853	Economic Development Zone, Changsha City 長沙市經開區
133	Agile Forest Lake Zhengzhou 鄭州雅居樂春森湖畔	Zhengzhou 鄭州	100%	78,328	Lubo Component, Zhongmou County, Zhengzhou City 鄭州市中牟綠博組團
134	Agile Chairman Zhengzhou 鄭州雅居樂御賓府	Zhengzhou 鄭州	100%	49,485	Zhengdong New District, Zhengzhou City 鄭州市鄭東新區
135	Agile Celestial Mansion Zhengzhou 鄭州雅居樂天域	Zhengzhou 鄭州	49%	52,189	Longhu County, Xinzheng City, Zhengzhou City 鄭州市新鄭市龍湖鎮
136	West City Garden Zhengzhou 鄭州西城雅苑	Zhengzhou 鄭州	33%	46,691	Shangyin West Road, Xinyang, Zhengzhou City 鄭州市滎陽市商隱西路
137	Agile Romantic Town Gongyi 鞏義雅居樂羅曼小鎮	Zhengzhou 鄭州	36.7%	492,100	Baisha District, Gongyi, Zhengzhou City 鄭州市鞏義市白沙片區
138	Grand View Kaifeng 開封悅棠	Kaifeng 開封	51%	59,545	No. 6 Avenue, Kaifeng City 開封市六大街
139	Guokong Kaifeng 開封國控	Kaifeng 開封	20.4%	264,008	Longting District, Kaifeng City 開封市龍亭區
140	Agile International Garden Xuchang 許昌雅居樂國際花園	Xuchang 許昌	49%	93,186	Dongcheng District, Xuchang City 許昌市東城區
141	Agile County of Earl Xuchang 許昌雅居樂鈞爵郡	Xuchang 許昌	100%	31,083	Dongcheng District, Weidu, Xuchang City 許昌市魏都東城區
142	Agile Hanlinya County Xuchang 許昌雅居樂翰林雅郡	Xuchang 許昌	100%	165,972	Jian'an District, Xuchang City 許昌市建安區
143	Lantai Mansion Shangqiu 商丘蘭台府	Shangqiu 商丘	49%	59,698	Suiyang District, Shangqiu City 商丘市睢陽區
144	Agile Nanlu Mountain Chenzhou 郴州雅居樂南麓山	Chenzhou 郴州	50%	121,066	Suxian District, Chenzhou City 郴州市蘇仙區
145	Agile International Garden Wuhan 武漢雅居樂花園	Wuhan 武漢	100%	406,583	Jiangxia District, Wuhan City 武漢市江夏區
146	Agile City of Lohas Jingzhou 荊州雅居樂錦城	Jingzhou 荊州	100%	42,113	Jingzhou District, Jingzhou City 荊州市荊州區
147	Agile Modern Mansion Xiangyang 襄陽雅居樂置悅	Xiangyang 襄陽	100%	213,809	Dongjin New District, Xiangyang City 襄陽市東津新區
148	Agile Beichen County Xiangyang 襄陽雅居樂北宸雅郡	Xiangyang 襄陽	60%	37,700	Gaoxin District, Xiangyang City 襄陽市高新區
149	Jiujiang Lianxi District Project 九江濂溪區項目	Jiujiang 九江	30%	230,966	Lianxi District, Jiujiang City 九江市濂溪區
Central China Region Subtotal 華中區域小計				3,068,691	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米)(註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	670,237	289,474	440	-	289,034	-	-	289,474	25年四季度以後
	739,641	495,623	125,807	-	369,816	454,414	9,977	31,232	15/12/2028
	72,963	1,875	1,875	-	-	1,875	-	-	1/7/2021
	196,086	139	139	-	-	139	-	-	25/6/2019
	74,040	1,844	1,844	-	-	1,844	-	-	19/12/2019
	156,112	54,276	-	54,276	-	54,276	-	-	15/8/2023
	116,707	116,707	-	116,707	-	116,707	-	-	30/9/2024
	765,200	569,294	72,994	226,700	289,600	467,594	9,660	112,040	20/6/2029
	148,387	4,881	4,881	-	-	123	-	4,759	30/6/2022
	659,141	467,707	16,227	143,563	307,918	465,702	-	2,005	31/3/2024
	243,273	5,140	136	5,004	-	5,140	-	-	30/9/2023
	40,609	931	931	-	-	931	-	-	30/11/2021
	444,910	444,910	-	224,996	219,913	444,910	-	-	31/7/2029
	146,941	58,806	-	-	58,806	56,235	-	2,570	31/12/2025
	145,279	145,279	-	73,485	71,794	145,279	-	-	31/5/2027
	790,694	94,901	18,995	75,906	-	94,901	-	-	30/6/2024
	146,931	23,568	5,058	18,510	-	-	-	23,568	30/6/2023
	442,912	197,241	124	197,117	-	94,865	-	102,376	30/11/2024
	69,820	69,820	-	69,820	-	69,820	-	-	31/5/2024
	287,360	287,360	-	85,900	201,460	287,360	-	-	30/9/2024
	6,357,244	3,349,775	249,450	1,291,983	1,808,341	2,762,114	19,637	568,024	



