

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

截至2025年6月30日止六個月 中期業績公告

概要

財務概要

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
營業額(人民幣百萬元)	13,574	21,137
毛虧損(人民幣百萬元)	(919)	(1,870)
期內虧損(人民幣百萬元)	(7,387)	(8,900)
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	(8,030)	(9,674)
每股基本虧損(人民幣元)	(1.591)	(1.917)

業務概要

截至2025年6月30日止六個月：

- 本集團預售金額為人民幣51.7億元，對應累計預售建築面積為55.2萬平方米，預售均價為每平方米人民幣9,363元。
- 於2025年6月30日，本集團於73個城市及地區，擁有預計總建築面積2,962萬平方米的土地儲備，平均樓面地價為每平方米人民幣2,338元。
- 物業發展、物業管理及其他業務收入的佔比分別為45.0%、47.2%及7.8%。
- 於2025年6月30日，本集團的總借貸相對於2024年12月31日減少人民幣14.75億元。
- 於2025年6月30日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣55.07億元。

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2025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，本集團整體營業額為人民幣135.74億元，其中物業發展營業額為人民幣61.10億元，物業管理營業額為人民幣64.08億元，及其他業務營業額為人民幣10.56億元，佔比分別為45.0%，47.2%及7.8%。本集團整體毛虧損額為人民幣9.19億元，毛虧損率為6.8%。本集團虧損及本公司股東應佔虧損分別為人民幣73.87億元及人民幣80.30億元。於2025年6月30日，本集團的淨負債比率為127.7%，現金及銀行存款總額為人民幣55.07億元。

2024年底中央召開的經濟工作會議及2025年上半年國務院發佈的政府工作報告，將房地產領域風險防範及化解列為重點任務，要求持續用力推動房地產市場止跌回穩。中國內地各地政府也陸續出台多項優化政策，涵蓋去庫存、擴需求、新模式、防風險等方面，希望激活市場流動性，釋放購房潛力。但政策的落實及傳導需要時間，市場上購房者信心暫未能恢復，民營房地產企業銷售仍未回穩。於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣51.7億元，同比下降42.5%，對應累計預售建築面積為55.2萬平方米，同比下降14.6%，預售均價為每平方米人民幣9,363元，同比下降32.7%。銷售的進一步下滑，對本集團還是造成一定影響。

雖然困難重重，雖然房地產行業在不斷變革調整，本集團堅信，陣痛是會康復的，市場是會回暖的，也在一直努力不懈，主動積極應對挑戰，始終以保交付、保經營為首要目標。於回顧期內，本集團在天津、宜賓、中山、太原、陵水、武漢、襄陽、西安、廣州、西雙版納等24個城市，累計交付0.67萬戶，累計交付面積超50.46萬平方米。以實際行動兌現企業承諾，展現了困境中的責任擔當。

展望和致謝

預期房地產政策仍會以「穩需求、優供給、防風險」為核心，通過中央主導及地方區域化政策調整形成合力，逐步改善市場環境，止跌回穩。本集團將繼續緊抓經營銷售。一方面將繼續採取措施加快物業預售，抓緊交付工作，以審慎的發展策略，著重發展珠江三角洲（「**珠三角**」）及長江三角洲（「**長三角**」）等重點城市群。於2025年6月30日，本集團於73個城市擁有預計總建築面積約為2,962萬平方米的土地儲備，其中，於珠三角的土地儲備約為767萬平方米，佔整體土地儲備約26%，於長三角的土地儲備約為175萬平方米，佔整體土地儲備約6%。另一方面，本集團會進一步推動境外債務重組，爭取於今年年底前出具初步重組方案及加快與境外債權人之間的溝通進程，盡快達成雙方認可方案，改善本集團財務狀況，保障未來可持續經營。

