



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

2024 中期報告





目錄

- 2 公司資料
- 5 財務概要
- 6 主席報告
- 8 管理層的討論及分析
- 16 中期簡要綜合損益表
- 17 中期簡要綜合全面收益表
- 18 中期簡要綜合財務狀況表
- 20 中期簡要綜合權益變動表
- 22 中期簡要綜合現金流量表
- 24 中期簡要綜合財務資料附註
- 75 企業管治
- 76 其他資料



AGILE
雅居樂



公司資料

董事會

陳卓林先生* (主席兼總裁)
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#

* 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

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

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

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

公司秘書

高梓樂女士 (於2024年7月26日獲委任)
吳偉雄先生 (於2024年7月26日辭任)

授權代表

陳卓林先生
高梓樂女士 (於2024年7月26日獲委任)
吳偉雄先生 (於2024年7月26日辭任)

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

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。

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廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司(「番禺雅居樂」)(本公司於中國註冊成立的間接全資附屬公司)債務證券：
 - (i) 於2024年到期人民幣14.5億元5.9%(初始)的公開境內公司債券(公司債券代號：175934)(於2024年4月9日已全數贖回)
 - (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)(於2024年3月28日已回購人民幣0.2億元，並已於2024年4月12日前註銷該回購債券)
- (3) 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的間接全資附屬公司)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)

綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月		變動
	2024年	2023年	
營業額(人民幣百萬元)	21,137	20,002	+5.7%
毛(損)/利(人民幣百萬元)	(1,870)	2,007	-193.2%
毛(損)/利率	(8.8%)	10.0%	-18.8個百分點
期內虧損(人民幣百萬元)	(8,900)	(3,611)	+146.5%
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(9,674)	(4,475)	+116.2%
每股基本虧損(人民幣元)	(1.917)	(0.963)	+99.1%

綜合財務狀況表概要

	於2024年	於2023年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	219,421	241,808	-9.3%
現金及現金等值項目(人民幣百萬元)	4,148	8,637	-52.0%
有限制現金(人民幣百萬元)	4,671	3,916	+19.3%
短期借貸(人民幣百萬元)	42,384	25,869	+63.8%
長期借貸(人民幣百萬元)	8,802	27,684	-68.2%
股東權益(人民幣百萬元)	17,798	27,442	-35.1%
股東權益回報率*	-106.8%	-50.3%	-56.5個百分點
總借貸/總資產	23.3%	22.1%	+1.2個百分點
淨借貸/總權益	80.3%	65.8%	+14.5個百分點

* 截至2024年6月30日止之股東權益回報率，是採用截至2024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2024年6月30日止六個月（「回顧期」）的中期業績。

業務回顧

於回顧期內，本集團整體營業額約為人民幣211.37億元，其中物業發展營業額約為人民幣124.66億元，物業管理營業額約為人民幣68.56億元，及其他業務營業額約為人民幣18.15億元，佔比分別約為59.0%、32.4%及8.6%。本集團整體毛損額約為人民幣18.70億元，毛損率約為8.8%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別約為人民幣89.00億元及人民幣96.74億元。於2024年6月30日，本集團的淨負債比率約為80.3%，現金及銀行存款總額約為人民幣88.20億元。

中國房地產行業持續處於下行趨勢，大部份地區的銷售仍然低迷。雖然中央政府採取了各種措施，多項房地產支持政策出台，但市場仍需時間消化以逐步體現實施效果。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約為人民幣89.9億元，同比下降68.1%，對應累計預售建築面積約為64.7萬平方米，預售均價約為每平方米人民幣13,905元。除市場銷售對集團物業發展業務帶來的影響，另一方面，整體融資環境仍具較大挑戰性，對集團流動性造成進一步壓力。

即便如此，本集團一直努力不懈，以保交付、保經營為首要目標，最大限度減低市場環境對業務營運的影響。於回顧期內，本集團在陵水、廣州、武漢、南京、佛山、中山、西雙版納、許昌、漢中等32個城市、50個項目，累計交付超1.88萬戶，其中約15%提前交付。以實際行動兌現企業承諾，贏得了購房者、政府及合作夥伴的支持和認可。

展望和致謝

中央層面預期將出台更多去庫存、穩市場的政策，從供給需求兩側發力穩市場。本集團將繼續採取措施加快物業預售，加速收取銷售所得款項。同時，本集團以審慎及積極的發展策略，繼續深耕粵港澳大灣區（「大灣區」）及長江三角洲（「長三角」）等重點城市群。於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,249萬平方米的土地儲備，其中，於大灣區的土地儲備約為829萬平方米，佔整體土地儲備約25%，於長三角的土地儲備約為238萬平方米，佔整體土地儲備約7%。

另一方面，本集團已委聘境外財務顧問及法律顧問，以促進與境外債權人之間的建設性洽商，共同努力為制定當前境外債務狀況的整體解決方案作準備，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營，以維護其所有持份者的利益。

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，2024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211.37億元（2023年同期：人民幣200.02億元），較2023年同期上升5.7%。本集團之經營虧損為人民幣48.55億元（2023年同期：經營虧損人民幣15.68億元），較2023年同期上升209.6%。

回顧期內，本集團之虧損為人民幣89.00億元，較2023年同期的虧損人民幣36.11億元上升146.5%。

回顧期內，本公司股東應佔虧損為人民幣96.74億元，較2023年同期的本公司股東應佔虧損人民幣44.75億元上升116.2%。

截至2024年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣1.917元（2023年同期：每股基本虧損為人民幣0.963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平均售價持續下降，期間確認收入的已竣工項目之毛利率亦較去年同期有所下跌；
2. 出售以權益法入賬之合營企業／聯營企業錄得虧損，較去年同期有所上升；及
3. 按香港財務報告準則的要求對物業項目及其他資產計提減值。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積達3,249萬平方米的土地儲備，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2,712元，土地成本價格具一定競爭力。

物業發展及銷售

回顧期內，本集團的物業發展的確認銷售收入為人民幣124.66億元，較2023年同期的人民幣101.66億元上升22.6%。該增幅主要是由於確認銷售總面積上升所致。確認銷售總面積為117萬平方米，較2023年同期上升53.0%。

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68.56億元，較2023年同期的人民幣70.62億元下降2.9%。於2024年6月30日，本集團總在管面積為576.7百萬平方米，較2023年6月30日的575.4百萬平方米增加1.3百萬平方米，增長率為0.2%。

其他

其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、環保服務及商業管理服務的業務單位。回顧期內，本集團的其他收入為人民幣18.15億元，較2023年同期的人民幣27.74億元下降34.6%。

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、僱員福利費用、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230.07億元，較2023年同期的人民幣179.95億元上升27.9%。該增幅主要是由於確認銷售總面積及確認銷售平均成本上升所致。確認銷售總面積較2023年同期的76萬平方米上升53.0%至2024年上半年的117萬平方米。而2024年上半年確認銷售平均成本較2023年同期上升8.2%，主要由於平均土地成本及利息資本化增加所致。

毛(損)/利

回顧期內，本集團的毛損為人民幣18.70億元，較2023年同期毛利的人民幣20.07億元下降193.2%。回顧期內，本集團的毛損率為8.8%，較2023年同期的毛利率10.0%下降18.8個百分點。該下降主要由於房地產經營環境仍欠佳因而導致物業銷售平均售價持續下降，回顧期內確認收入的已竣工項目之毛利率亦較2023年同期有所下跌。確認銷售均價較2023年同期下降19.8%，而土地成本及利息資本化等相關平均成本較2023年同期上升8.2%，致使毛利及毛利率轉變為毛損及毛損率。

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2.59億元，較2023年同期的收益人民幣4.67億元減少44.6%，該變動主要來自以下：

- (i) 利息收入為人民幣0.75億元，較2023年同期的人民幣1.62億元減少人民幣0.87億元；及
- (ii) 匯兌收益為人民幣0.36億元，較2023年同期的人民幣2.12億元下降人民幣1.76億元。

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6.64億元，較2023年同期的人民幣7.36億元下降9.8%。該降幅主要是由於本集團有效控制銷售及營銷成本。

行政開支

回顧期內，本集團的行政開支為人民幣9.25億元，較2023年同期的人民幣14.37億元，減少35.6%，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15.71億元，較2023年同期的人民幣11.91億元增加31.9%，該增幅主要由於出售合營企業及聯營公司的虧損增加。

財務費用淨額

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

回顧期內，本集團的財務費用淨額為人民幣4.98億元，較2023年同期的人民幣10.69億元減少53.4%。該下降主要由於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1.90億元，而2023年同期的虧損為人民幣9.58億元。此乃由於2023年同期的人民幣貶值幅度較回顧期大。

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2.66億元，較2023年同期的虧損人民幣3.37億元下降21.2%。

股東應佔虧損

截至2024年6月30日止期間，本公司股東應佔虧損為人民幣96.74億元，較2023年同期的本公司股東應佔虧損為人民幣44.75億元上升116.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2024年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣88.20億元（2023年12月31日：人民幣125.53億元）。其中，現金及現金等值項目為人民幣41.48億元（2023年12月31日：人民幣86.37億元）及有限制現金為人民幣46.72億元（2023年12月31日：人民幣39.16億元）。

於2024年6月30日及2023年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保按金、預售物業建築的擔保按金、意外賠償的按金及銀行借款的抵押品。

借款

於2024年6月30日，本集團總借款為人民幣511.86億元，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、中期票據及可交換債券分別為人民幣315.53億元、人民幣124.27億元及人民幣72.06億元。

還款時間表	於2024年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2023年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	27,518	22,469
超過1年及於2年內	1,491	4,703
超過2年及於5年內	2,507	4,382
超過5年	37	1,141
小計	31,553	32,695
優先票據		
1年之內	12,427	—
超過1年及於2年內	—	9,168
超過2年及於5年內	—	3,171
小計	12,427	12,339
境內公司債券、商業物業資產支持證券、中期票據及可交換債券		
1年之內	2,439	3,401
超過1年及於2年內	1,333	85
超過2年及於5年內	3,434	5,034
小計	7,206	8,520
合計	51,186	53,554

管理層的討論及分析(續)

於2024年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣264.02億元(2023年12月31日：人民幣276.14億元)，及其他借款其中人民幣18.08億元(2023年12月31日：人民幣19.87億元)，乃以土地使用權、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。

商業物業資產支持證券為人民幣37.19億元(2023年12月31日：人民幣39.61億元)，由本集團就其運營的若干物業的應收款項、自持物業、土地使用權和投資物業作抵押。

可交換債券為人民幣16.36億元(2023年12月31日：人民幣12.40億元)，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2024年6月30日，負債比率為80.3%(2023年12月31日：65.8%)。

於2024年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

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。

於2024年6月30日，本集團並無訂立外幣遠期合約。

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21.69億元，較2023年同期的人民幣22.84億元下降5.0%，該下降主要由於回顧期內平均借款結餘較低所致。本集團於回顧期內的實際借貸利率為7.96%(2023年同期：7.28%)。

或然負債及財務擔保

本集團與若干金融機構合作為其物業買家安排按揭貸款額度，並就保證該等買家履行還款責任提供擔保。於2024年6月30日，未完結擔保額為人民幣551.35億元(2023年12月31日：人民幣505.92億元)。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，本集團須負責向金融機構償還失責買家尚欠銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保始於承按人授予按揭貸款當日。現概無為擔保撥備，因為管理層認為，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股東按所持若干聯營公司的股權比例為人民幣24.24億元(2023年12月31日：人民幣19.38億元)的貸款提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣8.73億元(2023年12月31日：人民幣16.98億元)。

本集團的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134.98億元(2023年12月31日：人民幣52.37億元)的貸款提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣114.41億元(2023年12月31日：人民幣31.80億元)。

於2024年6月30日，本集團為人民幣64.98億元(2023年12月31日：人民幣33.50億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2024年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣150.99億元(2023年12月31日：人民幣178.33億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣34.60億元(2023年12月31日：人民幣34.10億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備及收購非控股權益額外股權的資本承擔分別為人民幣0.83億元(2023年12月31日：人民幣1.61億元)及人民幣0.80億元(2023年12月31日：人民幣1.36億元)。