Land Bank Table (Continued)

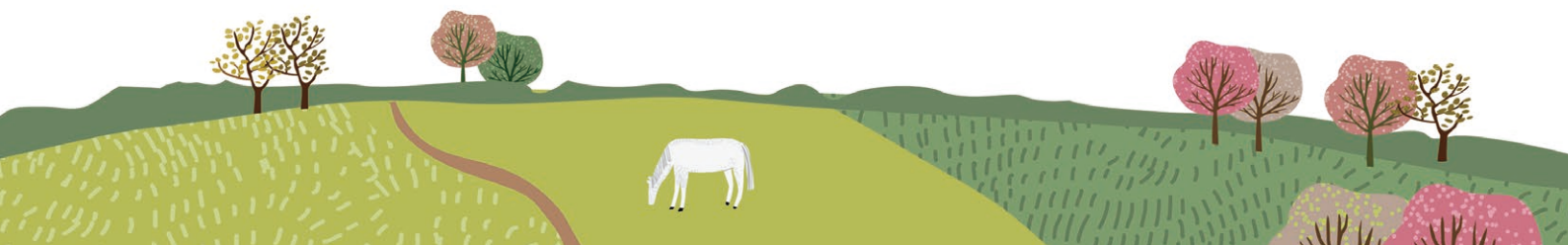
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Hainan Region 海南區域					
150(A)	Hainan Clearwater Bay 海南清水灣	Lingshui 陵水	100%	10,427,293	Yingzhou Town, Lingshui Li Minority Autonomous County 陵水黎族自治縣英州鎮
150(B)	Hainan Clearwater Bay 海南清水灣	Lingshui 陵水	30%	177,338	Yingzhou Town, Lingshui Li Minority Autonomous County 陵水黎族自治縣英州鎮
151	Agile Starlight City Hainan 海南雅居樂星光城	Wenchang 文昌	100%	110,098	Longlou Town, Wenchang City 文昌市龍樓鎮
152	Agile Golden Bay Hainan 海南雅居樂金沙灣	Haikou 海口	60%	408,444	West Coast, Haikou City 海口市西海岸
153	Agile Center Haikou 海口雅居樂中心	Haikou 海口	60%	36,494	Main Urban Area, Haikou City 海口市主城區
154	Agile Shangin Bay Wanning 萬寧雅居樂山欽灣	Wanning 萬寧	51%	233,325	Longgun Town, Wanning City 萬寧市龍滾鎮
155	Hainan Shangen Bay Project 海南山根灣項目	Wanning 萬寧	100%	41,811	Longgun Town, Wanning City 萬寧市龍滾鎮
156	Lingao Nanbao Town Project 臨高南寶鎮項目	Lingao 臨高	100%	88,963	Nanbao Town, Lingao City 臨高市南寶鎮
Hainan Region Subtotal 海南區域小計				11,523,766	
Yunnan Region 雲南區域					
157	Agile International Garden Ruili 瑞麗雅居樂國際花園	Ruili 瑞麗	100%	413,273	CBD area, Nongmo Lake, Ruili City 瑞麗市弄莫湖中央商務區
158	Agile Eden Yunnan 雲南雅居樂原鄉	Tengchong 騰沖	100%	2,423,266	Qushi Community, Qushi Town, Tengchong City 騰沖市曲石鎮曲石社區
159	Agile Erhai Dali 大理雅居樂雅美灣	Dali 大理	100%	62,215	Economic and Technological Development Zone, Dali City, Dali Bai Autonomous Prefecture 大理白族自治州大理市經濟技術開發區
160	Agile Quenya Yunnan 雲南雅居樂西雙林語	Xishuangbanna 西雙版納	100%	1,071,600	Jinghong City, Xishuangbanna 西雙版納景洪市
161	Agile Central County Kunming 昆明雅居樂中央雅府	Kunming 昆明	100%	114,200	Guandu District, Kunming City 昆明市官渡區
162	Agile City Central Kunming 昆明雅居樂雲和中心	Kunming 昆明	50%	73,912	Xishan District, Kunming City 昆明市西山區