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，2025年8月29日

業績

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績：

中期簡要綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	5	13,574,487	21,136,953
銷售成本		<u>(14,493,054)</u>	<u>(23,007,033)</u>
毛虧損		(918,567)	(1,870,080)
其他收入及收益淨額	5	76,964	258,515
銷售及營銷成本		(204,024)	(664,416)
行政開支		(703,466)	(924,553)
金融資產及合同資產減值虧損淨額		(1,357,332)	(83,867)
其他開支	6	<u>(1,770,794)</u>	<u>(1,571,027)</u>
		(4,877,219)	(4,855,428)
財務費用淨額	7	(361,335)	(497,781)
以權益法核算之投資的損益所佔份額		<u>(61,042)</u>	<u>(265,830)</u>
除所得稅前虧損		(5,299,596)	(5,619,039)
所得稅開支	8	<u>(2,087,893)</u>	<u>(3,281,250)</u>
期內虧損		<u><u>(7,387,489)</u></u>	<u><u>(8,900,289)</u></u>
以下人士應佔虧損：			
—本公司股東		(8,030,343)	(9,673,862)
—永久資本證券持有人		531,080	524,828
—非控股權益		<u>111,774</u>	<u>248,745</u>
		<u><u>(7,387,489)</u></u>	<u><u>(8,900,289)</u></u>
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	<u><u>(1.591)</u></u>	<u><u>(1.917)</u></u>

中期簡要綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(7,387,489)	(8,900,289)
期內其他全面(虧損)/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
或會重新分類至損益的項目		
– 報表折算差額	(395,672)	26,597
期內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	(395,672)	169,502
期內全面虧損總額	<u>(7,783,161)</u>	<u>(8,730,787)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
– 本公司股東	(8,426,360)	(9,560,184)
– 永久資本證券持有人	531,080	524,828
– 非控股權益	<u>112,119</u>	<u>304,569</u>
	<u>(7,783,161)</u>	<u>(8,730,787)</u>

中期簡要綜合財務狀況表

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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		9,690,695	10,484,230
投資物業		9,263,216	9,278,334
使用權資產		2,065,899	2,151,795
商譽		2,700,000	2,708,419
其他無形資產		995,135	1,099,035
以權益法核算之投資		20,121,843	20,544,361
發展中物業		14,877,105	14,910,009
其他應收款項	11	5,286,094	5,316,326
按公允值計入其他全面收益的金融資產		43,343	43,343
遞延所得稅資產		3,882,124	4,537,706
非流動資產總額		68,925,454	71,073,558
流動資產			
持作銷售已落成物業		16,401,399	13,552,061
存貨		218,132	258,220
就收購土地使用權之預付款項		192,693	323,886
合同資產		2,477,475	2,359,398
發展中物業		38,163,718	48,186,855
貿易及其他應收款項	11	44,554,033	45,268,843
預付所得稅項		4,494,161	4,862,862
按公允值計入損益的金融資產		1,455,751	2,420,361
有限制現金		2,413,629	2,957,752
現金及現金等值項目		3,093,168	4,231,734
流動資產總額		113,464,159	124,421,972
總資產		182,389,613	195,495,530

中期簡要綜合財務狀況表(續)

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價		5,378,677	5,378,677
(虧絀)／儲備		<u>(3,425,726)</u>	<u>4,964,914</u>
		1,952,951	10,343,591
永久資本證券		15,848,370	15,317,290
非控股權益		<u>15,027,258</u>	<u>14,618,155</u>
總權益		<u>32,828,579</u>	<u>40,279,036</u>
負債			
非流動負債			
借款		9,572,580	10,589,771
其他應付款項	12	4,814,423	4,786,374
租賃負債		18,032	21,547
遞延所得稅負債		<u>2,705,593</u>	<u>2,766,139</u>
非流動負債總額		<u>17,110,628</u>	<u>18,163,831</u>
流動負債			
借款		37,868,928	38,326,563
貿易及其他應付款項	12	47,656,732	47,622,434
合同負債		22,513,058	26,237,696
租賃負債		45,364	57,797
當期所得稅負債		<u>24,366,324</u>	<u>24,808,173</u>
流動負債總額		<u>132,450,406</u>	<u>137,052,663</u>
總負債		<u>149,561,034</u>	<u>155,216,494</u>
總權益及負債		<u>182,389,613</u>	<u>195,495,530</u>

附註：

1 一般資料

雅居樂集團控股有限公司(「本公司」)於2005年7月14日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事中華人民共和國(「中國」)的物業發展及物業管理。