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

於2024年2月7日：

- (i) (其中包括)南通雅信企業管理諮詢有限公司(「南通雅信」，作為賣方)與星合投資(上海)有限公司(「星合投資」，作為買方)訂立協議(「希爾美股權轉讓協議」)，據此，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買啟東希爾美貿易有限公司(「希爾美」)40%的股權，代價為人民幣10,000,000元，及(ii) (其中包括)南通雅信(作為轉讓人)與星合投資(作為受讓人)訂立債權轉讓協議(「希爾美債權轉讓協議」，與希爾美股權轉讓協議統稱為「希爾美協議」)，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓希爾美結欠南通雅信賬面值為人民幣318,807,000元的股東貸款，代價為人民幣318,807,000元。

管理層的討論及分析(續)

- (i) (其中包括)星合投資(作為賣方)與南通雅信(作為買方)訂立股權轉讓協議(「博爾美股權轉讓協議」),據此,星合投資有條件同意出售,而南通雅信有條件同意購買啟東博爾美貿易有限公司(「博爾美」)20%的股權,代價為人民幣5,000,000元,及(ii) (其中包括)星合投資(作為轉讓人)與南通雅信(作為受讓人)訂立債權轉讓協議(「博爾美債權轉讓協議」,與博爾美股權轉讓協議統稱為「博爾美協議」),據此,星合投資同意轉讓,而南通雅信同意受讓博爾美結欠星合投資賬面值為人民幣196,147,000元的股東貸款,代價為人民幣196,147,000元。
- (其中包括)南通雅信與星合投資簽訂債務抵銷協議,據此,各訂約方同意首先抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議的應付代價,抵銷後星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣127,660,000元(即淨額)。淨額將進一步折讓約40%,而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣76,596,000元。

有關上述交易的進一步信息及詳情,請參閱本公司日期為2024年2月7日及2024年3月7日的公告。

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

全面債務管理

茲提述本公司日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告,內容有關(其中包括)本集團建議全面境外債務管理(統稱「公告」)。

如公告所載,鑒於本公司面臨的流動性壓力,本公司於2024年5月13日到期的寬限期後尚未支付於2025年到期4.83億美元的6.05%優先票據(國際證券識別碼:XS2243343204)的有關利息,並預期無能力履行其境外債務項下的所有付款義務。未能支付相關債務或會導致本公司的債權人要求加速償還債務。

如公告進一步所載,本公司正在考慮所有可能的行動,包括但不限於針對本集團境外債務制定全面債務管理解決方案,並已聘請外部財務顧問及法律顧問,以協助本集團評估本集團的資本結構及流動性狀況(作為本次行動的部份),尋求可行的境外債務整體性解決方案。

本公司將與債權人保持積極溝通,尋求整體解決方案。本公司期待與債權人交流及合作,並呼籲彼等於本公司尋求其境外債務的整體解決方案過程中給予耐心、理解及支持。

本公司將根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及/或其他適用法律法規之規定適時發出進一步公告,以告知本公司的股東及其他投資者有關本集團建議全面境外債務管理的任何重大進展。

回顧期後事件

本集團於回顧期後並無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共有92,395名僱員，當中高級管理人員佔53人及中層管理人員佔80人。就地理位置而言，中國內地有92,347名僱員，香港有24名僱員及海外有24名僱員。截至2024年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣32.43億元(2023年同期：人民幣35.87億元)。

本集團參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定僱員薪酬。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員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89.9億元，對應累計預售建築面積為64.7萬平方米及預售均價為每平方米人民幣13,905元。

物業管理

回顧期內，物業管理持續深化調整業務策略，夯實核心業務及提升服務品質，重視存量項目穩定性，兼顧經營效益，追求有質量的拓展，守住規模基本盤。同時，物業管理積極通過不同方式加強回款，努力克服客觀環境及非經營性因素造成的暫時性影響，可持續性業務仍體現了一定的韌性。

展望

中央層面預期將出台更多去庫存、穩市場的政策，從供給需求兩側發力穩市場。本集團將繼續採取措施加快物業預售，加速收取銷售所得款項。同時，本集團以審慎及積極的發展策略，繼續深耕大灣區及長三角等重點城市群。於2024年6月30日，本集團於78個城市，擁有預計總建築面積約為3,249萬平方米的土地儲備，其中，於大灣區的土地儲備約為829萬平方米，佔整體土地儲備約25%，於長三角的土地儲備約為238萬平方米，佔整體土地儲備約7%。

另一方面，本集團已委聘境外財務顧問及法律顧問，以促進與境外債權人之間的建設性洽商，共同努力為制定當前境外債務狀況的整體解決方案作準備，力求改善資產負債狀況，促使集團穩步回歸健康發展軌道，保障未來可持續經營，以維護其所有持份者的利益。

中期簡要綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	4	21,136,953	20,001,877
銷售成本		(23,007,033)	(17,995,014)
毛(損)/利		(1,870,080)	2,006,863
其他收入及收益淨額	4	258,515	466,524
銷售及營銷成本		(664,416)	(736,424)
行政開支		(924,553)	(1,436,651)
金融及合同資產減值虧損淨額		(83,867)	(677,521)
其他開支	5	(1,571,027)	(1,190,873)
		(4,855,428)	(1,568,082)
財務費用淨額	7	(497,781)	(1,069,030)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		(265,830)	(337,254)
除所得稅前虧損		(5,619,039)	(2,974,366)
所得稅開支	8	(3,281,250)	(636,558)
期內虧損		(8,900,289)	(3,610,924)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司股東		(9,673,862)	(4,475,392)
— 永久資本證券持有人	25	524,828	511,636
— 非控股權益		248,745	352,832
		(8,900,289)	(3,610,924)
期內本公司股東應佔每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	10	(1.917)	(0.963)

第24頁至第74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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(8,900,289)	(3,610,924)
期內其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
— 自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益(除稅後)	142,905	20,118
或會重新分類至損益的項目		
— 報表折算差額	26,597	2,369
期內其他全面收益(除稅後)	169,502	22,487
期內全面虧損總額	(8,730,787)	(3,588,437)
以下人士應佔全面虧損總額：		
— 本公司股東	(9,560,184)	(4,449,400)
— 永久資本證券持有人	524,828	511,636
— 非控股權益	304,569	349,327
	(8,730,787)	(3,588,437)

第24頁至第74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2024年6月30日

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	12,716,610	12,993,107
投資物業	12	9,969,181	9,585,752
使用權資產		2,266,731	2,609,738
商譽		3,316,164	3,404,994
其他無形資產		1,253,144	1,432,476
以權益法核算之投資	13	25,249,343	25,373,636
發展中物業	14	18,830,972	20,516,104
其他應收款項	17	5,864,995	9,972,774
按公允值計入其他全面收益的金融資產		43,518	43,443
遞延所得稅資產		3,852,538	5,059,142
		83,363,196	90,991,166
流動資產			
持作銷售已落成物業	15	17,265,351	18,873,383
存貨		281,773	309,818
就收購土地使用權之預付款項	16	487,992	1,279,394
合同資產		2,865,230	3,111,970
發展中物業	14	52,149,656	56,081,722
貿易及其他應收款項	17	47,240,157	50,995,522
預付所得稅項		4,450,349	4,779,458
按公允值計入損益的金融資產		2,467,470	2,801,807
有限制現金	18	4,671,443	3,916,329
現金及現金等值項目	19	4,148,084	8,637,126
分類為持有待售的處置資產組		30,490	30,457
		136,057,995	150,816,986
總資產		219,421,191	241,808,152

中期簡要綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	22	5,378,677	5,378,677
儲備	24	12,419,418	22,063,091
		17,798,095	27,441,768
永久資本證券	25	14,790,702	14,265,874
非控股權益		20,172,061	20,649,169
總權益		52,760,858	62,356,811
負債			
非流動負債			
借款	21	8,802,054	27,684,144
其他應付款項	20	4,852,019	4,883,909
按公允值計入損益的金融負債		—	56,999
租賃負債		50,810	98,071
遞延所得稅負債		3,528,884	3,566,724
		17,233,767	36,289,847
流動負債			
借款	21	42,383,517	25,869,427
貿易及其他應付款項	20	47,662,411	53,622,669
按公允值計入損益的金融負債		1,130,553	697,537
合同負債		36,611,895	41,353,892
租賃負債		69,449	152,962
當期所得稅負債		21,568,741	21,465,007
		149,426,566	143,161,494
總負債		166,660,333	179,451,341
總權益及負債		219,421,191	241,808,152

第24頁至第74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

董事
陳卓雄

中期簡要綜合權益變動表

截至2024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22)	股份溢價 人民幣千元 (附註22)	股份獎勵 計劃所持有 之股份 人民幣千元 (附註23)	合併儲備 人民幣千元 (附註24(a))	法定儲備 及企業發展 基金 人民幣千元 (附註24(b))		以股份為 基礎的 儲備 人民幣千元 (附註24(c))			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25)		非控股權益 人民幣千元
					匯兌儲備 人民幣千元	付款儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元							
於2024年1月1日結餘 (經審核)	500,302	4,878,375	-	442,395	5,723,039	4,155	154,665	(1,408,314)	17,147,151	27,441,768	14,265,874	20,649,169	62,356,811	
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,673,862)	(9,673,862)	524,828	248,745	(8,900,289)	
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)	-	-	-	-	-	-	-	85,743	-	85,743	-	57,162	142,905	
報表折算差額	-	-	-	-	-	27,935	-	-	-	27,935	-	(1,338)	26,597	
截至2024年6月30日止六個月 全面(虧損)/收益總額	-	-	-	-	-	27,935	-	85,743	(9,673,862)	(9,560,184)	524,828	304,569	(8,730,787)	
出售附屬公司的部份權益	-	-	-	-	-	-	-	(9,102)	-	(9,102)	-	12,633	3,531	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	700	
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215	1,215	
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89,090	89,090	
收購附屬公司的額外權益 (附註24(c))	-	-	-	-	-	-	-	(74,387)	-	(74,387)	-	(798,651)	(873,038)	
已向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,664)	(86,664)	
於2024年6月30日結餘 (未經審核)	500,302	4,878,375	-	442,395	5,723,039	32,090	154,665	(1,406,060)	7,473,289	17,798,095	14,790,702	20,172,061	52,760,858	

中期簡要綜合權益變動表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	本公司股東應佔												總權益
	股本	股份溢價	股份獎勵計劃所持有之股份	合併儲備	法定儲備及企業發展基金	匯兌儲備	以股份為基礎的付款儲備	其他儲備	保留盈利	合計	永久資本證券	非控股權益	
	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
	(附註22)	(附註22)	(附註23)	(附註24(a))	(附註24(b))					(附註25)			
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	19,533	416,286	-	-	-	-	-	-	-	435,819	-	-	435,819
轉入法定儲備及企業發展基金(附註24)	-	-	-	-	144,814	-	-	-	(144,814)	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,803	13,803
出售附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(435,404)	(435,404)
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(46,160)	-	(46,160)	-	(113,226)	(159,386)
已向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,922)	(112,922)
出售股份獎勵計劃所持有之股份	-	(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

第24頁至第74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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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		1,537,604	9,441,348
已付利息		(1,291,174)	(2,349,283)
已付所得稅		(1,660,438)	(1,584,721)
經營活動(所用)/所得的現金淨額		(1,414,008)	5,507,344
來自投資活動的現金流量			
出售附屬公司流入現金淨額	28	2,635	147,926
於聯營公司及合營企業的投資		(234,599)	(66,882)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(193,246)	(623,096)
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		335,671	417,922
透過業務合併收購附屬公司的現金流入/(流出)	27	9,452	(32,100)
支付予合營企業、聯營公司及其他關連方的現金墊款		(183,973)	(1,614,265)
合營企業、聯營公司及其他關連方償還的現金墊款		369,101	976,989
衍生金融工具平倉付款		–	(15,175)
購買理財產品		(502,700)	(1,226,391)
贖回理財產品		826,298	152,700
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		(5,000)	(6,452)
按公允值計入損益的金融資產平倉所得款項		–	7,473
出售合營企業及聯營公司所得款項		19,320	–
已收利息及股息收入		112,348	165,785
出售若干附屬公司股權所得墊款對價		–	50,380
給予第三方貸款		(2,523,150)	(2,053,500)
第三方償還貸款		2,427,341	2,004,500
退還收購訂金		–	100,000
投資活動所得/(所用)的現金淨額		459,498	(1,614,186)