Yunnan Region Subtotal 雲南區域小計				4,158,466	
Northeast China Region 東北區域					
163	Agile Garden Shenyang 瀋陽雅居樂花園	Shenyang 瀋陽	100%	536,800.00	Shenbei New District, Shenyang City 瀋陽市瀋北新區
164	Shenyang Hunnan District Project 瀋陽雅居樂盛京雅府(前稱:瀋陽渾南區項目)	Shenyang 瀋陽	100%	36,300.00	Hunnan District, Shenyang City 瀋陽市渾南區
Northeast China Region Subtotal 東北區域小計				573,100	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	7,608,563	1,203,317	357,335	487,505	368,477	1,025,994	-	177,324	30/12/2026
	193,109	193,109	-	158,574	34,535	191,832	-	1,277	20/4/2026
	270,767	206,298	33,673	45,251	127,373	206,298	-	-	30/6/2027
	731,384	176,300	15,883	128,474	31,942	144,357	31,942	-	30/10/2023
	97,099	18,249	18,249	-	-	-	-	18,249	17/12/2021
	188,517	181,723	5,499	57,920	118,303	131,723	50,000	-	30/12/2028
	47,141	47,141	-	-	47,141	47,141	-	-	30/8/2026
	41,762	41,762	-	-	41,762	595	41,167	-	26年四季度以後
	9,178,341	2,067,898	430,639	877,725	759,534	1,747,940	123,109	196,850	
	1,400,178	612,529	49,143	90,724	472,661	571,343	-	41,186	30/12/2029
	4,004,836	2,430,288	89,939	-	2,340,350	2,378,685	31,143	20,460	30/3/2040
	240,744	154,845	-	39,877	114,968	154,845	-	-	31/5/2027
	1,285,920	524,736	58,877	49,774	416,086	524,736	-	-	30/12/2030
	368,609	368,609	-	237,435	131,174	257,263	-	111,346	30/6/2027
	314,304	217,782	58,153	40,046	119,584	118,867	-	98,915	1/7/2027
	7,614,590	4,308,789	256,111	457,856	3,594,822	4,005,739	31,143	271,907	
	1,110,834	1,561	1,561	-	-	1,561	-	-	28/10/2021
	76,700	66,103	66,103	-	-	66,103	-	-	22/2/2021
	1,187,534	67,664	67,664	-	-	67,664	-	-	

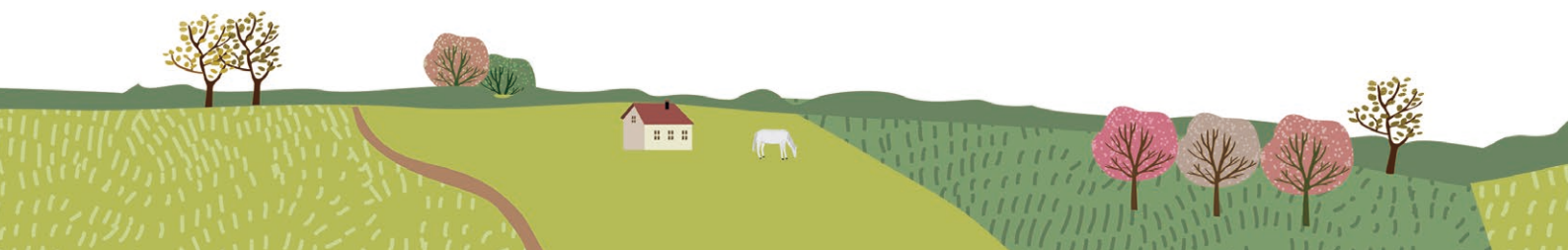


Land Bank Table (Continued)