本公司股份自2005年12月15日起在香港聯合交易所有限公司上市。

2 編製基準

截至2025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2024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2025年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣7,387,489,000元之淨虧損。於2025年6月30日，本集團擁有人民幣5,506,797,000元之現金及銀行結餘(包括有限制現金)及人民幣37,868,928,000元之短期借款。於2025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) 推進本集團重組境外借款的工作，包括審視其境外負債資料，將其境外債務分類，並聘請外部財務及法律顧問協助與各類債權人洽談，以推進重組過程；
- (ii) 就現有借款再融資，延展借款到期日，以及以本集團可接受的成本取得新債務融資及銀行借款，以資助解決其現有財務責任及日後的運營及資本開支，而與金融機構進行磋商；
- (iii) 採取措施加快物業預售及加速收取銷售所得款項，包括建立系統實時監察並跟進高風險的應收款項、設立收回應收款項獎勵計劃鼓勵員工追收所得款項、每週審查尚未收回的應收款項，以及就收回尚未收回的應收款項進行持續磋商；
- (iv) 採取措施以積極控制管理成本及維持對資本開支的控制，包括下調薪金；及
- (v) 積極尋求機會出售非核心物業及業務以產生現金流，包括可能與地方政府合作推出商品房回購計劃。

有關本集團境外債務管理工作的詳情，請參閱本公告「管理層的討論及分析」項下「全面債務管理」一節。

2 編製基準(續)

董事已審閱管理層編製的本集團涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月期間的現金流量預測。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團於2025年6月30日起計十二個月內將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並履行其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製中期簡要綜合財務報表乃屬適當。

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以及控制行政成本及抑制資本開支的措施之有效性；
- (ii) 成功與借款人就重續或延期償還本集團的現有借款，或為本集團獲取新債務融資或銀行借款進行磋商；
- (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即時支付該等借款本金及利息之權利；及
- (iv) 成功並適時完成重組本集團的相關借款，且本集團能夠繼續遵守各貸款重組協議草擬本中的條款及條件。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，並且以持續經營方式經營，則須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生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。該等調整的影響尚未於該等中期簡要綜合財務報表中反映。

3 應用經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已就編製本集團簡要綜合財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則，該等經修訂香港財務報告準則會計準則於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

應用該等經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團的會計政策、本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現之呈列及／或載於該等簡要綜合財務報表的披露並無造成重大影響。

4 經營分部資料

本公司執行董事為本集團首席經營決策者，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性決策之報告，也是管理層決定經營分部的依據。

本集團分為三個業務分部：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。
- (b) 物業管理分部主要包括雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」)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，各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。

由於本公司的執行董事認為本集團大部分綜合收入及業績來自中國內地市場，加上大部分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之條款及條件進行。撇銷包括分部間貿易及非貿易結餘。分部間交易的價格政策經參考市場價格後釐定。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、其他無形資產、發展中物業、持作銷售已落成物業、投資物業、收購土地使用權的預付款項、應收款項、合同資產及現金及銀行結餘。未分配資產包括遞延所得稅項資產、預付所得稅項、按公允值計入其他全面收益的金融資產及按公允值計入損益的金融資產。分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及按公允值計入損益的金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及其他無形資產(包括期內收購附屬公司所得資產)之添置。

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年6月30日止六個月的分部業績如下：

截至2025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	6,109,762	6,437,397	1,056,643	13,603,802
分部間銷售額	—	(29,315)	—	(29,315)
外界客戶銷售額	<u>6,109,762</u>	<u>6,408,082</u>	<u>1,056,643</u>	<u>13,574,487</u>
投資物業的公允值虧損	—	—	(15,118)	(15,118)
經營(虧損)/利潤	(4,787,548)	540,010	(629,681)	(4,877,219)
以權益法核算之投資的損益 所佔份額	<u>(79,885)</u>	<u>20,657</u>	<u>(1,814)</u>	<u>(61,042)</u>
分部業績	<u>(4,867,433)</u>	<u>560,667</u>	<u>(631,495)</u>	<u>(4,938,261)</u>
財務費用淨額(附註7)				<u>(361,335)</u>
除所得稅前虧損				(5,299,596)
所得稅開支(附註8)				<u>(2,087,893)</u>
期內虧損				<u>(7,387,489)</u>
折舊及攤銷	78,658	185,754	216,954	481,366
發展中物業及持作銷售已落成物業 的減值撥備	520,923	—	—	520,923
金融及合同資產減值虧損	<u>1,116,057</u>	<u>85,361</u>	<u>155,914</u>	<u>1,357,332</u>