中期簡要綜合現金流量表(續)

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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		400,869	3,602,062
償還借款		(3,454,102)	(6,606,026)
借款的擔保按金減少		296,263	157,465
關連方支付的現金墊款		353,987	191,411
償還關連方的現金墊款		(483,558)	(1,404,908)
非控股權益及第三方支付的現金墊款		38,880	527,157
償還非控股權益及第三方的現金墊款		(571,047)	(1,869,571)
出售附屬公司的部份權益		12,633	—
非控股權益注資		700	13,803
租賃付款本金部分		(40,377)	(101,546)
收購附屬公司額外權益產生的向非控股權益付款		—	(159,386)
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		(86,664)	(112,922)
融資活動所用的現金淨額		(3,532,416)	(5,320,768)
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		8,637,126	8,463,079
現金及現金等值項目的匯兌虧損		(2,116)	(5,912)
於6月30日的現金及現金等值項目	19	4,148,084	7,029,557
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	19	4,148,084	7,029,557

第24頁至第74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2024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2024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(「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2023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2024年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣8,900,289,000元之淨虧損。於2024年6月30日，本集團擁有人民幣8,819,527,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣42,383,517,000元之短期借款。於2024年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

上述情況表明存在重大不確定性，對本集團繼續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已採取各類措施改善本集團的流動性和財務狀況，包括：

- (i) 本集團已任命一名財務顧問和一名法律顧問，以促進本公司與其離岸債權人之間的透明對話；
- (ii) 繼續以本集團可接受的成本，尋求現有借款以及新債務融資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運營及資本開支；
- (iii) 繼續推行加快物業預售及加速收取銷售所得款項的措施；
- (iv) 繼續採取積極措施以控制管理成本和維持對資本開支的控制；及
- (v) 如有需要，繼續尋求機會出售若干非核心物業和非核心業務，以產生更多現金流。

2.1 編製基準(續)

董事已審閱管理層所編製的涵蓋自2024年6月30日起至少12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金維持其營運及於自2024年6月30日起計12個月內到期時履行其財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製中期簡要綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- (i) 本集團加快物業預售，加速收取銷售所得款項；
- (ii) 成功與借款人就重續或延期償還本集團的借款進行磋商；
- (iii) 成功與本集團現有貸款人就相關借款進行磋商，並與彼等達成協議，不對本集團採取任何行動以行使其要求立即支付該等借款本金及利息的權利；及
- (iv) 成功並及時完成本集團相關借款重組，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議中的條款及條件。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等中期簡要綜合財務報表反映。

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2023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經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為流動或非流動(2020年修訂)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(2022年修訂)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

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)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方－承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於自香港財務報告準則第16號首次應用之日起本集團並無不取決於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清劃分負債為流動或非流動的規定，包括延遲清償權利的含義及報告期末必須存在延遲權利。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性的影響。該等修訂亦澄清負債可以其權益工具清償，惟僅於可轉換負債的轉換期權本身作為權益工具入賬時，負債的條款不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日之前必須遵守的契諾才會影響負債分類為流動或非流動。實體在報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件並認為其負債的流動或非流動分類在首次應用該等修訂後保持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)澄清供應商融資安排的特點並要求對有關安排作出額外披露。該等修訂中的披露要求旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。於實體應用該等修訂第一個年度報告期間的任何中期報告期間，供應商融資安排的相關信息無須進行披露。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對中期簡要綜合財務資料並無任何影響。

3 分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，負責審閱本集團之內部報告以評價分部表現及分配資源。由本公司執行董事審閱並用於制定策略決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

本集團分為三個業務分部：物業發展、物業管理及其他。本集團的聯營公司及合營企業主要從事物業發展及物業管理，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的業務單位。

3 分部資料(續)

- (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所經營的物業管理業務與城市環衛保潔服務的業務單位。
- (c) 其他主要包括從事提供物業建築服務、綠色生態景觀服務、智慧家居和裝飾服務、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。

於本集團的內部組織結構發生變更後，導致本期間其報告分部的組成部份發生變更，上年同期的分部資料相應項目已作重列。

由於本公司的執行董事認為本集團大部份綜合營業額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，故毋須編製營業額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(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 分部資料(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2024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	12,466,227	7,022,621	1,814,360	21,303,208
分部間銷售額	—	(166,255)	—	(166,255)
外界客戶銷售額	12,466,227	6,856,366	1,814,360	21,136,953
投資物業公允值虧損(附註12)	—	—	(76,571)	(76,571)
經營(虧損)/利潤	(5,246,095)	722,909	(332,242)	(4,855,428)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(288,438)	19,777	2,831	(265,830)
分部業績	(5,534,533)	742,686	(329,411)	(5,121,258)
財務費用淨額(附註7)				(497,781)
除所得稅前虧損				(5,619,039)
所得稅開支(附註8)				(3,281,250)
期內虧損				(8,900,289)
折舊及攤銷	75,899	91,576	354,911	522,386
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備	760,633	—	—	760,633
金融及合同資產減值虧損/ (減值虧損撥回)	276,407	64,911	(257,451)	83,867

3 分部資料(續)

截至2024年及2023年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)

	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	10,166,120	7,698,512	2,774,103	20,638,735
分部間銷售額	–	(636,858)	–	(636,858)
外界客戶銷售額	10,166,120	7,061,654	2,774,103	20,001,877
投資物業公允值虧損(附註12)	–	–	(7,922)	(7,922)
經營(虧損)/利潤	(884,300)	807,773	(1,491,555)	(1,568,082)
以權益法核算之投資的損益所佔份額	(347,176)	11,243	(1,321)	(337,254)
分部業績	(1,231,476)	819,016	(1,492,876)	(1,905,336)
財務費用淨額(附註7)				(1,069,030)
除所得稅前虧損				(2,974,366)
所得稅開支(附註8)				(636,558)
期內虧損				(3,610,924)
折舊及攤銷	131,663	188,527	281,856	602,046
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備	862,594	–	–	862,594
金融及合同資產減值虧損	193,961	23,515	460,045	677,521

中期簡要綜合財務資料附註(續)

3 分部資料(續)

於2024年6月30日，分部資產、負債以及資本開支如下(未經審核)：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	136,299,852	18,735,821	78,762,262	(25,190,617)	208,607,318
未分配資產					<u>10,813,873</u>
總資產					<u>219,421,191</u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註13)	23,247,075	1,384,243	618,025	—	25,249,343
分部負債	29,596,830	7,631,383	77,208,987	(25,190,617)	89,246,583
未分配負債					<u>77,413,750</u>
總負債					<u>166,660,333</u>
資本開支	278,987	113,235	362,997	—	755,219

3 分部資料(續)

於2023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	159,860,086	21,566,215	76,239,395	(28,541,394)	229,124,302
未分配資產					12,683,850
總資產					241,808,152
分部資產包括：					
以權益法核算之投資(附註13)	23,555,079	1,202,285	616,272	—	25,373,636
分部負債	42,725,269	11,070,112	74,857,516	(28,541,394)	100,111,503
未分配負債					79,339,838
總負債					179,451,341
資本開支	397,861	321,787	984,041	—	1,703,689

非流動資產

於2024年6月30日及2023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入佔本集團總收入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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	12,466,227	10,166,120
物業管理服務	6,856,366	7,061,654
其他	1,701,274	2,659,991
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	113,086	114,112
合計	21,136,953	20,001,877

來自客戶合約的收入

分列營業額資料(未經審核)

截至2024年6月30日止六個月

	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	合計 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售	12,466,227	—	—	12,466,227
— 物業管理服務	—	6,856,366	—	6,856,366
— 其他	—	—	1,701,274	1,701,274
合計	12,466,227	6,856,366	1,701,274	21,023,867
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	12,158,054	136,908	292,711	12,587,673
— 在一段時間內確認	308,173	6,719,458	1,408,563	8,436,194
合計	12,466,227	6,856,366	1,701,274	21,023,867

4 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

分列營業額資料(未經審核)(續)

截至2023年6月30日止六個月(經重列)

	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	合計 人民幣千元
商品及服務類型				
— 物業銷售	10,166,120	—	—	10,166,120
— 物業管理服務	—	7,061,654	—	7,061,654
— 其他	—	—	2,659,991	2,659,991
合計	10,166,120	7,061,654	2,659,991	19,887,765
營業額確認時間				
— 於某個時間點確認	9,999,212	382,948	381,696	10,763,856
— 在一段時間內確認	166,908	6,678,706	2,278,295	9,123,909
合計	10,166,120	7,061,654	2,659,991	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)

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	70,023	141,565
來自關連方的利息收入	5,057	20,503
政府補助金	14,897	52,678
雜項	12,992	15,563
其他收入總額	102,969	230,309
其他收益淨額		
出售附屬公司的收益(附註28)	—	1,852
出售無形資產、物業、廠房及設備以及使用權資產的收益	71,411	—
重新計量合營企業原有權益至收購日期公允值的收益淨額(附註27)	—	6,835
匯兌收益淨額(附註(a))	35,766	211,887
雜項	48,369	15,641
其他收益淨額總額	155,546	236,215
其他收入及收益淨額總額	258,515	466,524

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7)。

5 其他開支

對其他開支的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
其他開支		
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額	443,755	670,380
出售合營企業及聯營公司的虧損(附註13)	649,174	272,617
出售附屬公司的虧損(附註28)	12,655	—
重新計量合營企業及聯營公司原有權益至收購日期公允值的虧損淨額(附註27)	14,706	—
出售使用權資產、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
投資物業的公允值虧損(附註12)	76,571	7,922
慈善捐款	—	2,551
雜項	374,166	119,064
合計	1,571,027	1,190,873

中期簡要綜合財務資料附註(續)

6 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本		14,993,227	8,596,889
存貨消耗成本		829,472	959,751
物業、廠房及設備折舊		326,899	369,792
使用權資產折舊		83,104	109,289
其他無形資產攤銷		112,383	122,965
僱員福利開支(包括董事薪酬)			
— 工資、薪酬及獎金		2,681,871	2,939,096
— 退休金計劃供款**		325,963	328,342
— 其他		235,510	319,466
合計		3,243,344	3,586,904
按公允值計入損益的金融資產／負債的公允值虧損淨額***		443,755	670,380
發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備*	14、15	760,633	862,594
金融及合同資產減值虧損淨額		83,867	677,521
出售合營企業及聯營公司的虧損***	13	649,174	272,617
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(收益)／虧損***		(71,411)	118,339
投資物業的公允值虧損***	12	76,571	7,922
短期及低價值資產租賃開支		41,451	41,487
專業費用		82,096	265,621

* 發展中物業及持作銷售已落成物業的減值撥備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」。

7 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	1,452,487	1,520,444
— 優先票據及可交換債券	530,468	504,857
— 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21)	186,140	258,456
— 租賃負債	9,690	8,742
借款的匯兌虧損	189,738	957,545
小計	2,368,523	3,250,044
減：利息及匯兌虧損資本化	(1,869,081)	(2,155,553)
衍生金融工具的公允值變動	(1,661)	(25,461)
小計	(1,870,742)	(2,181,014)
合計	497,781	1,069,030

8 所得稅開支

由於本集團於截至2024年及2023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2024年6月30日止六個月的稅率為25% (截至2023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2024年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15% (截至2023年6月30日止六個月：15%)。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，享有15% (截至2023年6月30日止六個月：15%) 的優惠所得稅稅率。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

8 所得稅開支(續)

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2023年6月30日止六個月：15%)。

本集團若干附屬公司享受小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並有資格按其應課稅收入的25%或50%計算稅項。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
企業所得稅	752,919	1,184,529
中國內地土地增值稅	1,387,895	544,135
小計	2,140,814	1,728,664
遞延所得稅	1,140,436	(1,092,106)
所得稅開支	3,281,250	636,558

9 股息

董事會不建議派發截至2024年及2023年6月30日止六個月的任何中期股息。

10 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按截至2024年及2023年6月30日止六個月本公司股東應佔虧損，及期內已發行5,046,048,000股(2023年6月30日：4,644,989,000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的計算乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(9,673,862)	(4,475,392)
已發行普通股加權平均數減股份獎勵計劃所持有之股份(千股)	5,046,048	4,644,989
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	(1.917)	(0.963)