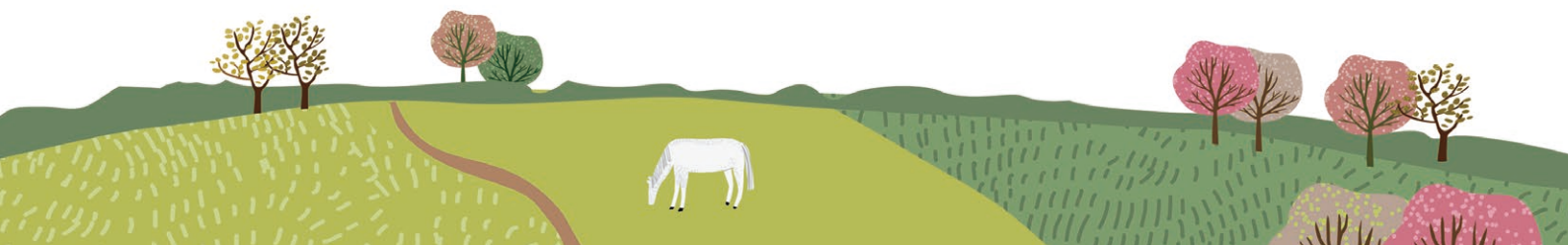
土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Northern China Region 華北區域					
165	Tianjin Jinnan New City 天津津南新城	Tianjin 天津	25%	1,289,227	Jinnan District, Tianjin Municipality 天津直轄市津南區
166	Agile Chairman Tianjin 天津雅居樂御賓府	Tianjin 天津	100%	85,689	Haihe Education Park, Tianjin Municipality 天津直轄市海河教育園區
167	Agile Binhe County Tianjing 天津雅居樂濱河雅郡	Tianjin 天津	48%	802,610	Han'gu District, Tianjin Municipality 天津直轄市漢沽區
168(A)	Agile Samite Dajia Tianjin 天津雅居樂錦繡大家	Tianjin 天津	50%	230,355	Haihe Education Park, Tianjin Municipality 天津直轄市海河教育園區
168(B)	Tianjin Haijiao Garden Project B 天津海教園項目B	Tianjin 天津	100%	45,709	Haihe Education Park, Tianjin Municipality 天津直轄市海河教育園區
169	Agile Baodi Jinqiao International Town 天津雅居樂寶坻津橋國際小鎮	Tianjin 天津	49%	493,930	Baodi District, Tianjin Municipality 天津直轄市寶坻區
170	Agile Chairman Handan 邯鄲雅居樂御賓府	Handan 邯鄲	90%	18,240	Congtai District, Handan City 邯鄲市叢台区
171	Courtyard Handan 邯鄲夢湖瀾庭	Handan 邯鄲	49%	30,581	Congtai District, Handan City 邯鄲市叢台区
172	Agile Lohas Life Jinzhong 晉中雅居樂熙苑	Jinzhong 晉中	33%	20,568	Yuci District, Jinzhong City 晉中市榆次區
173	Younge'nd Peninsula Jinzhong 晉中雍錦半島	Jinzhong 晉中	49.5%	147,060	Yuci District, Jinzhong City 晉中市榆次區
174	Beijing Yanqing District Project 北京延慶區項目	Beijing 北京	51%	198,254	Yanqing County, Beijing City 北京市延慶縣
175	Agile Jinghua Ya Jun Beijing 北京雅居樂京華雅郡	Beijing 北京	100%	36,478	Hexi District, Economic and Technological Development Zone, Beijing City 北京市經濟技術開發區河西區
176	Beijing Mentougou District Project 北京門頭溝區項目	Beijing 北京	100%	52,916	Mentougou District, Beijing City 北京市門頭溝區
177	Agile Territory Epic Taiyuan 太原雅居樂江山賦	Taiyuan 太原	95%	87,907	Yingze District, Taiyuan City 太原市迎澤區
178	Agile Chairman Shijiazhuang 石家莊雅居樂御賓府	Shijiazhuang 石家莊	100%	49,697	Zhengding New District, Shijiazhuang City 石家莊市正定新區
Northern China Region Subtotal 華北區域小計				3,589,221	
Hong Kong 香港					
179(A)	Eastbourne Road Kowloon Tong Project A 九龍塘義本道項目A	Hong Kong 香港	82%	2,010	6 Eastbourne Road, Kowloon Tong, Hong Kong
179(B)	Eastbourne Road Kowloon Tong Project B 九龍塘義本道項目B	Hong Kong 香港	23%	2,548	8-10 Eastbourne Road, Kowloon Tong, Hong Kong
180	King's Road & Mount Parker Road Project 英皇道柏加山道項目	Hong Kong 香港	100%	3,718	992-998 King's Road, 2-8, 10-16 Mount Parker Road, Quarry Bay, Hong Kong
Hong Kong Subtotal 香港小計				8,276	