4 經營分部資料(續)

截至2025年及2024年6月30日止六個月的分部業績如下：(續)

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	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,814,360</u>	<u>21,136,953</u>
投資物業的公允值虧損	—	—	(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	<u>(288,438)</u>	<u>19,777</u>	<u>2,831</u>	<u>(265,830)</u>
分部業績	<u>(5,534,533)</u>	<u>742,686</u>	<u>(329,411)</u>	<u>(5,121,258)</u>
財務費用淨額(附註7)				<u>(497,781)</u>
除所得稅前虧損				(5,619,039)
所得稅開支(附註8)				<u>(3,281,250)</u>
期內虧損				<u>(8,900,289)</u>
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)	<u>276,407</u>	<u>64,911</u>	<u>(257,451)</u>	<u>83,867</u>

4 經營分部資料(續)

於2025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	90,806,635	17,947,165	64,046,553	(286,119)	172,514,234
未分配資產					<u>9,875,379</u>
總資產					<u><u>182,389,613</u></u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>18,738,399</u>	<u>1,115,667</u>	<u>267,777</u>	<u>-</u>	<u>20,121,843</u>
分部負債	13,546,948	6,904,052	54,882,728	(286,119)	75,047,609
未分配負債					<u>74,513,425</u>
總負債					<u><u>149,561,034</u></u>
資本開支	<u>8,988</u>	<u>55,747</u>	<u>124,718</u>	<u>-</u>	<u>189,453</u>

於2024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	125,901,326	17,127,594	65,236,834	(24,634,496)	183,631,258
未分配資產					<u>11,864,272</u>
總資產					<u><u>195,495,530</u></u>
分部資產包括：					
以權益法核算之投資	<u>18,826,511</u>	<u>1,105,188</u>	<u>612,662</u>	<u>-</u>	<u>20,544,361</u>
分部負債	24,310,225	7,243,126	71,806,993	(24,634,496)	78,725,848
未分配負債					<u>76,490,646</u>
總負債					<u><u>155,216,494</u></u>
資本開支	<u>997,695</u>	<u>158,983</u>	<u>469,639</u>	<u>-</u>	<u>1,626,317</u>

4 經營分部資料(續)

非流動資產

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團非流動資產主要位於中國內地。

與一名主要客戶之交易

截至2025年及2024年6月30日止六個月，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。

5 營業額、其他收入及收益淨額

對營業額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入		
物業銷售	6,109,762	12,466,227
物業管理服務	6,408,082	6,856,366
其他	969,644	1,701,274
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	86,999	113,086
	<u>13,574,487</u>	<u>21,136,953</u>

來自客戶合約的收入

分列營業額資料(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月				
商品及服務類型				
—物業銷售	6,109,762	—	—	6,109,762
—物業管理服務	—	6,408,082	—	6,408,082
—其他	—	—	969,644	969,644
	<u>6,109,762</u>	<u>6,408,082</u>	<u>969,644</u>	<u>13,487,488</u>
營業額確認時間				
—於某個時間點確認	6,092,675	32,784	545,697	6,671,156
—在一段時間內確認	17,087	6,375,298	423,947	6,816,332
	<u>6,109,762</u>	<u>6,408,082</u>	<u>969,644</u>	<u>13,487,488</u>

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

來自客戶合約的收入(續)

分列營業額資料(未經審核)(續)

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月				
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
	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,701,274</u>	<u>21,023,867</u>
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
	<u>12,466,227</u>	<u>6,856,366</u>	<u>1,701,274</u>	<u>21,023,867</u>

5 營業額、其他收入及收益淨額(續)

對其他收入及收益淨額的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	27,706	70,023
來自關連方的利息收入	1,620	5,057
政府補助金	36,272	14,897
雜項	3,185	12,992
	<u>68,783</u>	<u>102,969</u>
其他收益淨額		
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
匯兌收益淨額(附註)	7,049	35,766
雜項	1,132	48,369
	<u>8,181</u>	<u>155,546</u>
	<u>76,964</u>	<u>258,515</u>