本集團於截至2024年及2023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。

11 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，除附註27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692,547,000元。

截至2023年6月30日止六個月，除附註27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。

賬面淨值為人民幣38,370,000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2024年6月30日止六個月出售(2023年6月30日：人民幣164,312,000元)，產生出售虧損淨額人民幣283,000元(2023年6月30日：人民幣57,832,000元)。

截至2024年6月30日止六個月，一幢辦公大樓人民幣460,000,000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190,540,000元，其中相應重估盈餘(除稅後)人民幣142,905,000元已計入其他全面收益，而遞延稅項負債人民幣47,635,000元已計入本集團綜合財務狀況表。

截至2023年6月30日止六個月，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)

12 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	9,585,752	9,367,543
添置	—	26,460
投資物業的公允值虧損(附註6)	(76,571)	(7,922)
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業	460,000	80,000
期末結餘	9,969,181	9,466,081

附註：

本集團按公允值計量其投資物業。於2024年6月30日，投資物業乃由本集團進行重估。於截至2024年6月30日止六個月內，公允值虧損人民幣76,571,000元已計入損益(截至2023年6月30日止六個月：公允值虧損人民幣7,922,000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本集團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本集團對目標物業及其他可比物業的近期租賃狀況的意見而定。

採納直接比較法會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2024年6月30日，價值人民幣5,923,745,000元(2023年12月31日：人民幣5,981,965,000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21(f))。

13 以權益法核算之投資

本集團董事認為，於2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔淨資產	25,946,161	26,070,454
減：減值	(696,818)	(696,818)
合計	25,249,343	25,373,636

截至2024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18,602,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣779,744,000元)。出售聯營公司及合營企業的虧損淨額人民幣649,174,000元計入損益中(截至2023年6月30日止六個月：人民幣272,617,000元)(附註6)。

於2024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2,408,572,000元(2023年12月31日：人民幣2,523,334,000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29。概無與本集團以權益法核算之投資相關的重大承擔。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

14 發展中物業

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期將落成的發展中物業(扣除撥備)：		
— 於一個營運週期內落成並計入流動資產	52,149,656	56,081,722
— 超過一個營運週期落成並計入非流動資產	18,830,972	20,516,104
合計	70,980,628	76,597,826
發展中物業包括：		
— 土地使用權	45,495,689	49,668,767
— 建築成本及資本化開支	16,277,720	18,114,326
— 資本化利息	9,207,219	8,814,733
合計	70,980,628	76,597,826

一個物業發展營運週期為約18個月。

本集團大部分發展中物業均位於中國。相關中國土地使用權的租賃期限介乎40至70年。

截至2024年6月30日止六個月的借款資本化比率為8.72%(截至2023年6月30日止六個月：8.04%)。

於2024年6月30日，發展中物業的減值撥備結餘為人民幣5,578,947,000元(2023年12月31日：人民幣4,819,264,000元)，其中於截至2024年6月30日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣759,683,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣811,804,000元)(附註6)。

於2024年6月30日，發展中物業約人民幣24,214,468,000元(2023年12月31日：人民幣31,846,227,000元)已質押為本集團借款的抵押品(附註21(f))。

於2024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31,675,508,000元，預期將於一年後落成及交付(2023年12月31日：人民幣33,236,432,000元)。

15 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2024年6月30日，持作銷售已落成物業的減值撥備結餘為人民幣2,036,029,000元(2023年12月31日：人民幣2,035,079,000元)，其中於截至2024年6月30日止六個月的損益中確認的撥備為人民幣950,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣50,790,000元)(附註6)。

於2024年6月30日，持作銷售已落成物業約人民幣1,344,733,000元(2023年12月31日：人民幣1,983,438,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註21(f))。

16 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發展中物業。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

17 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方	9,459,680	9,231,079
— 合營企業(附註31(c))	2,083,318	2,607,229
— 聯營公司(附註31(c))	55,154	24,228
貿易應收款項總額	11,598,152	11,862,536
減：貿易應收款項減值撥備	(1,336,199)	(1,807,666)
貿易應收款項合計	10,261,953	10,054,870
其他應收款項來自：		
— 第三方	14,241,997	22,249,975
— 合營企業(附註31(c))	20,563,302	17,736,650
— 聯營公司(附註31(c))	704,733	716,010
— 其他關連方(附註31(c))	188,706	272,474
— 非控股權益	3,537,737	4,732,091
應收關連方借款及利息(附註31(c))	1,771,252	2,640,400
預付增值稅及其他稅項	1,892,529	2,364,234
收購土地使用權保證金	632,764	677,211
預付款項	1,892,694	1,943,273
其他應收款項總額	45,425,714	53,332,318
減：其他應收款項減值撥備	(2,582,515)	(2,418,892)
其他應收款項合計	42,843,199	50,913,426
減：其他應收款項－非即期部分	(5,864,995)	(9,972,774)
其他應收款項－即期部分	36,978,204	40,940,652
貿易及其他應收款項－即期部分	47,240,157	50,995,522

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日，貿易應收款項約人民幣1,254,072,000元(2023年12月31日：人民幣1,009,282,000元)已質押為本集團銀行借款的抵押品(附註21(f))。

17 貿易及其他應收款項(續)

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2024年6月30日及2023年12月31日，貿易應收款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	8,881,151	5,277,705
90日以上及於365日以內	1,035,745	3,118,893
365日以上	1,681,256	3,465,938
合計	11,598,152	11,862,536

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2024年6月30日，已就貿易應收款項總額作出人民幣1,336,199,000元(2023年12月31日：人民幣1,807,666,000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(其中包括)債務人未能與本集團達成還款計劃。

於2024年6月30日，其他應收款項總額獲計提撥備人民幣2,582,515,000元(2023年12月31日：人民幣2,418,892,000元)。

貿易及其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

18 有限制現金

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日，概無(2023年12月31日：人民幣336,657,000元)存款質押用於本公司若干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按揭貸款的擔保按金、預售物業建築的擔保按金及意外賠償的按金。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

19 現金及現金等值項目

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	4,147,955	8,629,649
短期銀行存款	129	7,477
合計	4,148,084	8,637,126
以人民幣計值	4,015,038	8,089,969
以其他貨幣計值	133,046	547,157
合計	4,148,084	8,637,126

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。

20 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	23,077,807	25,012,538
其他應付款項：		
— 第三方(附註(b)及附註(c))	9,887,083	12,588,371
— 關連方(附註31(c)及附註(c))	9,393,339	9,522,910
— 非控股權益(附註(c))	1,319,463	2,102,581
應付員工福利	916,265	1,153,512
應計費用	2,614,952	1,954,327
其他應付稅項	5,305,521	6,172,339
總貿易及其他應付款項	52,514,430	58,506,578
減：其他應付款項－非即期部分	(4,852,019)	(4,883,909)
貿易及其他應付款項－即期部分	47,662,411	53,622,669

(a) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,370,578	7,723,154
90日以上及於180日以內	6,438,051	5,711,604
180日以上及於365日以內	4,590,071	3,983,982
365日以上	8,679,107	7,593,798
合計	23,077,807	25,012,538

(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發展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) 金額包括流動現金墊款人民幣513,363,000元(年利率介乎5%至24%)(2023年12月31日：人民幣564,236,000元，5%至24%)及非流動現金墊款人民幣425,500,000元(年利率介乎2.8%至10.0%)(2023年12月31日：人民幣476,774,000元，2.8%至10.0%)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

21 借款

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	到期 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	到期 (經審核)	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年	6,998,402	2025年	6,950,804
— 於2021年發行的優先票據 (「2021年優先票據」)(附註(a)(ii))	2025年—2026年	5,427,939	2025年—2026年	5,388,203
境內公司債券(附註(b))	2024年—2025年	668,681	2024年—2025年	2,140,515
中期票據(附註(c))	2026年	1,182,641	2026年	1,177,303
商業物業資產支持證券(附註(d))	2036年	3,718,750	2036年	3,960,919
可交換債券(附註(e))	2026年	1,635,537	2026年	1,240,374
長期銀團貸款				
— 有抵押(附註(f))	2024年	8,682,999	2024年	8,635,133
長期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2024年—2041年	14,963,484	2024年—2041年	15,887,953
— 無抵押(附註(g))	2024年—2025年	1,941,217	2024年—2026年	2,181,613
其他借款				
— 有抵押(附註(f))	2024年—2029年	1,808,045	2024年—2029年	1,982,146
— 無抵押(附註(g))	2024年	445,552	2024年	445,552
減：非流動借款的即期部分		(38,671,193)		(22,306,371)
小計		8,802,054		27,684,144
列作流動負債的借款：				
短期銀行借款				
— 有抵押(附註(f))	2024年—2025年	2,755,460	2024年	3,090,550
— 無抵押(附註(g))	2024年—2025年	686,834	2024年	467,164
短期其他借款				
— 有抵押(附註(f))	無	—	2024年	5,000
— 無抵押(附註(g))	2024年	270,030	2024年	342
非流動借款的即期部分		38,671,193		22,306,371
小計		42,383,517		25,869,427
借款總額		51,185,571		53,553,571

21 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1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。

於2024年6月30日，本公司未能支付總額為14,611,000美元(相當於約人民幣104,128,000元)的利息。

(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2024年6月30日，本公司未能支付總額為21,010,000美元(相當於約人民幣149,734,000元)的利息。

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2021年4月9日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣1,450,000,000元的5.9%公司債券。扣除發行成本後的所得款項淨額約為人民幣1,445,650,000元。於2022年4月9日，該票面利率調整至最高6.5%。於2024年4月9日(「贖回日期」)，本集團悉數贖回未償還公司債券，贖回價相等於公司債券截至贖回日期的100%本金額加應計而未付的利息。

於2023年3月28日，本公司一間中國附屬公司發行總額為人民幣500,000,000元的7.5%公司債券。扣除發行成本後的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。本集團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額為人民幣200,000,000元的5.0%公司債券。扣除發行成本後的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。本集團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2024年3月28日，由於投資者行使回售權，本集團贖回本金總額為人民幣20,000,000元的債券。

21 借款(續)

附註：(續)

(c) 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額為人民幣1,200,000,000元的4.7%中期票據。扣除發行成本後的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。

(d) 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%訂立一份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，以及其自持物業、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安排，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，且於2027年1月21日，持有人有權贖回全部或部分商業物業資產支持證券。

(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。2024年11月24日，每張債券的持有人將有權要求發行人以其本金連同應計利息贖回該債券。負債部分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，並計入其他儲備。

(f) 於2024年6月30日，本集團借款以其部分土地使用權、自持物業、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企業的股本權益作抵押。

(g) 於2024年6月30日，本集團人民幣3,253,740,000元的無抵押借款由本集團若干附屬公司共同擔保(2023年12月31日：人民幣3,478,160,000元)。

(h) 於2024年6月30日，銀行借款、其他借款及優先票據的本金和利息未按預定還款日期予以償還，因此，借款的債權人可能有權要求償還。

22 股本及溢價

	2024年6月30日		2023年12月31日	
	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 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：5,046,047,500股 (2023年：5,046,047,500股)	504,605	500,302	504,605	500,302
		普通股數目 千股	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
於2024年1月1日及2024年6月30日		5,046,048	500,302	4,878,375

23 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。於2023年6月30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。

於截至2023年12月31日止年度，本公司根據股份獎勵計劃出售34,470,000股股份，總現金代價為人民幣39,308,000元。

於2024年6月30日，僱員股份受託人於所持股份獎勵計劃項下概無持有股份(2023年12月31日：無)。截至2024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2023年6月30日止六個月：無)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

24 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20至21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2024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873,038,000元。非控股權益賬面值與已付代價的差額人民幣74,387,000元列為其他儲備。

截至2024年6月30日止六個月，本集團出售雅生活智慧城市服務股份有限公司合共1,400,000股海外上市股份(佔已發行股本總數約0.1%)，總代價為人民幣3,531,000元。非控股權益賬面值與代價的差額人民幣9,102,000元列為其他儲備。