	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	3,010,901	740,819	80,075	660,744	-	344,819	36,000	360,000	30/6/2025
	128,532	20,444	430	-	20,014	20,444	-	-	30/12/2024
	1,122,661	1,003,518	557	155,728	847,233	1,003,518	-	-	28/6/2036
	327,276	184,836	-	113,158	71,678	184,836	-	-	30/12/2024
	77,704	790	790	-	-	790	-	-	30/6/2022
	832,564	597,611	62,876	186,767	347,968	495,469	20,000	82,142	4/3/2027
	36,480	36,480	-	36,480	-	36,480	-	-	30/9/2023
	61,162	61,162	-	61,162	-	61,162	-	-	29/12/2023
	53,796	334	334	-	-	334	-	-	15/12/2020
	450,699	310,890	-	237,430	73,460	305,216	-	5,674	30/11/2025
	65,000	65,000	-	-	65,000	41,500	23,500	-	30/10/2026
	80,252	65	65	-	-	65	-	-	21/12/2021
	51,938	51,938	-	51,938	-	51,938	-	-	4/3/2027
	344,577	344,577	-	231,563	113,014	343,308	-	1,269	30/3/2028
	99,394	99,394	-	99,394	-	99,394	-	-	15/8/2023
	6,742,935	3,517,858	145,127	1,834,364	1,538,367	2,989,274	79,500	449,084	
	6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	25年四季度以後
	7,644	7,644	-	-	7,644	7,644	-	-	25年四季度以後
	6,715	6,715	-	-	6,715	6,715	-	-	14/12/2025
	20,389	20,389	-	-	20,389	20,389	-	-	



Land Bank Table (Continued)

土地儲備一覽表(續)

(As at 30 June 2023 / 於2023年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group (Note 2) 本集團應佔權益 (註2)	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Overseas 海外					
181	Agile Bukit Bintang Kuala Lumpur 吉隆坡雅居樂天匯	Kuala Lumpur 吉隆坡	70%	15,174	Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia
182	Agile Embassy Garden Kuala Lumpur 吉隆坡雅居樂大使花園	Kuala Lumpur 吉隆坡	100%	12,464	Geran 10567, Lot 258 Seksyen 89A, Bandar Kuala Lumpur Malaysia
183	Agile Sky Residence Phnom Penh 金邊雅居樂天悅	Phnom Penh 金邊	85%	4,220	Monivong Boulevard, Phoum 7, Sangkat Boeung Keng Kang 3, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia
184	San Francisco Project 88 三藩市88項目	California 三藩市	50%	2,787	88 Arkansas Street, San Francisco, CA, United States
Overseas Subtotal 海外小計				34,645	
Grand Total 總計				50,833,506	