附註：

該款項不包括計入「財務費用淨額」的借款匯兌損益(附註7)。

6 其他開支

對其他開支的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
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
出售合營企業及聯營公司的虧損	232,413	649,174
失去附屬公司控制權產生的虧損	1,342,262	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	-	14,706
出售使用權資產、物業、廠房及設備以及 其他無形資產的虧損	93,347	-
投資物業的公允值虧損	15,118	76,571
雜項	87,654	374,166
	<u>1,770,794</u>	<u>1,571,027</u>

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024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	1,109,306	1,452,487
—優先票據及可交換債券	552,279	530,468
—境內公司債券、商業物業資產支持證券及中期票據	152,204	186,140
—租賃負債	1,423	9,690
借款的匯兌(收益)/虧損	(215,183)	189,738
	<u>1,600,029</u>	<u>2,368,523</u>
減：利息及匯兌虧損資本化 衍生金融工具的公允值變動	(1,238,694)	(1,869,081)
	<u>-</u>	<u>(1,661)</u>
	<u>(1,238,694)</u>	<u>(1,870,742)</u>
	<u>361,335</u>	<u>497,781</u>

8 所得稅開支

由於本集團於相關期間並無於香港產生應課稅利潤，故並無就截至2025年及2024年6月30日止六個月作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅乃按截至2025年6月30日止六個月的25%（截至2024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。根據中國企業所得稅法，獲得高新技術企業證書的企業有權根據研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2025年6月30日止六個月，該等公司的適用稅率為15%（截至2024年6月30日止六個月：15%）。

截至2025年6月30日止六個月，本集團若干附屬公司於珠海橫琴（自貿區）享有企業所得稅稅率為15%（截至2024年6月30日止六個月：15%）的優惠政策。

本集團於中國內地的若干附屬公司位於西部城市，享有15%（截至2024年6月30日止六個月：15%）的優惠所得稅稅率。

本集團於中國內地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。

8 所得稅開支(續)

本集團於中國內地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2024年6月30日止六個月：15%)。

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

中國土地增值稅乃按照介乎30%至60%不等的遞增稅率對土地價值的增值額徵收，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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
企業所得稅	305,097	752,919
中國土地增值稅	1,187,760	1,387,895
	<u>1,492,857</u>	<u>2,140,814</u>
遞延所得稅	595,036	1,140,436
所得稅開支	<u>2,087,893</u>	<u>3,281,250</u>

9 股息

董事會不建議派發截至2025年及2024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2025年及2024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(2024年6月30日：5,046,048,000股)普通股加權平均數計算。

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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
本公司股東應佔虧損(人民幣千元)	(8,030,343)	(9,673,862)
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,046,048</u>	<u>5,046,048</u>
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣元)	<u>(1.591)</u>	<u>(1.917)</u>

本集團於截至2025年及2024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 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註)		
– 第三方	9,043,974	8,840,033
– 合營企業	1,983,817	2,194,522
– 聯營公司	48,443	20,119
貿易應收款項總額	11,076,234	11,054,674
減：貿易應收款項減值撥備	(1,689,636)	(1,663,224)
總貿易應收款項	9,386,598	9,391,450
其他應收款項來自：		
– 第三方	14,747,121	14,684,287
– 合營企業	20,427,917	20,635,694
– 聯營公司	710,025	702,810
– 其他關連方	312,769	270,632
– 非控股權益	3,086,337	3,043,191
應收關連方借款及利息	1,580,932	1,582,781
預付增值稅及其他稅項	1,599,806	1,635,018
收購土地使用權保證金	478,516	571,523
預付款項	2,247,049	1,871,343
其他應收款項總額	45,190,472	44,997,279
減：其他應收款項減值撥備	(4,736,943)	(3,803,560)
總其他應收款項	40,453,529	41,193,719
減：其他應收款項–非即期部分	(5,286,094)	(5,316,326)
其他應收款項–即期部分	35,167,435	35,877,393
貿易及其他應收款項–即期部分	44,554,033	45,268,843

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

貿易應收款項主要來自物業銷售、提供物業管理服務、建設服務及環保服務。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2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應收款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	4,924,668	5,597,286
90日以上及於365日以內	3,004,432	2,233,285
365日以上	3,147,134	3,224,103
	11,076,234	11,054,674