25 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2024年6月30日止六個月(未經審核)			
於2024年1月1日結餘	12,802,110	1,463,764	14,265,874
永久資本證券持有人應佔利潤	—	524,828	524,828
於2024年6月30日結餘	12,802,110	1,988,592	14,790,702
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

25 永久資本證券(續)

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，並在綜合資產負債表內列作權益。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、2023年1月31日、2023年3月7日、2023年5月25日、2023年6月4日、2023年7月31日、2023年9月7日、2023年11月25日、2023年12月4日、2024年1月31日、2024年3月7日、2024年5月25日及2024年6月4日的分派日期派付的分派。

26 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	53.05%

中期簡要綜合財務資料附註(續)

26 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

(i) 雅生活綜合財務狀況表概要

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產	13,682,757	16,487,988
流動負債	(8,463,993)	(9,044,337)
流動資產淨值	5,218,764	7,443,651
非流動資產	8,217,636	7,562,592
非流動負債	(559,387)	(557,112)
非流動資產淨值	7,658,249	7,005,480
資產淨值	12,877,013	14,449,131
累計非控股權益	9,105,651	8,731,535

(ii) 雅生活綜合損益表概要

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	7,022,621	7,698,512
期內(虧損)/利潤	(1,532,313)	951,506
全面(虧損)/收益總額	(1,532,313)	951,506
分配至非控股權益的利潤	356,107	553,507
向非控股權益宣派股息	83,290	88,620

26 具有重大非控股權益的附屬公司(續)

(iii) 綜合現金流量表概要

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/所得的現金流量	(377,429)	170,243
投資活動(所用)/所得的現金流量	(280,105)	14,863
融資活動所用的現金流量	(374,553)	(224,759)
現金及現金等值項目的減少淨額	(1,032,087)	(39,653)

27 業務合併

截至2024年6月30日止六個月，本集團完成收購於本集團若干合營企業及聯營公司的先前權益之餘下股權，總代價為人民幣107,984,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣146,891,000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及聯營公司在收購日期的先前權益的公允值，並確認產生之虧損人民幣14,706,000元(截至2023年6月30日止六個月：收益人民幣6,835,000元)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

27 業務合併(續)

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
代價		
已付現金	9,966	57,003
本集團為交換被收購方控制權承擔的負債	40,000	4,316
於業務合併前持有的以權益法核算之投資的公允值	58,018	85,572
	107,984	146,891
現金及現金等值項目	19,418	15,775
物業、廠房及設備	87	17
發展中物業	146,787	4,865
使用權	322	—
存貨	7	223,584
貿易及其他應收款項	77,304	78,032
貿易及其他應付款項	(136,942)	(32,326)
合同負債	(267)	(143,056)
借款	(300)	—
租賃負債	(361)	—
遞延所得稅資產	2,526	—
可識別資產淨值總額	108,581	146,891
非控股權益	(1,215)	—
本公司應佔可識別資產淨值	107,366	146,891
商譽	618	—

27 業務合併(續)

截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	19,418	15,775
減：總現金代價	(9,966)	(57,003)
加：過往年度已付現金代價	—	9,128
期內現金流入／(流出)	9,452	(32,100)

自收購完成後，自各自收購日期至2024年6月30日期間，相關項目公司為本集團貢獻收入人民幣12,533,000元及淨利潤人民幣1,022,000元。

收購倘於2024年1月1日落實，則本集團截至2024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21,137,913,000元及人民幣8,900,572,000元。

業務合併未確認或有負債。

28 出售附屬公司

截至2024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2024年6月30日止六個月錄得出售虧損人民幣12,655,000元。

出售交易詳情如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
出售代價		
已收現金	32,944	232,578
出售一間附屬公司的餘下未支付收購代價	—	100
其他	—	73,738
	32,944	306,416

中期簡要綜合財務資料附註(續)

28 出售附屬公司(續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
減：		
已出售附屬公司的總負債／(資產)淨值	132,938	(739,968)
非控股權益	(89,090)	435,404
商譽	(89,447)	—
出售附屬公司所得(虧損)／收益	(12,655)	1,852
出售之所得現金，扣除出售現金		
已收現金代價	32,944	232,578
減：		
出售附屬公司的現金及現金等值項目	(30,309)	(48,652)
過往年度已收出售附屬公司墊款	—	(36,000)
出售現金流入淨額	2,635	147,926

29 或然負債及財務擔保

	2024年	2023年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	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))	55,134,741	50,592,159
為聯營公司提供借款的擔保(附註(b)及附註31(b)(iii))	872,558	1,698,040
為合營企業提供借款的擔保(附註(c)及附註31(b)(iii))	11,441,361	3,179,580
為第三方提供借款的擔保(附註(d))	6,497,606	3,349,859
	73,946,266	58,819,638

29 或然負債及財務擔保(續)

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2024年6月30日，未完結擔保額為人民幣55,134,741,000元(2023年12月31日：人民幣50,592,159,000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付款的情形，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2,423,956,000元(2023年12月31日：人民幣1,938,000,000元)的貸款融資提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣872,558,000元(2023年12月31日：人民幣1,698,040,000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13,497,752,000元(2023年12月31日：人民幣5,237,216,000元)的貸款融資提供若干擔保。於2024年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣11,441,361,000元(2023年12月31日：人民幣3,179,580,000元)。
- (d) 於2024年6月30日，本集團為人民幣6,497,606,000元(2023年12月31日：人民幣3,349,859,000元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

30 承擔

本集團於報告期末擁有以下資本合約承擔：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
— 物業發展活動	15,099,246	17,832,626
— 收購土地使用權	3,459,635	3,410,027
— 物業、廠房及設備	83,152	161,116
— 收購非控股權益的額外股權	80,406	136,508
合計	18,722,439	21,540,277

31 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

名稱	關係
富丰投資有限公司	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」)	本公司創辦股東
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
佛山雅順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
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
成都雪瓊企業管理有限公司	本集團的聯營公司

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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
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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
中山市民森房地產發展有限公司	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
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
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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
中山市海德房地產開發有限公司	本集團的合營企業
鞏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
惠州市仲元實業有限公司	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
重慶碁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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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., Ltd.	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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
中山市雅琛房地產開發經營有限公司	本集團的合營企業
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
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
重慶北天泰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
廈門雅展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
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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
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

31 關連方交易(續)

(a) 名稱及與關連方的關係(續)

名稱	關係
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
波塞頓管理有限公司	創辦股東的直系家屬具 重大影響力
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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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)	1,855	24,931
中山長江高爾夫球場收取的高爾夫設施服務費(附註a)	1,611	3,869
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)	234	38
	3,700	28,838

中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自寰圖(中國)的租金收入(附註a)	11,909	11,301

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
貸款予關連方		
— 合營企業	—	1,768
— 聯營公司	—	17,474
	—	19,242

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
關連方償還貸款		
— 合營企業	—	52,731
— 聯營公司	21,350	93,355
	21,350	146,086

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入(附註b)		
— 合營企業	1,069	3,634
— 聯營公司	3,988	16,869
	5,057	20,503

31 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
提供建築服務予		
— 合營企業	231,850	504,773
— 聯營公司	9,092	45,892
	240,942	550,665

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
— 薪酬及其他短期僱員福利	7,835	7,391
— 退休計劃供款	73	106
	7,908	7,497

(iii) 於2024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12,313,919,000元(2023年12月31日：人民幣4,877,620,000元)。

中期簡要綜合財務資料附註(續)

31 關連方交易(續)

(c) 與關連方有關的結餘

(i) 於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,083,318	2,607,229
— 聯營公司	55,154	24,228
合計	2,138,472	2,631,457
其他應收款項來自(附註a)		
— 合營企業	20,563,302	17,736,650
— 聯營公司	704,733	716,010
— 其他關連方	188,706	272,474
合計	21,456,741	18,725,134
應收貸款及利息(附註b)		
— 聯營公司	1,410,292	2,015,510
— 合營企業	360,960	624,890
合計	1,771,252	2,640,400
其他應付款項(附註a)		
— 聯營公司	1,121,894	1,077,931
— 合營企業	7,594,580	7,682,766
— 其他關連方	676,865	762,213
合計	9,393,339	9,522,910
合同負債		
— 合營企業	70,823	35,272
— 聯營公司	24,105	24,655
合計	94,928	59,927

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2024年6月30日及2023年12月31日，實際年利率介乎4.35%至15%。

32 金融工具的公允值計量

本集團於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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)

32 金融工具的公允值計量(續)

下文概述於2024年6月30日及2023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：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	2024年6月30日	2023年12月31日	公允值對輸入數據的敏感度
			(未經審核) 範圍	(經審核) 範圍	
非上市股本投資	市場法	市售率(P/S)	5.44至17.60	5.44至17.60	市售率越高，公允值越高
		缺乏市場流通性 折讓(DLOM)	20.00%	20.00%	DLOM越高，公允值越低
	資產法	市場單位售價 (人民幣/平方米)	62,813至74,000	62,813至74,000	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)	72,324至88,000	72,324至88,000	售價越高，公允值越高
		市場單位售價(人民幣) 預計淨利潤	450,000至500,000 人民幣4,690,000元	450,000至500,000 人民幣4,518,000元	售價越高，公允值越高 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	71.30%	68.00%	波動性越大，公允值越高
理財產品	貼現現金流法	預計年利率	4.51%	1.70%	預計年利率越高，公允值越高
	收益法	預計年利率	2.00%至6.01%	6.20%	預計年利率越高，公允值越高
或然代價	貼現現金流法	預計淨利潤	人民幣414,960,000元	人民幣42,726,000元至 人民幣414,960,000元	預計淨利潤越高，公允值越低

32 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2024年6月30日及2023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12載述。

於2024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	1,373	—	—	1,373
— 非上市股本投資	—	—	465,400	465,400
— 理財產品	—	—	1,997,459	1,997,459
— 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	—	—	43,518	43,518
合計	1,373	—	2,509,615	2,510,988
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	—	—	—
— 認沽期權	—	—	1,130,553	1,130,553
合計	—	—	1,130,553	1,130,553

於2023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	1,502	—	—	1,502
— 非上市股本及債務投資	—	—	460,400	460,400
— 理財產品	—	—	2,336,667	2,336,667
— 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	—	—	43,443	43,443
合計	1,502	—	2,843,748	2,845,250
金融負債				
按公允值計入損益的金融負債				
— 衍生金融工具	—	56,999	—	56,999
— 認沽期權	—	—	697,537	697,537
合計	—	56,999	697,537	754,536

中期簡要綜合財務資料附註(續)

32 金融工具的公允值計量(續)

下表呈報截至2024年及2023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2024年1月1日的結餘	2,843,748	(697,537)
添置	507,775	—
於其他開支確認的虧損	(10,610)	(433,016)
贖回理財產品	(831,298)	—
於2024年6月30日的結餘	2,509,615	(1,130,553)
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)

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2023年6月30日止六個月：無)。

於2024年6月30日，本集團概無按公允值計入損益的金融資產(2023年12月31日：人民幣337,153,000元)已質押為本集團借款的抵押品。

董事會參照載於上市規則附錄C1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9名成員組成，其中3名為執行董事、2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2024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，陳卓林先生為董事會主席兼本公司的總裁。鑒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。此外，由於本公司的主要決策(包括但不限於本集團進行的重大交易及企業管治)須全體董事會成員的討論及批准，因此董事會認為，其他董事會成員有足夠權力對董事會主席及本公司的總裁行使權力進行審查及／或監察。經考慮本公司已採取的企業管治措施，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

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C3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2024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2024年6月30日，本公司董事及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			總股數	佔已發行股本的概約百分比
		股份數目	附註			
陳卓林	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	51.48%	
	實益擁有人	88,274,000				
	受控法團	14,276,250	2			
	受控法團	42,298,000	3			
陳卓雄	信託受益人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%	
陳卓喜	信託受益人	2,453,096,250	1	2,460,971,250	48.77%	
	實益擁有人	7,875,000	4			
陳卓南	信託受益人	2,453,096,250	1	2,459,877,750	48.75%	
	實益擁有人	6,781,500	5			
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 Investment Limited（「**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。
- 由陳卓林及其配偶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%