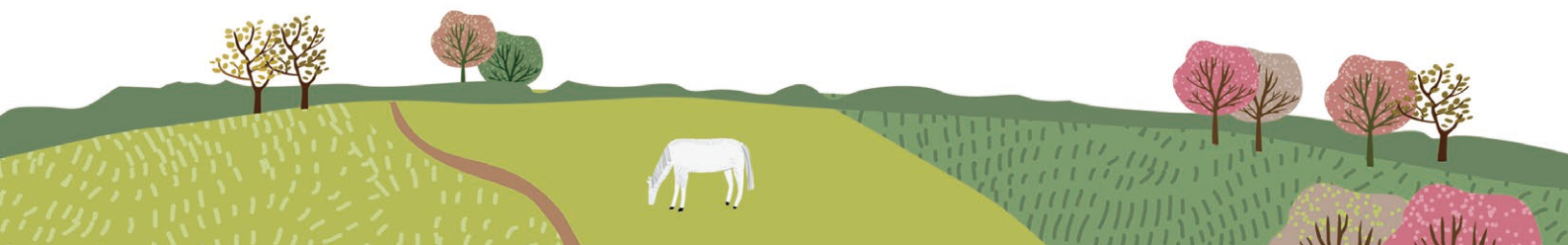
Notes:

註：

- Land bank data includes only GFA that is calculated based on plot ratio and A=B=C. The data of completed GFA and GFA under development are as at 30 June 2023. Data are derived from the Group's internal record.
土地儲備只包括計容積率的建築面積，其中A=B=C。已竣工面積及在建面積資料統計至2023年6月30日。資料為本集團內部統計資料。
- The Group's equity interests in the projects listed in the Land Bank Table may change as a result of introduction of cooperation parties for the joint development of some of these projects. The current percentages of shareholdings listed in the Land Bank Table are for reference only.
土地儲備一覽表所列的部分項目未來可能引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。土地儲備一覽表目前所列權益比例，僅供參考。



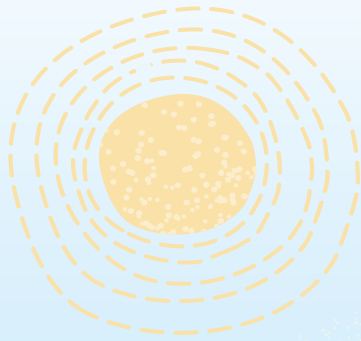
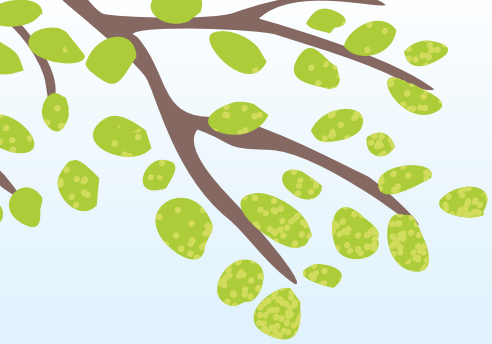
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備(平方米) (註1)							Completion Period 竣工日期
		Total Planned GFA (A) (sq.m.) 預計總建築面積 (A) (平方米)	Development Stage (B) 發展階段 (B)			Planning Nature (C) 規劃性質 (C)			
			Completion (B1) 已竣工 (B1)	Under Development (B2) 在建 (B2)	Held for Future Development (B3) 持作未來發展 (B3)	Residential & Ancillary Facilities (C1) 住宅及配套 (C1)	Hotel (C2) 酒店 (C2)	Commercial & Office (C3) 商業及辦公室 (C3)	
	214,868	157,460	-	157,460	-	157,460	-	-	1/4/2024
	166,320	111,936	-	111,936	-	111,936	-	-	15/8/2024
	77,000	24,437	24,437	-	-	24,437	-	-	15/6/2022
	10,674	10,674	-	10,674	-	10,674	-	-	30/7/2021
	468,862	304,507	24,437	280,070	-	304,507	-	-	
	83,770,927	38,637,153	3,195,244	12,701,319	22,740,590	33,988,947	739,872	3,908,334	







AGILE
雅居樂



www.agile.com.cn



MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C158933