12 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註)	21,576,387	21,721,016
其他應付款項：		
－第三方	8,546,024	8,954,373
－關連方	9,478,268	9,246,444
－非控股權益	1,274,880	1,299,495
應付員工福利	864,366	935,396
應計費用	5,890,844	4,542,691
其他應付稅項	4,840,386	5,709,393
	<hr/>	<hr/>
總貿易及其他應付款項	52,471,155	52,408,808
減：其他應付款項－非即期部分	(4,814,423)	(4,786,374)
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應付款項－即期部分	<u>47,656,732</u>	<u>47,622,434</u>

附註：

本集團於2025年6月30日及2024年12月31日的貿易應付款項賬齡根據發票日期分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,629,053	4,359,418
90日以上及於180日以內	4,233,181	4,405,056
180日以上及於365日以內	3,927,876	4,329,235
365日以上	9,786,277	8,627,307
	<hr/>	<hr/>
	<u>21,576,387</u>	<u>21,721,016</u>

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135.74億元(2024年同期：人民幣211.37億元)，較2024年同期下降35.8%。本集團之經營虧損為人民幣48.77億元(2024年同期：經營虧損人民幣48.55億元)，較2024年同期上升0.4%。

回顧期內，本集團之虧損為人民幣73.87億元，較2024年同期的虧損人民幣89.00億元下降17.0%。

回顧期內，本公司股東應佔虧損為人民幣80.30億元，較2024年同期的本公司股東應佔虧損人民幣96.74億元下降17.0%。

截至2025年6月30日止期間，每股基本虧損為人民幣1.591元(2024年同期：每股基本虧損為人民幣1.917元)。

導致虧損原因主要有以下：

1. 房地產經營環境仍然艱難；
2. 按香港財務報告準則計算的金融資產及合同資產減值虧損；及
3. 失去附屬公司的控制權錄得虧損。

土地儲備

於2025年6月30日，本集團於73個城市，擁有預計總建築面積達2,962萬平方米的土地儲備，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2,338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61.10億元，較2024年同期的人民幣124.66億元下降51.0%。該降幅主要是由於確認銷售總面積下降所致。確認銷售總面積為47萬平方米，較2024年同期下降59.6%。

物業管理

回顧期內，本集團的物業管理收入為人民幣64.08億元，較2024年同期的人民幣68.56億元下降6.5%。於2025年6月30日，本集團總在管面積為516.7百萬平方米，較2024年6月30日的576.7百萬平方米下降60百萬平方米，下降率為10.4%。

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10.56億元，較2024年同期的人民幣18.15億元下降41.8%。

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144.93億元，較2024年同期的人民幣230.07億元下降37.0%。該降幅主要是由於確認銷售總面積下降所致。

毛虧損

回顧期內，本集團的毛虧損為人民幣9.19億元，較2024年同期的毛虧損人民幣18.70億元下降50.9%。回顧期內，本集團的毛虧損率為6.8%。

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0.77億元，較2024年同期的收益人民幣2.59億元減少70.2%，該變動主要來自以下：

- (i) 利息收入為人民幣0.29億元，較2024年同期的人民幣0.75億元減少人民幣0.46億元；
- (ii) 出售無形資產、物業、廠房及設備以及使用權資產的收益於2024年同期為人民幣0.71億元，而於回顧期內並無該等收益；及
- (iii) 匯兌收益為人民幣0.07億元，較2024年同期的人民幣0.36億元下降人民幣0.29億元。

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2.04億元，較2024年同期的人民幣6.64億元下降69.3%。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7.03億元，較2024年同期的人民幣9.25億元減少23.9%。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17.71億元，較2024年同期的人民幣15.71億元增加12.7%。該增幅主要由於失去附屬公司控制權的虧損增加。

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、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3.61億元，較2024年同期的人民幣4.98億元減少27.4%。該下降主要來自以下：

- (i) 利息及匯兌虧損資本化由2024年同期的人民幣18.69億元下降33.7%至回顧期內的人民幣12.39億元；及
- (ii) 利息開支由2024年同期的人民幣21.69億元下降16.4%至回顧期內的人民幣18.14億元。該下降主要由於回顧期內的平均借款結餘下降所致。

以權益法核算之投資的損益所佔份額

回顧期內，以權益法核算之投資的虧損所佔份額為人民幣0.61億元，較2024年同期的虧損人民幣2.66億元下降77.0%。

股東應佔虧損

截至2025年6月30日止期間，本公司股東應佔虧損為人民幣80.30億元，較2024年同期的本公司股東應佔虧損為人民幣96.74億元下降17.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及可用資金