附註：根據證券及期貨條例，陳卓林被視為於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。

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	666,736,750	1	H股	46.95%
陳卓雄	信託受益人	666,736,750	1	H股	46.95%
陳卓喜	信託受益人	666,736,750	1	H股	46.95%
陳卓南	信託受益人	666,736,750	1	H股	46.95%
黃奉潮	受控法團	12,288,972	2	H股	0.87%

附註：

- 本公司透過其間接全資附屬公司中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」)、旺紀國際有限公司及遠航分別持有雅生活608,911,750股、7,200,000股及50,625,000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48.61%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666,736,750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12,288,972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12,288,972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	93,793,638 ^(附註)	H股	6.61%
陳卓雄	信託受益人	93,793,638 ^(附註)	H股	6.61%
陳卓喜	信託受益人	93,793,638 ^(附註)	H股	6.61%
陳卓南	信託受益人	93,793,638 ^(附註)	H股	6.61%

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42,536,888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48.61%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93,793,638股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於2024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。

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2024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	48.61%
Top Coast	實益擁有人	2,453,096,250	1	2,453,096,250	48.61%
陳卓賢	信託受益人	2,453,096,250	1	2,468,783,750	48.93%
	受控法團	15,687,500	2		
陸倩芳	信託受益人	2,453,096,250	1	2,597,944,500	51.48%
	受控法團	14,276,250	3		
	配偶	130,572,000	4		
鄭惠琮	配偶	2,468,783,750	5	2,468,783,750	48.93%
陸麗卿	配偶	2,453,096,250	6	2,453,096,250	48.61%
陸燕平	實益擁有人	7,875,000	7	2,460,971,250	48.77%
	配偶	2,453,096,250	8		
陳小娜	實益擁有人	6,781,500	9	2,459,877,750	48.75%
	配偶	2,453,096,250	10		
陳思焯	實益擁有人	95,942,993		307,432,500	6.09%
	受控法團	211,489,507	11		
王惠昭	配偶	307,432,500	12	307,432,500	6.09%

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。
- 由陳卓賢全資擁有的明思投資有限公司持有。
- 由陸倩芳及其配偶陳卓林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。
- 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。
- 根據證券及期貨條例，鄭惠琮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。

其他資料(續)

7. 由陸燕平及其配偶陳卓喜聯名持有。
8. 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。
9. 由陳小娜及其配偶陳卓南聯名持有。
10. 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。
11. 由陳思煥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。
12. 根據證券及期貨條例，王惠昭被視為於其配偶陳思煥(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2024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2024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2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣2.2億元於2025年到期初始票面利率為7.5%的人民幣5億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115100)(「**公開債券I**」)，並接著在2024年4月12日前轉售了該回購債券。公開債券I在上海證券交易所上市。

於2024年3月28日，番禺雅居樂以每張面值人民幣100元回購人民幣20,000,000元於2025年到期初始票面利率為5%的人民幣2億元公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101)(「**公開債券II**」)。已回購債券未轉售並於2024年4月12日前註銷。公開債券II在上海證券交易所上市。

於2024年4月9日，番禺雅居樂已按本金額加應計利息的代價全數贖回人民幣14.5億元於2024年到期初始票面利率為5.9%的公開境內發行公司債券(公司債券代號：175934)(「**公開債券III**」)。公開債券III已在上海證券交易所除牌。

除上文所披露者外，截至2024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2023年年報日期後，本公司董事的資料概無任何變動。

審閱中期報告

本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績未經本公司獨立核數師審核或審閱。然而，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2024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2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年：無)。

Land Bank Table

土地儲備一覽表

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)



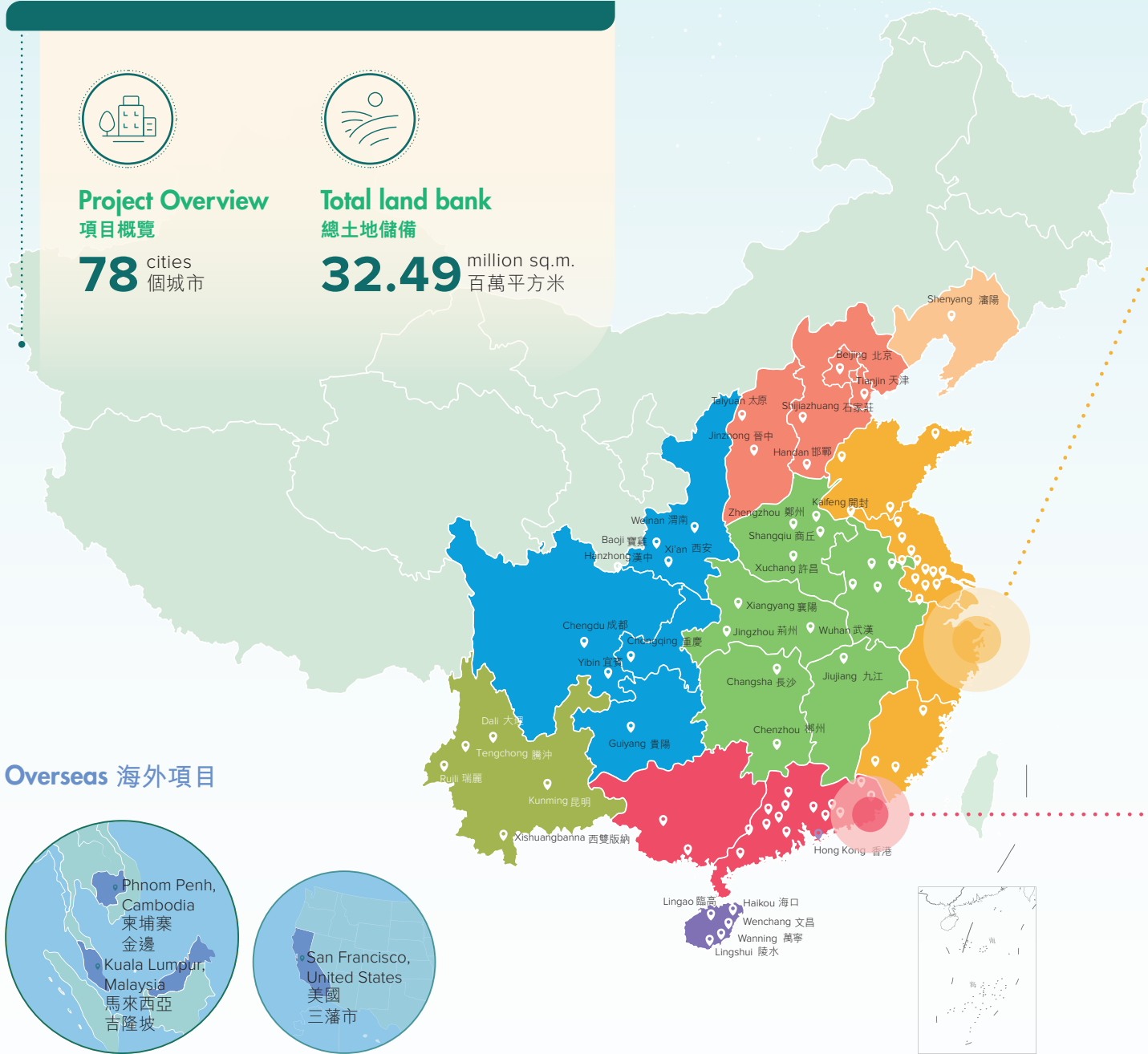
Project Overview 項目概覽

78 cities
個城市



Total land bank 總土地儲備

32.49 million sq.m.
百萬平方米



Overseas 海外項目



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

Land Bank Table (CONTINUED) 土地儲備一覽表 (續)

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
Jinhua	金華
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

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

Province 省份

	No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Project (sq. m.) 項目預計總建築面積	Lank Bank (sq. m.) (Gross) 土地儲備 (全口徑)	
Anhui	安徽	3	519,499	112,963
Beijing	北京	3	197,190	117,006
Chongqing	重慶	7	1,402,997	816,650
Fujian	福建	5	1,472,206	1,181,322
Guangdong	廣東	46	28,065,385	9,472,847
Guangxi	廣西	2	1,624,087	1,192,206
Guizhou	貴州	1	72,390	72,390
Hainan	海南	7	8,985,232	1,696,911
Hebei	河北	3	197,036	161,253
Henan	河南	8	2,551,412	1,463,734
Hong Kong	香港	2	20,389	20,389
Hubei	湖北	4	1,450,357	332,299
Hunan	湖南	4	1,628,120	896,126
Jiangsu	江蘇	26	6,257,426	1,929,980
Jiangxi	江西	1	287,360	212,875
Liaoning	遼寧	2	1,187,534	67,338
Shaanxi	陝西	6	2,487,882	1,132,647
Shandong	山東	2	3,131,890	2,886,621
Shanghai	上海	1	317,677	221,680
Shanxi	山西	3	965,402	762,238
Sichuan	四川	9	3,373,051	1,243,603
Tianjin	天津	4	5,421,934	2,296,887
Yunnan	雲南	6	7,614,590	4,029,698
Zhejiang	浙江	5	273,264	117,381
Overseas	海外	3	302,542	56,944
Total	總計	163	79,806,851	32,493,987

Region 區域

	No. of Projects 項目數目	Total Planned GFA of the Project (sq. m.) 項目預計總建築面積	Lank Bank (sq. m.) (Gross) 土地儲備 (全口徑)	
Southern China	華南區域	48	29,689,472	10,665,053
Eastern China	華東區域	42	11,971,961	6,449,947
Western China	西部區域	23	7,452,651	3,365,989
Central China	華中區域	17	5,917,249	2,905,034
Hainan	海南區域	7	8,985,232	1,696,911
Yunnan	雲南區域	6	7,614,590	4,029,698
Northeast China	東北區域	2	1,187,534	67,338
Northern China	華北區域	13	6,665,231	3,236,685
Hong Kong	香港	2	20,389	20,389
Overseas	海外	3	302,542	56,944
Total	總計	163	79,806,851	32,493,987

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Southern China Region 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 廣州市花都區
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
Guangzhou Subtotal 廣州小計				240,122	
5	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 中山市火炬高技術產業開發區
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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 中山市火炬高技術產業開發區
12	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
13	Crescent Hill Center City Zhongshan 中山祥山中心城	Zhongshan 中山	100%	181,667	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
14	Genting Highlands Zhongshan 中山凱茵雲頂	Zhongshan 中山	50%	162,795	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技術產業開發區
15	Mont Orchid Riverlet Zhongshan 中山瀾溪洋島	Zhongshan 中山	60%	131,863	Torch High-tech Industrial Development Zone, Zhongshan City 中山市火炬高技術產業開發區
16	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
17	The Leading World Zhongshan 中山天樾樺府	Zhongshan 中山	100%	35,993	Sanxiang Town, Zhongshan City 中山市三鄉鎮
18	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
19	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
20	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

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)								
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計總建築面積 (平方米)	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 Period 竣工日期
			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	28,751	28,751	-	-	28,751	-	-	30/12/2021
	103,354	21,291	3,703	17,588	-	19,786	-	1,505	30/7/2024
	287,740	229,304	671	141,038	87,595	229,304	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	91,987	14,019	-	14,019	-	14,019	-	-	30/4/2024
	574,379	293,365	33,125	172,645	87,595	291,860	0	1,505	
	1,889,961	4,310	4,310	-	-	4,310	-	-	30/12/2014
	3,519,253	138,151	16,950	80,551	40,650	124,292	-	13,860	4/9/2026
	95,175	95,175	-	-	95,175	95,175	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	1,444,668	153,471	-	-	153,471	153,471	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	1,126,505	189	189	-	-	189	-	-	29/6/2018
	677,782	219	219	-	-	219	-	-	29/6/2018
	62,933	1,908	1,908	-	-	1,908	-	-	18/1/2024
	69,316	108	108	-	-	108	-	-	28/6/2019
	454,167	18,251	18,251	-	-	18,251	-	-	20/4/2021
	356,382	356,914	-	202,489	154,425	356,914	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	395,588	107,698	107,698	-	-	107,698	-	-	25/12/2022
	843,268	719,829	4,319	127,620	587,890	719,829	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	71,986	1,627	1,627	-	-	1,627	-	-	22/4/2019
	451,795	451,793	-	-	451,793	451,793	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	129,072	125,039	-	-	125,039	125,039	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	154,987	8,569	8,569	-	-	8,569	-	-	9/12/2020

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
21	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
22	Agile The One Zhongshan Project A 中山雅居樂灣際壹號項目A	Zhongshan 中山	65%	245,526	Tsuihang New District (Start-up Area), Zhongshan City 中山市翠亨新區(起步區)
23	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(起步區)
Zhongshan Subtotal 中山小計				7,624,301	
24	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	
25	Agile Honorable Mansion Jiangmen 江門雅居樂雍逸庭	Jiangmen 江門	51%	29,372	Xinhui District, Jiangmen City 江門市新會區
26	Agile Chairman Taishan 臺山雅居樂御賓府	Jiangmen 江門	50%	29,257	Taishan City, Jiangmen City 江門市台山市
Jiangmen Subtotal 江門小計				58,629	
27	Pleasure Mansion Sanshui 三水常樂府	Foshan 佛山	33%	79,015	Beijiang New Town, Foshan City 佛山市北江新城
28	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
29	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
30	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
31	Agile Landscape Foshan 佛山雅居樂風景	Guangzhou 佛山	51%	27,407	Shunde District, Foshan City 佛山市順德區
Foshan Subtotal 佛山小計				492,180	Suzhou Xiangcheng District
32(A)	Agile Egret Lake Huizhou Project A 惠州雅居樂白鷺湖項目A	Huizhou 惠州	51%	580,524	Shiqiao Street, Jianyang City, Chengdu 惠州市汝湖鎮
32(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	Guiyang Economic and Technological Development Zone 惠州市汝湖鎮
33	Agile Lohas World Huizhou 惠州常樂府	Huizhou 惠州	100%	24,792	Hechuan District, Chongqing 惠州市惠城區
34	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
35	Agile Duhuiya County Huizhou 惠州雅居樂都匯雅郡	Huizhou 惠州	70%	55,000	Zhongkai Huaihuan, Huizhou City 惠州市仲愷惠環

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)								Completion 竣工日期
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	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)	
	1,288,419	1,288,419	-	-	1,288,419	1,288,419	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	930,169	813,653	45,129	199,840	568,684	451,284	-	362,369	After Q4 2026 26年四季度以後
	850,211	850,211	-	-	850,211	850,211	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	14,811,638	5,135,532	209,275	610,501	4,315,756	4,759,303	-	376,229	
	206,494	1,636	1,636	-	-	1,499	-	137	29/10/2021
	206,494	1,636	1,636	-	-	1,499	-	137	
	63,525	11,597	11,236	360	-	11,597	-	-	27/2/2023
	73,142	2,383	2,383	-	-	2,383	-	-	8/1/2021
	136,667	13,980	13,619	360	-	13,980	-	-	
	256,659	1,251	1,251	-	-	1,251	-	-	30/6/2023
	488,500	1,529	1,529	-	-	1,529	-	-	20/12/2012
	164,254	2,924	2,924	-	-	841	-	2,084	30/5/2024
	331,006	122,226	41,673	80,553	-	122,226	-	-	30/12/2024
	61,477	4,259	1,387	2,872	-	1,387	-	2,872	30/8/2024
	1,301,897	132,188	48,763	83,425	0	127,233	-	4,956	
	811,500	695,040	436	115,850	578,754	695,040	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	1,293,836	99,795	99,795	-	-	-	-	99,795	After Q4 2026 26年四季度以後
	76,855	971	971	-	-	971	-	-	30/9/2021
	2,995,658	1,425,312	158,819	-	1,266,493	1,409,749	-	15,563	After Q4 2026 26年四季度以後
	196,508	89,981	21,647	68,334	-	69,007	-	20,974	30/8/2024

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Huizhou Subtotal 惠州小計				3,322,662	
36	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	
37	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
38	Heyuan Dongyuan County Central District Project 河源雅居樂源著	Heyuan 河源	100%	60,704	Dongyuan County, Heyuan City 河源市東源縣
39	Agile Timeless Works Heyuan 河源十里東岸項目	Heyuan 河源	50%	64,806	Zijin County, Heyuan City 河源市紫金縣
40	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
41	Agile Costal Pearl Shanwei 汕尾雅居樂山海郡	Shanwei 汕尾	100%	183,407	City District, Shanwei City 汕尾市城區
42	Fenghui Meizhou 梅州峰會	Meizhou 梅州	50%	44,774	Meixian District, Meizhou City 梅州市梅縣區
43	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
Eastern Guangdong Subtotal 粵東小計				1,796,625	
44	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
Western Guangdong Subtotal 粵西小計				86,400	
45	City of Lohas Qingyuan 清遠錦城	Qingyuan 清遠	50%	53,331	Qingcheng District, Qingyuan City 清遠市清城區
46	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	
47	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
48	Agile Golden Bay Beihai 北海雅居樂金海灣	Beihai 北海	100%	667,213	Yinhai 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				14,936,676	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)								Completion Period 竣工日期
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	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)	
	5,374,357	2,311,099	281,668	184,184	1,845,247	2,174,767	-	136,332	
	714,484	386,264	43,700	-	342,564	386,264	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	714,484	386,264	43,700	-	342,564	386,264	-	-	
	2,729,481	7,153	7,153	-	-	7,153	-	-	31/12/2019
	151,760	6,649	6,649	-	-	4,796	-	1,853	31/10/2024
	162,015	162,015	-	-	162,015	162,015	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	351,869	217,051	3,022	-	214,029	217,051	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	416,914	167,675	2,238	-	165,437	167,675	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	116,412	6,964	6,964	-	-	6,964	-	-	30/10/2022
	157,914	110,449	69,525	7,839	33,085	110,449	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	4,086,365	677,957	95,551	7,839	574,566	676,104	-	1,853	
	212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	After Q4 2026 26年四季度以後
	212,414	212,758	-	119,578	93,180	188,689	-	24,068	
	168,158	16,300	-	16,300	-	16,300	-	-	30/12/2024
	478,533	291,768	336	186,188	105,244	291,768	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	646,691	308,068	336	202,488	105,244	308,068	-	-	
	375,446	130,479	130,479	-	-	-	-	130,479	20/12/2019
	1248641	1,061,727	20,820	174,793	866,114	1,061,727	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	1,624,087	1,192,206	151,299	174,793	866,114	1,061,727	-	130,479	
	29,689,472	10,665,053	878,973	1,555,813	8,230,266	9,989,493	-	675,559	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	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					
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	Yangzhou Huaisi 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
56	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
57	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
58	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
59	Agile County Hefei 合肥雅居樂雅郡	Hefei 合肥	100%	75,608	Xinzhan District, Hefei City 合肥市新站區
60	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範圍
61	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
62	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
63	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
64	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
65	Shaoxing Fenglin West Road Project 紹興鳳林西路	Shaoxing 紹興	100%	63,836	Fenglin West Road, Shaoxing City 紹興市鳳林西路
66	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
67	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
68(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
68(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
69	Agile The Rivulet Changzhou 常州雅居樂汀上	Changzhou 常州	67%	98,451	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	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
702,531									After Q4 2026 26年四季度以後
155,769	56,465	8,328	48,137	-	-	56,465	-	-	20/12/2024
436,858	261,396	-	261,396	-	-	108,601	-	152,795	After Q4 2026 26年四季度以後
235,600	-	-	-	-	-	-	-	-	15/12/2021
527,893	318,334	8,935	121,260	188,139	-	269,031	-	49,303	After Q4 2026 26年四季度以後
77,017	77,017	-	77,017	-	-	-	-	77,017	30/12/2024
127,524	34,170	453	33,717	-	-	34,170	-	-	25/12/2024
175,912	47,962	-	47,962	-	-	47,962	-	-	20/12/2024
99,804	-	-	-	-	-	-	-	-	7/9/2023
135,495	565	565	-	-	-	565	-	-	30/7/2023
111,073	111,073	-	93,781	17,292	-	-	-	111,073	30/9/2024
272,930	1,325	1,325	-	-	-	1,325	-	-	15/8/2021
103,678	100,807	35,457	65,349	-	-	100,807	-	-	30/9/2024
68,555	5,942	5,942	-	-	-	595	-	5,347	30/9/2022
70,867	70,867	-	70,867	-	-	70,867	-	-	30/7/2024
108,418	108,418	-	108,418	-	-	108,418	-	-	15/7/2025
133,842	40,572	40,572	-	-	-	34,397	-	6,174	25/12/2023
105,580	12,456	12,456	-	-	-	-	-	12,456	15/12/2021
297,309	74,626	-	-	74,626	-	74,626	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
183,468	69,911	-	-	69,911	-	69,911	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
151,330	73,211	644	72,567	-	-	73,211	-	-	25/7/2024

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
70	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
71	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
72	Agile Jingshang Yachen Changzhou 常州雅居樂璟尚雅宸	Changzhou 常州	100%	48,985	Xinbei District, Changzhou City 常州市新北區
73	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
74	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
75	Agile Honor Mansion Wuxi 無錫雅居樂一澄風華	Wuxi 無錫	100%	88,976	Jiangyin City, Wuxi City 無錫市江陰市
76	Revive Mansion Wuxi 無錫悅印風華	Wuxi 無錫	23%	21,820	Economic Development Zone, Wuxi City 無錫市經開區
77	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
78	Agile Central Mansion Qidong 啟東雅居樂中央公館	Qidong 啟東	100%	49,737	Jinqiao Road, Qidong City 啟東市金橋路
79	Qidong Huashi Road East Project 啟東華石路東項目	Qidong 啟東	60%	72,182	Huashi Road East, Qidong City 啟東市華石路東
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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				7,585,851	

Land Bank Table (CONTINUED) 土地儲備一覽表 (續)

	Land Bank (sq.m.) (Note 1) 土地儲備 (平方米) (註1)								Completion Period 竣工日期
	Total Planned GFA of the Project (sq.m.) 項目預計 總建築面積 (平方米)	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)	
121,712	5,384	5,384	-	-	-	-	5,384	15/3/2023	
109,824	73,696	4,621	43,327	25,748	-	-	73,696	After Q4 2026 26年四季度以後	
107,599	38,535	3,090	35,444	-	37,744	-	791	30/9/2024	
590,325	129,303	-	-	129,303	-	-	129,303	After Q4 2026 26年四季度以後	
160,905	84,328	1,206	83,121	-	84,328	-	-	30/6/2025	
179,262	178,248	-	178,248	-	178,248	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後	
49,039	49,039	-	49,039	-	49,039	-	-	30/12/2023	
296,226	611	611	-	-	65	-	546	21/4/2022	
126,522	84,225	25,936	58,289	-	66,475	-	17,750	30/10/2025	
137,165	74,838	-	74,838	-	74,838	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後	
66,101	66,102	-	33,484	32,618	-	-	66,102	25/8/2024	
32,943	387	-	387	-	-	-	387	19/8/2022	
89,746	92,241	-	92,241	-	92,241	-	-	30/7/2024	
108,481	2,686	2,686	-	-	2,686	-	-	20/9/2023	
197,730	60,567	60,567	-	-	50,652	-	9,916	10/10/2022	
62,519	5,119	5,119	-	-	5,119	-	-	24/12/2019	
41,931	41,756	-	41,756	-	38,006	-	3,750	30/12/2022	
29,300	38	38	-	-	-	-	38	26/12/2019	
1,140,725	1,073,842	98,023	161,257	814,563	1,073,842	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後	
2,945,289	2,863,704	44,212	171,977	2,647,515	2,819,041	22,000	22,663	30/12/2045	
186,601	22,917	-	22,917	-	22,917	-	-	30/9/2024	
11,971,961	6,449,947	403,437	2,046,796	3,999,715	5,646,190	22,000	781,757		