於2025年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣55.07億元(2024年12月31日：人民幣71.89億元)。其中，現金及現金等值項目為人民幣30.93億元(2024年12月31日：人民幣42.31億元)及有限制現金為人民幣24.14億元(2024年12月31日：人民幣29.58億元)。

於2025年6月30日及2024年12月31日，有限制現金主要包括按揭貸款的擔保金、預售物業建設的擔保金及意外賠償金。

借款

於2025年6月30日，本集團總借款為人民幣474.42億元，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278.17億元、人民幣124.99億元及人民幣71.26億元。

還款時間表	於2025年 6月30日 (人民幣百萬元)	於2024年 12月31日 (人民幣百萬元)
銀行借款及其他借款		
1年之內	23,874	24,971
超過1年及於2年內	2,953	1,327
超過2年及於5年內	990	2,765
小計	27,817	29,063
優先票據		
1年之內	12,499	12,544
小計	12,499	12,544
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	1,496	811
超過1年及於2年內	5,405	3,089
超過2年及於5年內	225	3,409
小計	7,126	7,309
合計	47,442	48,916

於2025年6月30日，本集團的銀行借款(包括銀團貸款)其中人民幣231.17億元(2024年12月31日：人民幣241.69億元)，及其他借款其中人民幣17.99億元(2024年12月31日：人民幣19.08億元)，乃以其若干土地使用權、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權為抵押。

優先票據由本集團若干附屬公司共同擔保，並以該等附屬公司股份作抵押。

商業物業資產支持證券為人民幣36.70億元(2024年12月31日：人民幣37.19億元)，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18.12億元(2024年12月31日：人民幣17.26億元)，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2025年6月30日，負債比率為127.7%(2024年12月31日：103.6%)。

於2025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、美元及馬來西亞令吉計值，而本公司的優先票據以美元計值。

於2025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18.14億元，較2024年同期的人民幣21.69億元下降16.4%，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7.38%(2024年同期：7.96%)。

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2025年6月30日，未完結擔保額為人民幣327.81億元(2024年12月31日：人民幣348.43億元)。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24.16億元(2024年12月31日：人民幣24.69億元)的貸款提供若干擔保。於2025年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣19.32億元(2024年12月31日：人民幣19.58億元)。

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132.12億元(2024年12月31日：人民幣134.04億元)的貸款提供若干擔保。於2025年6月30日，本集團應佔擔保數額為人民幣113.16億元(2024年12月31日：人民幣114.08億元)。

於2025年6月30日，本集團為人民幣72.90億元(2024年12月31日：人民幣67.81億元)的貸款融資向若干獨立第三方提供若干擔保。

承擔

於2025年6月30日，本集團就物業發展活動的資本承擔為人民幣145.44億元(2024年12月31日：人民幣154.21億元)。本集團所承諾支付的土地收購出讓金為人民幣9.16億元(2024年12月31日：人民幣9.16億元)。此外，本集團就購買物業、廠房及設備的資本承擔為人民幣0.01億元(2024年12月31日：人民幣0.02億元)。

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

茲提述本公司日期為2025年6月24日及2025年8月6日的公告，內容有關出售本公司聯營公司股權及聯營公司減資。

於2025年6月23日，廣東雅新產業投資有限公司(「雅新投資」，本公司之全資附屬公司)與廣東省食品進出口集團有限公司(「省食出集團」)訂立買賣協議，據此雅新投資有條件同意出售而省食出集團有條件同意購買廣東珠江橋生物科技股份有限公司(「目標公司」)35,522,798股股份(佔目標公司約21.1632%的股權)，代價為人民幣191,219,220元；及雅新投資與目標公司訂立回購協議，據此雅新投資有條件同意出售而目標公司有條件同意以定向減資方式回購目標公司7,949,410股股份(佔目標公司約4.7360%的股權)，代價為人民幣42,791,700元。於買賣協議及回購協議項下之交易完成後，本集團將不會持有目標公司的任何股份。

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

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，以及本公司日期為2025年6月30日及2025年8月4日的公告，內容有關(其中包括)本公司為減輕其流動性問題而作出的行動計劃。