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	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					
91	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
92	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
93	Flowers Island Chengdu 成都花嶼島	Chengdu 成都	33%	69,999	Xinjin County, Chengdu City 成都市新津縣
94	Agile Boguang County Chengdu 成都雅居樂鎔光雅府	Chengdu 成都	49%	98,028	Wenjiang District, Chengdu City 成都市溫江區
95	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
96(A)	Agile Nine Foothills Chengdu 成都雅居樂九麓	Chengdu 成都	100%	221,990	Sanlang Town, Chongzhou, Chengdu City 成都市崇州三郎鎮
96(B)	Agile Nine Foothills Chengdu 成都雅居樂九麓	Chengdu 成都	51%	150,750	Sanlang Town, Chongzhou, Chengdu City 成都市崇州三郎鎮
97	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
98	Yibin Xuzhou District Project 宜賓敘州區項目	yibin 宜賓	100%	150,963	Xuzhou District, Yibin City 貴陽市經濟技術開發區清華路旁
99	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
100	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
101	Xi'an Lianhu District Project 西安蓮湖區項目	Xi'an 西安	49%	68,651	Lianhu District, Xi'an City 西安市大興新區
102	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
103	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
104	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
105	Guiyang Huaxi District Project 貴陽花溪區項目	Guiyang 貴陽	90%	29,104	Guiyang Economic and Technological Development Zone, Guiyang City 貴陽市經濟技術開發區
106	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
107	Chongqing Jiahe 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
108	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
109	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
110	Chongqing Tianding Yinxing Project 重慶天頂銀翎項目	Chongqing 重慶	100%	98,981	Tianding Yinxing, Chongqing Municipality 重慶直轄市北碚城區
111	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
112	Agile Lan'an Garden Chongqing 重慶雅居樂瀾岸雅苑	Chongqing 重慶	51%	35,519	Bishan District, Chongqing Municipality 重慶市璧山區
Western China Region Subtotal 西部區域小計				4,061,045	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	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	3,941	3,941	-	-	552	-	3,390	30/9/2023
	139,572	14,359	14,359	-	-	11,400	-	2,959	30/3/2022
	245,811	80,848	3,150	77,698	-	28,926	-	51,922	30/12/2024
	244,000	98,553	822	97,731	-	55,318	-	43,236	30/6/2026
	345,898	314,803	41,681	-	273,123	314,803	-	-	30/9/2028
	101,029	69,250	22,046	14,730	32,474	329	5,354	63,567	30/9/2028
	156,125	156,125	-	83,262	72,863	141,777	-	14,348	30/6/2028
	421,853	421,870	-	112,691	309,180	416,972	-	4,898	30/3/2027
	691,420	113,624	-	70,447	43,176	-	-	113,624	30/12/2026
	256,174	206,513	143	206,370	-	206,513	-	-	25/12/2024
	192,223	192,223	-	-	192,223	192,223	-	-	8/6/2025
	116,331	100,699	3,698	38,062	58,939	100,699	-	-	31/12/2027
	1,244,439	617,487	6,317	371,065	240,104	617,487	-	-	30/6/2028
	103,626	2,801	2,801	-	-	2,801	-	-	30/3/2023
	72,390	72,390	-	72,390	-	72,390	-	-	30/11/2025 and after 30/11/2025 及之後
	367,428	85,829	5,920	39,098	40,811	80,630	-	5,199	30/11/2026
	409,627	409,627	-	149,696	259,931	409,627	-	-	30/9/2028
	104,318	13,468	13,468	-	-	13,468	-	-	7/4/2023
	168,142	41,986	3,571	-	38,415	10,803	-	31,182	30/12/2026
	166,967	166,967	-	-	166,967	166,967	-	-	30/12/2026
	123,347	73,016	334	72,682	-	69,865	-	3,151	30/5/2026
	63,169	25,758	918	24,840	-	6,217	-	19,541	30/11/2024
	7,452,651	3,365,989	207,022	1,430,761	1,728,206	2,919,764	80,521	365,704	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	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					
113	Bund Mansion Changsha 長沙海外灘	Changsha 長沙	50%	197,406	Kaifu District, Changsha City 長沙市開福區
114	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
115	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
116	Agile Forest Lake Zhengzhou 鄭州雅居樂春霖湖畔	Zhengzhou 鄭州	100%	78,328	Lubo Component, Zhongmou County, Zhengzhou City 鄭州市中牟綠博組團
117	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
118	West City Garden Zhenzhou 鄭州西城雅苑	Zhengzhou 鄭州	33%	46,691	Shangyin West Road, Xinyang, Zhengzhou City 鄭州市樂陽市商隱西路
119	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
120	Grand View Kaifeng 開封悅棠	Kaifeng 開封	5%	59,545	No. 6 Avenue, Kaifeng City 開封市六大街
121	Guokong Kaifeng 開封國控	Kaifeng 開封	20.4%	264,008	Longting District, Kaifeng City 開封市龍亭區
122	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
123	Lantai Mansion Shangqiu 商丘蘭台府	Shangqiu 商丘	49%	59,698	Suiyang District, Shangqiu City 商丘市睢陽區
124	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
125	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
126	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
127	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
128	Agile Beichen County Xiangyang 襄陽雅居樂北宸雅郡	Xiangyang 襄陽	60%	37,700	Gaoxin District, Xiangyang City 湖北省襄陽市樊城區(高新區)
129	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				2,892,234	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	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	290,392	917	-	289,474	917	-	289,474	After Q4 2026 26年四季度以後
	739,641	479,144	126,951	-	352,193	445,613	-	33,531	After Q4 2026 26年四季度以後
	72,963	299	299	-	-	299	-	-	1/7/2021
	196,086	140	140	-	-	140	-	-	25/6/2019
	74,040	541	541	-	-	541	-	-	19/12/2019
	116,707	116,707	-	116,707	-	116,707	-	-	30/12/2025
	765,200	584,619	71,600	147,270	365,750	463,418	-	121,201	20/6/2029
	148,387	112	112	-	-	112	-	-	30/6/2022
	659,141	357,124	5,668	76,891	274,565	357,124	-	-	31/12/2026
	444,910	330,615	195	110,507	219,913	330,615	-	-	31/7/2029
	146,941	73,877	15,071	-	58,806	73,877	-	-	31/12/2025
	145,279	126,291	8,124	7,863	110,304	126,291	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	790,694	64,272	6,361	57,911	-	61,214	-	3,058	30/7/2024
	146,931	24,525	6,196	18,329	-	6,196	-	18,329	30/6/2023
	442,912	174,156	-	174,156	-	94,380	-	79,775	30/6/2025
	69,820	69,346	-	69,346	-	69,346	-	-	31/12/2024
	287,360	212,875	-	44,234	168,641	110,102	-	102,773	30/9/2024
	5,917,249	2,905,034	242,174	823,213	1,839,647	2,256,893	-	648,141	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	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					
130	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
131	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
132	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
133	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
134	Agile Shanqin 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
135	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
136	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				11,346,428	
Yunnan Region 雲南區域					
137	Agile International Garden Ruli 瑞麗雅居樂國際花園	Ruli 瑞麗	100%	413,273	CBD area, Nongmo Lake, Ruli City 瑞麗市弄莫湖中央商務區
138	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
139	Agile Erhai Dali 大理雅居樂美灣	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
140	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
141	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
142	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					
143	Agile Garden Shenyang 瀋陽雅居樂花園	Shenyang 瀋陽	100%	536,800	Shenbei New District, Shenyang City 瀋陽市瀋北新區
144	Agile Shenyang 瀋陽雅居樂盛京雅府	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	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

	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	1,131,604	322,252	598,194	211,159	978,249	-	153,355	30/12/2026
	270,767	199,764	27,248	45,143	127,373	199,764	-	-	30/6/2027
	731,384	80,817	48,874	-	31,942	48,874	31,942	-	30/10/2023
	97,099	15,993	15,993	-	-	-	-	15,993	17/12/2021
	188,517	179,830	11,378	50,149	118,303	129,830	50,000	-	30/9/2029
	47,141	47,141	-	-	47,141	47,141	-	-	30/12/2026
	41762	41,762	-	-	41,762	595	41,167	-	After Q4 2027 27年四季度以後
	8,985,232	1,696,911	425,745	693,486	577,680	1,404,454	123,109	169,348	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1,400,178	597,451	34,066	-	563,385	597,451	-	-	30/12/2029
	4,004,836	2,402,115	73,855	-	2,328,260	2,360,435	-	41,680	30/3/2040
	240,744	154,845	-	39,877	114,968	154,845	-	-	31/5/2027
	1,285,920	493,905	36,819	185,415	271,671	493,905	-	-	30/12/2030
	368,609	240,026	1,545	107,307	131,174	108,852	-	131,174	30/6/2027
	314,304	141,356	21,772	119,584	-	21,772	-	119,584	1/7/2027
	7,614,590	4,029,698	168,057	452,183	3,409,458	3,737,260	-	292,438	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1,110,834	1,030	1,030	-	-	1,030	-	-	28/10/2021
	76,700	66,308	66,308	-	-	61,788	-	4,520	22/2/2021
	1,187,534	67,338	67,338	-	-	62,817	-	4,520	

Land Bank Table (CONTINUED)

土地儲備一覽表 (續)

(As at 30 June 2024 / 於2024年6月30日)

No. 代號	Project Name 項目名稱	City 城市	Interests Attributable to the Group 本集團應佔權益	Total Site Area of the Project (sq.m.) 項目佔地總面積 (平方米)	Location 地點
Northern China Region					
145	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
146	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
147	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
148	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
149	Agile Baodi Jinqiao International Town Tianjin 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
150	Agile Chairman Handan 邯鄲雅居樂御賓府	Handan 邯鄲	90%	18,240	Congtai District, Handan City 邯鄲市叢台區
151	Courtyard Handan 邯鄲夢湖瀾庭	Handan 邯鄲	49%	30,581	Congtai District, Handan City 邯鄲市叢台區
152	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
153	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
154	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
155	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
156	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
157	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
158	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				3,543,512	
Hong Kong					
159(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
159(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
160	King's Road & Mount Parker Road Project 英皇道柏柏山道項目	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	
Overseas					
161	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
162	Agile Sky Residence Phnom Penh 金邊雅居樂天悅	Phnom Penh 金邊	85%	4,220	Monivong Boulevard, Phnom 7, Sangkat Boeung Keng Kang 3, Khan Chamkarmon, Phnom Penh, Cambodia
163	San Francisco Project 88 三藩市88項目	San Francisco 三藩市	50%	2,787	88 Arkansas Street, San Francisco, CA, United States
Overseas Subtotal 海外小計				22,181	
Grand Total (Note 1) 總計 (註1)				49,127,768	

註:

- 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 2024 年 6 月 30 日。資料為本集團內部統計資料。

Land Bank Table (CONTINUED) 土地儲備一覽表 (續)

	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	452,018	47,190	368,828	36,000	9,399	36,000	406,618	30/12/2026
	128,532	20,014	-	20,014	-	20,014	-	-	30/12/2026
	1,122,661	1,003,000	270	307,516	695,214	1,003,000	-	-	28/6/2036
	327,276	184,836	-	113,158	71,678	113,158	-	71,678	30/6/2026
	832,564	637,020	36,142	250,282	350,596	405,469	20,000	211,551	4/3/2027
	36,480	405	-	405	-	405	-	-	30/9/2024
	61,162	61,162	-	61,162	-	61,162	-	-	30/9/2024
	53,796	335	335	-	-	335	-	-	15/12/2020
	450,699	309,882	-	245,331	64,551	306,441	-	3,441	30/11/2025
	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-	30/10/2026
	80,252	66	66	-	-	66	-	-	21/12/2021
	51,938	51,940	-	51,940	-	51,507	-	433	4/3/2027
	344,577	351,323	-	238,386	112,936	347,575	-	3,748	30/3/2028
	99,394	99,686	-	99,686	-	99,686	-	-	15/8/2023
	6,665,231	3,236,685	84,002	1,756,708	1,395,974	2,483,216	56,000	697,468	
		-	-	-	-	-	-	-	
	6,030	6,030	-	-	6,030	6,030	-	-	After Q4 2026 26年四季度以後
	7,644	7,644	-	-	7,644	7,644	-	-	After Q4 2026 26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	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
	214,868	21,833	-	21,833	-	21,833	-	-	1/4/2024
	77,000	24,437	24,437	-	-	24,437	-	-	15/6/2022
	10,674	10,674	-	10,674	-	10,674	-	-	30/7/2021
	302,542	56,944	24,437	32,507	-	56,944	-	-	
	79,806,851	32,493,987	2,501,184	8,791,467	21,201,336	28,577,421	281,630	3,634,936	





AGILE
雅居樂