如日期為2024年5月14日及2024年6月7日的公告所載，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。

如本公司日期為2025年6月30日及2025年8月4日的公告所載，本集團一直在積極採取措施管理其境外債務。尤其，本集團已與不同類別的境外債權人展開討論及磋商，並一直與其顧問合力制定境外債務重組計劃的具體條款，同時亦已建立現金流測算模型及模擬清算分析以支持重組計劃，目標是於2025年年底與本集團大多數主要境外債權人達成取得共識的重組安排。

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合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」、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2025年6月30日，本集團共有84,105名僱員，當中高級管理人員佔44人及中層管理人員佔131人。就地理位置而言，中國內地有84,079名僱員，香港有20名僱員及海外有6名僱員。截至2025年6月30日止六個月，總薪酬成本(包括董事酬金)為人民幣29.24億元(2024年同期：人民幣32.43億元)。

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

於回顧期內，本集團連同其合營公司及聯營公司以及由本集團管理並以「雅居樂」品牌銷售的房地產項目之預售金額合計為人民幣51.7億元，對應累計預售建築面積為55.2萬平方米及預售均價為每平方米人民幣9,363元。

物業管理

回顧期內，物業管理重點圍繞「穩發展、強品質、促回款、提效益」四項核心工作。穩字為先，嚴控風險，繼續以客戶為中心，聚焦服務主業，發揮市場化優勢，強化高質量、差異化服務，在全力保障經營基本面穩健的同時，抓住發展機遇及需求盈利增長點。同時，物業管理以精益管理和提質增效為重要支點，向管理要效益，緊抓回款，精細化現金流管理，確保業務健康，可持續發展。

展望

預期房地產政策仍會以「穩需求、優供給、防風險」為核心，通過中央主導及地方區域化政策調整形成合力，逐步改善市場環境，止跌回穩。本集團將繼續緊抓經營銷售。一方面將繼續採取措施加快物業預售，抓緊交付工作，以審慎的發展策略，著重發展珠江三角洲（「珠三角」）及長江三角洲（「長三角」）等重點城市群。另一方面，本集團會進一步推動境外債務重組，爭取於今年年底前出具初步重組方案及加快與境外債權人之間的溝通進程，盡快達成雙方認可方案，改善本集團財務狀況，保障未來可持續經營。

中期股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息（2024年：無）。

審閱中期業績

本集團截至2025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集團截至2025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，並與彼等討論了內部監控及財務匯報事宜。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納其董事進行證券交易的守則(「**董事證券交易守則**」)，其條款不遜於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載規定準則。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2025年6月30日止六個月完全遵循董事證券交易守則。

遵守企業管治守則

截至2025年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的所有守則條文，惟企業管治守則第C.2.1條除外，其要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。於回顧期內至今，陳卓林先生為董事會主席兼本公司總裁。鑒於陳先生對本集團業務的營運及行業有深厚認識，以及其廣泛且有力的業務關係，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。

購入、出售或贖回上市證券

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)人民幣5億元初始票面利率為6.5%於2028年到期的重組類置換債券(公司債券代號：242678)(「**重組置換債券**」)(其於2025年3月28日起在上海證券交易所上市)全數置換番禺雅居樂於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**」)。公開債券I於2025年4月8日除牌。於2025年7月2日，番禺雅居樂已按本金加應計利息的代價贖回人民幣5千萬元重組置換債券。

於2025年6月26日，番禺雅居樂已按本金加應計利息的代價全數贖回人民幣1.8億元於2025年到期初始票面利率為5%的公開境內發行公司債券(公司債券代號：115101) (「公開債券II」)。公開債券II於2025年6月26日起已在上海證券交易所除牌。

除上文所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回其任何上市證券。

於本公司、聯交所及新加坡證券交易所有限公司之網站刊登中期業績及中期報告

本公告分別刊登於本公司(www.agile.com.cn)、聯交所(www.hkex.com.hk)及新加坡證券交易所有限公司(www.sgx.com)網站。載有上市規則規定之所有資料之本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

董事會

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓林先生*(主席兼總裁)、黃奉潮先生*、岳元女士*、陳卓雄先生**、陳卓喜先生**、陳卓南先生**、鄺志強先生#、許照中先生#及彭說龍博士#。

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
主席兼總裁
陳卓林

香港，2025年8月29日